

# **SO\_GERICHTE VWBES.2016.384 vom 11. Juli 2017**

SO Obergericht, 2017-07-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2016.384](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2016.384)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2016.384 du 11 juillet 2017

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2016.384 del 11 luglio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Grundstück GB Selzach Nr. 187 im Halte von 9 ha umfasst die Aareinsel zwischen Selzach und Lüsslingen-Nennigkofen. Es liegt in der Landwirtschaftszone und der Uferschutzzone, überlagert mit der Schutzzone «Witi» und einem kantonalen Naturreservat. Das Grundstück steht im Eigentum von E.F.\_\_\_\_, bewirtschaftet wird es von der Familie F\_\_\_\_. F.\_\_\_\_ haben als Generationengemeinschaft F.\_\_\_\_ im Februar 2016 für folgende Bauvorhaben um Bewilligung ersucht: Abbruch der beiden bestehenden Futtersilos, Neubau eines Laufstalls, Umbau des bestehenden Ökonomiegebäudes zu einem Gastroraum mit Küche, Neubau einer Obstanlage und Neubau einer Kleinkläranlage.

#### **E. 1.1**

Die Beschwerden sind frist- und formgerecht erhoben worden.

#### **E. 1.2**

Die Beschwerdelegitimation der Gemeinde Selzach ergibt sich aus Art. 34 Abs. 2 lit. b und c RPG. Eine Gemeinde ist zur Beschwerde berechtigt gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone und gegen Bewilligungen nach Art. 24 ff. RPG. Nach Art. 33 RPG gewährleistet das kantonale Recht die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde an das Bundesgericht.

#### **E. 1.3**

Das Bundesrecht verlangt zudem in Art. 33 RPG die volle Überprüfung in einem Rechtsmittelverfahren durch wenigstens eine Beschwerdebehörde, wenn es um Verfügungen oder Nutzungspläne geht, die sich auf das Raumplanungsgesetz und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen.

#### **E. 1.4**

Die kantonalen Legitimationsbestimmungen in § 12 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) entsprechen den bundesrechtlichen, ebenso die Regelung der Kognition in § 67 bis VRG. Mit Blick auf die umfassende Kognition des Verwaltungsgerichts kann die Frage, ob das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt wurde, offen bleiben. Eine etwaige Gehörsverletzung könnte im hier anhängigen Verfahren geheilt werden (BGE 137 I 195 E. 2.3.2)

#### **E. 1.5**

Auf die Beschwerden der Organisationen wie der Gemeinde ist demnach einzutreten. Der angefochtene Entscheid ist mit voller Kognition zu überprüfen. Entsprechend dem Antrag der Gemeinde sind die beiden Beschwerden gemeinsam zu behandeln, geht es doch um

dasselbe Anfechtungsobjekt und weitgehend dieselben Rügen. Klar ist damit auch, dass der Streitgegenstand nicht nur die Aufhebung der Verfügung des Departements ist, sondern die Erteilung der Baubewilligung bzw. die Abweisung des Baugesuchs.

### **E. 1.6**

Ein Augenschein, wie er von den Beschwerdegegnern verlangt wird, ist dagegen nicht nötig. Der Sachverhalt geht mit hinreichender Klarheit aus den Akten hervor. Zu beurteilen sind einzig Rechtsfragen, zu deren Beurteilung eine zusätzliche Begehung vor Ort nicht notwendig ist.

### **E. 2**

Pro Natura Solothurn und der kantonale Vogelschutzverband erhoben Einsprache, ebenso die Einwohnergemeinden Selzach und Lüsslingen-Nennigkofen.

3.1 Das Bau- und Justizdepartement erwog namentlich Folgendes: Das «Aare-Inseli» sei einzigartig. Dies mache eine Einzelfallbetrachtung nötig. Dass man die kantonalen Nutzungsvorschriften bislang nicht überarbeitet habe, dürfe der Bauherrschaft nicht zum Nachteil gereichen. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Landwirtschaft, Mutterkuhhaltung und Obstplantage den mit der Schutzzone und dem Naturreservat verfolgten Zweck zu vereiteln vermöchten. Die geplante Nutzung stehe im Einklang mit dem Zweck, des Schutzes der Biozönose. Das «Inseli» sei von aussen nicht einsehbar.

