Urteilskopf

114 Ia 254

39. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 15. September 1988 i.S. X. gegen Einwohnergemeinde Deitingen und Regierungsrat des Kantons Solothurn (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
1. Bei der grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegenden Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen ist zusätzlich darauf zu achten, dass die einzelnen Teilbauzonen derart dimensioniert sind, dass sie für die Bedürfnisse der nächsten 15 Jahre ausreichen (E. 3e; Bestätigung der Rechtsprechung).

2. Bedeutung der Rechtsgleichheit im Bezug auf nicht ausgezontes Land. Verletzung des Gleichheitsprinzips im konkreten Fall verneint (E. 4).

3. Bestand wegen mangelnder Planungsunterlagen berechtigter Anlass zur Beschwerdeführung, so rechtfertigt es sich, die unterliegende Partei nicht mit Kosten zu belasten und ihr eine Parteientschädigung zuzusprechen (E. 5).

Regeste (fr):
1. Lorsqu'il y a réduction de zones à bâtir surdimensionnées, opération entreprise en principe dans l'intérêt public, il faut également veiller à ce que les diverses zones de construction ainsi redimensionnées suffisent à couvrir les besoins des 15 années à venir (consid. 3e; confirmation de la jurisprudence).

2. Portée de l'égalité devant la loi par rapport au terrain qui n'est pas déclassé. Pas de violation du principe d'égalité dans le cas concret (consid. 4).

3. Si la partie qui succombe avait de bonnes raisons de recourir, du fait de l'absence de pièces relatives à l'aménagement en question, il se justifie de l'exempter du paiement des frais et de lui allouer des dépens (consid. 5).

Regesto (it):
1. Ove si proceda a una riduzione di zone edificabili sovradimensionate, operazione che ha luogo in linea di principio nell'interesse pubblico, occorre badare a che le singole zone edificabili così ridimensionate bastino a coprire i bisogni dei prossimi 15 anni (consid. 3e; conferma della giurisprudenza).

2. Portata dell'uguaglianza dinanzi alla legge per quanto concerne il terreno non declassato. Nella fattispecie il principio dell'uguaglianza non è stato violato (consid. 4).

3. Se la parte soccombente aveva buone ragioni per ricorrere, stante l'assenza di documenti relativi alla pianificazione di cui trattasi, si giustifica di dispensarla dal pagamento delle spese e di accordarle un'indennità per ripetibili (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 254

X. ist Eigentümerin des Grundstückes GB Nr. 299 im Halte von ungefähr 20 000 m2 in der Gemeinde Deitingen im Kanton Solothurn. Gemäss dem Zonenplan vom 20. Februar 1970/20. Juli 1971 lag das ganze Grundstück in der Gewerbezone. Vom 28. Februar bis 29. März 1985 legte die Einwohnergemeinde Deitingen einen neuen Zonenplan auf. In diesem wurde der östliche Teil der Parzelle

BGE 114 Ia 254 S. 255

Nr. 299 in die Industriezone, 2. Etappe, und der westliche Parzellenteil von ungefähr 5400 m2 in die Reservezone eingeteilt. Gegen die Zuteilung des westlichen Parzellenteils erhob X. Einsprache beim Gemeinderat Deitingen, die dieser am 1. April 1986 abwies. Eine hiegegen beim Regierungsrat des Kantons Solothurn eingereichte Beschwerde wies dieser mit Entscheid vom 27. Oktober 1987 ab. Das Bundesgericht weist die von X. gegen diesen Entscheid erhobene staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung von Art. 4 und 22ter BV ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. e) Nach der bundesgerichtlichen Praxis besteht ein erhebliches Interesse an Massnahmen, die das Entstehen überdimensionaler Bauzonen verhindern oder solche verkleinern (BGE 107 Ia 242 E. 3a, BGE 107 Ib 335 E. 2b). Zu gross bemessene Bauzonen sind nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzwidrig (BGE vom 2. Februar 1982 in ZBl 83/1982 S. 353 E. 3c; vgl. auch BGE 111 Ia 22). Das bedeutet allerdings nicht, dass bei der Beurteilung einer Planungsmassnahme ausschliesslich auf das Fassungsvermögen des Baugebietes insgesamt abgestellt werden darf; zusätzlich ist darauf zu achten, dass die einzelnen Teilbauzonen mit bestimmter Nutzungsdichte und besonderem Zonencharakter (einzelne Wohnzonen, Gewerbezonen, Industriezonen, gemischte Zonen usw.) derart dimensioniert sind, dass sie für die Bedürfnisse der nächsten 15 Jahre genügen (Bundesgericht am 15. Oktober 1986 i.S. M. E. 4c; vgl. auch BGE 111 Ia 22, BGE 103 Ia 253 E. 2b). Hierüber enthielten bei Einrichtung der Beschwerde weder der angefochtene Entscheid noch die Akten irgendwelche Anhaltspunkte. Der Gemeinderat Deitingen und der Regierungsrat haben es insbesondere unterlassen, Abklärungen darüber zu treffen, welches Ausmass das eingezonte Industrie- bzw. Gewerbeland, aufgeteilt nach Bauetappen, in der Gemeinde Deitingen tatsächlich hat, wieviel davon noch unüberbaut ist und welches Bedürfnis für die nächsten 15 Jahre an derartigem Land mutmasslich vorhanden ist. Dies holte das Bundesgericht vor und nach dem von ihm durchgeführten Augenschein nach. Die Abklärungen ergaben, dass die Gemeinde Deitingen nach dem alten Zonenplan vom 20. Juli 1971 über eine Industriezone, 1. Etappe, von 7,86 ha und eine Industriezone, 2. Etappe, von 1,1 ha (insgesamt 8,96 ha) verfügte; die