3.2 Die Obstanlage sei bereits erstellt, weil man sie nicht für bewilligungspflichtig gehalten habe. Es gehe um relativ schlanke Betonpfähle, die, verbunden mit Drähten, den Bäumen als Wachstumshilfe dienten. Wenn man dieses Gerüst als bauliche Anlage betrachte und nach dem Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einen Gewässerabstand von 20 Metern verlange, könnte die Anlage auf dem «Inseli» nur auf einer kleinen Fläche in der Mitte oder gar nicht erstellt werden. Die Stützkonstruktion werde optisch von den Bäumen verdrängt. Der Gewässerabstand stehe einer Bewilligung nicht entgegen, denn die Anlage sei grundsätzlich zonenkonform. Der Betrieb werde biologisch bewirtschaftet. Es würden nur besonders resistente Obstsorten gepflanzt. Es würden weder synthetische Pflanzenschutzmittel noch Kunstdünger eingesetzt. Die Anlage sei ohne Hagelschutznetze und ohne Einfriedigung geplant.

3.3 Gästebewirtschaftung sei grundsätzlich als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Art. 24b RPG bewilligungsfähig. Es sei nicht ersichtlich, dass die Witi-Schutzzone einer solchen Bewilligung entgegenstehe. Kernfrage sei, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb das Einkommen aus der Landwirtschaft übersteigen werde. Man habe ein Monitoring vereinbart. Man habe der Bauherrschaft gesagt, das Risiko bestehe, dass die Bewilligung erlösche. Das Betriebskonzept und die vorliegenden Ertragszahlen stünden einer Bewilligung nicht entgegen. Auch der geplante Wildtierkorridor stehe dem Vorhaben nicht entgegen. Es würden zwar keine Angaben zur Parkierung gemacht. Ein Parkplatz wäre aber auch gar nicht bewilligungsfähig. Es sei der Bauherrschaft überlassen, die Parkierung ihrer Gäste und den Transport zur Anlagestelle zu regeln. Man rechne nicht mit spontanen Besuchen, sondern mit angemeldeten Gruppen.

3.4 Mit Verfügung vom 16. September 2016 wies das Bau- und Justizdepartement (BJD) die Einsprachen ab, soweit es darauf eintrat. Es bewilligte den Abbruch der beiden bestehenden Futtersilos, den Neubau eines Laufhofs und den Neubau einer Kleinkläranlage nach Art. 22 RPG. Dem Umbau des bestehenden Ökonomiegebäudes in einen Gastroraum

mit Küche wurde die Zustimmung nach Art. 24b RPG erteilt. Dazu wurde (zusammengefasst) die Auflage gemacht, das Zusatzeinkommen aus dem nicht landwirtschaftlichen Nebenbetrieb dürfe das landwirtschaftliche Einkommen künftig nicht übersteigen. Im Grundbuch wurden eine entsprechende Auflage sowie ein Zerstückelungs- und Realteilungsverbot angemerkt. Die Bewilligung für die Kleinkläranlage wurde bis 2026 befristet.

4.1 Gegen die Bewilligung erhoben der Solothurnische Naturschutzverband, der Schweizerische Bund für Naturschutz, der Vogelschutzverband des Kantons Solothurn sowie der Schweizer Vogelschutz gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Die Hauptanträge lauteten, die Departementalverfügung sei aufzuheben und das Baugesuch sei abzulehnen. Der Gastrobetrieb sei einzustellen. Was die Obstanlage anbelange, sei der rechtmässige Zustand wiederherzustellen.

4.2 In der Beschwerde wurde gerügt, der Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, weil die Vorinstanz den Einsprechern die Stellungnahme der Bauherrschaft nicht zugestellt habe. Diese Verletzung könne im Beschwerdeverfahren nicht geheilt werden, eine Verkürzung des Instanzenzugs sei nicht hinzunehmen.