BGE 114 Ia 254 S. 256

Gewerbezone, 1. Etappe, umfasste im alten Zonenplan 3,6 ha, die Gewerbezone, 2. Etappe, 3,16 ha (insgesamt 6,76 ha); dabei besteht der Unterschied zwischen Industrie- bzw. Gewerbezonenland, 1., und solchem 2. Etappe, lediglich darin, dass die Erschliessungskosten beim Land, 2. Etappe, von den Grundeigentümern selbst zu tragen sind. Insgesamt umfassten nach altem Zonenplan die Industrie- und die Gewerbezone, je 1. und 2. Etappe, insgesamt 15,72 ha (8,96 ha + 6,76 ha). Davon waren 4,5 ha beim Erlass des alten Zonenplans bereits überbaut, so dass sich eine unüberbaute Fläche von 11,22 ha (15,72 ha - 4,5 ha) in den beiden Zonen ergab. Von

dieser Fläche wurden in den letzten 10-15 Jahren 2,5 ha überbaut. Bei der Ausarbeitung des neuen Zonenplans war daher von einer unüberbauten Fläche in der Industrie- und der Gewerbezone von 8,72 ha (11,22 ha - 2,5 ha) auszugehen. Von diesen 8,72 ha unüberbauter Fläche in der Industrie- und der Gewerbezone, 1. und 2. Etappe, wurden mit dem neuen Zonenplan 0,44 ha in die Wohnzone, 2,32 ha ins Reservegebiet und 1,45 ha in die Landwirtschaftszone umgezont. Die Industrie- und Gewerbezone wurde somit total um 4,21 ha (0,44 ha + 2,32 ha + 1,45 ha) vermindert. Nach neuem Zonenplan sind demnach noch 4,51 ha (8,72 ha - 4,21 ha) unüberbauter Fläche in der Industrie- und der Gewerbezone (neue Bezeichnung: Industriezone 11 und 12), 1. und 2. Etappe, vorhanden. In diesen Zahlen ist die Industriezone "Wilihof", wo seit langem die Firma Vigier angesiedelt ist und wo für die Bedürfnisse dieser Firma 3,35 ha Industriezonenland neu eingezont wird, nicht berücksichtigt. Die Ausklammerung dieses Landes - sowohl bei der Prüfung der Verletzung der Eigentumsgarantie als auch der Rechtsgleichheit - erscheint als gerechtfertigt. Teilweise geht es dabei lediglich um eine Anpassung an einen faktischen Zustand, lagen doch eine Reihe von bestehenden Betriebsgebäuden gemäss dem alten Zonenplan im übrigen Baugebiet. Überdies ist zu beachten, dass sich das Gebiet "Wilihof" einige Kilometer vom eigentlichen Baugebiet der Gemeinde Deitingen entfernt im Schnittpunkt der Gemeinden Deitingen, Luterbach und Riedholz befindet und in unmittelbarer Nähe zu den Industriezonen dieser Gemeinden liegt. Sodann geht es bei dieser Einzonung um eine Befriedigung der aktuellen Bedürfnisse eines bestehenden Betriebes. Obschon dort nur eine Erhöhung um ca. 35 Arbeitsplätze stattfinden soll, ist die merkliche Ausdehnung des faktisch bestehenden Industriegebietes im "Wilihof" vor allem deshalb gerechtfertigt,

weil die Firma Vigier dort ausser für ein Forschungslabor hauptsächlich Lagermöglichkeiten für die von ihr hergestellten Baumaterialien benötigt. Für die vorgesehenen Gebäulichkeiten besteht ausserdem eine Gestaltungsplanpflicht. Dazu kommt schliesslich, dass über die Zuteilung des "Wilihofes" zur Industriezone noch gar nicht rechtskräftig entschieden ist. Unüberbautes Industrie- und Gewerbezonenland im Ausmass von 4,51 ha dürfte den Bedarf an solchem Land für die nächsten 15 Jahre decken. Aus den vom Bundesgericht beigezogenen Unterlagen ergibt sich nämlich wie erwähnt, dass in den 10-15 Jahren vor Erlass des neuen Zonenplanes lediglich 2,5 ha derartigen Landes überbaut worden sind. Sodann ergab eine von der Gemeinde Deitingen auf Veranlassung des Bundesgerichtes durchgeführte Umfrage, dass die heute bestehenden Firmen in der Gemeinde (mit Ausnahme der Firma Vigier AG) nur kleinere Erhöhungen von Arbeitsplätzen vorzunehmen planen. Damit ist aber die Verminderung der Industrie- und Gewerbezone um 4,21 ha im Rahmen der neuen Zonenplanung, insbesondere auch die Rückzonung einer Fläche von total 2,32 ha ins Reservegebiet, grundsätzlich durchaus berechtigt und vom öffentlichen Interesse gedeckt.

4. a) Die Beschwerdeführerin erhebt sodann die Rüge, durch die Auszonung werde auch das Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 4 BV verletzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kommt dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 4 BV folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Raumplanungsmassnahme berührt werden. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet und irgendwo abgegrenzt werden müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden können. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen (BGE 107 Ib 339 E. 4a mit Hinweis). b) Schon aufgrund der Darlegungen im Zusammenhang mit der behaupteten Verletzung der Eigentumsgarantie ergibt sich, dass die angefochtene Planung durchaus vertretbar ist. Allerdings wäre dies auch der Fall gewesen, wenn der westliche Grundstückteil

der Parzelle GB Nr. 299 ebenfalls der Industriezone, 2. Etappe, zugeteilt worden wäre. Die Rückzonung in die Reservezone erscheint jedoch als durchaus vertretbar. Dass das Gebiet "Wilihof" für die Beurteilung ausser Betracht fällt, wurde schon vorstehend (E. 3e) dargelegt. Ein Vergleich mit dem Vorgehen bei der Industriezone östlich des Öschbaches lässt die Planung mit Bezug auf das Land der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht als sachlich unvertretbar erscheinen. Auch dort wurde die Industriezone durch den neuen Zonenplan um ungefähr 2 ha verkleinert und ein Teil der Parzellen der Reservezone zugewiesen. Es ging der Gemeinde dort überdies darum, das ihr gehörende Industriezonenland einer baldigen Überbauung zuzuführen; wie am Augenschein festgestellt wurde, ist diese teilweise bereits im Gang. Während das Land am Öschbach käuflich erworben werden kann, trifft dies für das Land der Beschwerdeführerin, die überhaupt noch keine nur irgendwie konkreten Vorstellungen über dessen Verwendung äussern konnte, nicht zu. Zum Vergleich können auch nicht die Aus- bzw. Rückzonungen von Wohnzonenland östlich des Rusbaches herangezogen werden. Die Beschwerdeführerin bzw. deren Vertreter gestanden nämlich am bundesgerichtlichen Augenschein ausdrücklich zu, die Wohnzonen in der Gemeinde Deitingen seien im alten Zonenplan überdimensioniert gewesen. Da sich schliesslich in letzter Zeit südlich der Parzelle der Beschwerdeführerin die Wohnüberbauung immer mehr in Richtung deren Landes ausweitete, war es durchaus vertretbar, den westlichen Teil der Parzelle GB Nr. 299 mit der Zuteilung zum Reservegebiet je nach der künftigen Entwicklung evtl. auch für eine spätere Verwendung als Wohnzone offenzuhalten. Damit erweist sich auch die Rüge, das Rechtsgleichheitsgebot sei verletzt worden, als unbegründet.

5. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen ist. Im Regelfall sind gemäss Art. 156 Abs. 1 OG die Gerichtskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Hievon ist indessen im vorliegenden Fall aufgrund der besondern Umstände abzusehen. Angesichts der mangelnden Planungsunterlagen von Gemeinde und Kanton war die Beschwerdeerhebung durchaus nicht unberechtigt. Erst aufgrund der vom Bundesgericht vor und nach dem Augenschein beigezogenen Unterlagen ergab sich die Abweisung der Beschwerde. Dies würde an sich eine Kostenüberbindung an Kanton und Gemeinde rechtfertigen, was jedoch aufgrund von Art. 156 Abs. 2 OG ausgeschlossen ist. Es ist deshalb für das

bundesgerichtliche Verfahren auf die Erhebung von Kosten zu verzichten; hingegen sind Kanton und Gemeinde angesichts der geschilderten Sachlage zu verpflichten, die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit je Fr. 1'000.– zu entschädigen.