4.3 Inhaltlich wurde geltend gemacht, die Obstanlage und der Gastrobetrieb seien nicht rechtmässig. Die Obstanlage verletze den nach der Gewässerschutzverordnung (Art. 41a GSchV; SR 814.01) erforderlichen Mindestabstand. Auch der Mindestabstand von 30 Metern nach GWBA werde nicht eingehalten. Das gelte auch für die an die Aare grenzende Verkehrsfläche. Auch schlanke Betonpfosten seien bewilligungspflichtig. Im Kantonalen Naturreservat bestehe ein Veränderungsverbot. Der Grundeigentümer sei nur zu der bisherigen extensiven Nutzung berechtigt. Die Obstanlage sei eine intensive Nutzung. Ebenso wenig würden der Gastrobetrieb und die Kleinkläranlage eine bisherige Nutzung darstellen. Der Gastrobetrieb sprengte die in der Witschutzzone mögliche naturnahe Erholung. Die Nutzungsintensivierung führe zu einer Störung der Biozönose. Das Betriebskonzept, wonach 60 Gruppen zu maximal 50 Personen pro Saison bewirtschaftet werden sollen, zielen auf ein überkantonales Publikum ab und habe mit Naherholung nichts zu tun. Die Grösse des Nebenbetriebs betrage 245 m<sup>2</sup>. Dies gehe weit über das Zulässige hinaus. Die grosse Zahl der Gäste und das vielseitige, reichhaltige kulinarische Angebot würden den Rahmen einer Besenwirtschaft sprengen. Wenn der Hofcharakter gewahrt werden solle, dürfe sich der Nebenbetrieb nicht derart in den Vordergrund drängen. Die Grösse deute auf einen Eventbetrieb hin, nicht auf einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb. Die vielen Gäste könnten kaum mit hofeigenen Produkten versorgt werden. Vielmehr müssten die Produkte extern bezogen werden. Der enge sachliche Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Gewerbe fehle. Der Gastrobetrieb werde die Haupterwerbsquelle darstellen. Ein Monitoring sei nicht geeignet, das Einhalten der Voraussetzungen zeitnah und konsequent zu überprüfen. Die Bauherrschaft habe nicht vorgebracht, auf ein Zusatzeinkommen zwingend angewiesen zu sein. Das Betriebskonzept sei ungenügend. Man könne nicht beurteilen, ob der Hof auf den Gastrobetrieb angewiesen sei. Weil der Obstbau nicht bewilligungsfähig sei, und aus der Berechnung falle, müsse davon ausgegangen werden, die Erträge der Gästebewirtschaftung würden die Erträge aus der Landwirtschaft übersteigen. Ohne die unbelegten hohen Abzüge für Amortisationszahlungen komme das Einkommen nur geringfügig unter den Ertrag der Gästebewirtschaftung zu liegen. Ohne den Obstbau sinke das landwirtschaftliche Einkommen auf CHF 19'000.00. Wenn ein neuer Laufstall gebaut werde, seien die

Bauten, die ersetzt werden, zu beseitigen.

Die vierzehn 2.7 m hohen Betonpfosten der Obstanlage widersprüchen schliesslich auch der Natur- und Heimatschutzverordnung. Sie seien in der sensiblen Landschaft des Naturreservats problematisch. Die bereits erstellte Obstanlage sei zu entfernen.

Letztlich sei Voraussetzung einer Baubewilligung, dass das Land erschlossen ist. Zur genügenden Erschliessung gehöre für den geplanten Betrieb auch, dass die Parkplatzsituation gelöst und bewilligt sei; sie könne nicht einfach den Beschwerdegegnern überlassen bleiben.

5.1 Auch die Einwohnergemeinde Selzach erhob Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Die Hauptanträge lauteten, die Departementalverfügung sei aufzuheben, und das Baugesuch sei abzuweisen. Die unbewilligte Nutzung (Gastrobetrieb) sei einzustellen.

5.2 Auch die Gemeinde rügte, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, weil das BJD den Einsprechern die Stellungnahme der Bauherrschaft nicht zugestellt habe. Inhaltlich machte die Gemeinde geltend, die Vorhaben stünden im Widerspruch zur übergeordneten Nutzungsplanung, sie seien nicht zonenkonform. Insbesondere nach den Vorschriften der Witi-Schutzzone sei die Erstellung von Bauten nur zulässig, wenn diese zonenkonform seien. Bestehende zonenwidrige oder nicht standortbedingte Bauten und bauliche Anlagen dürften nur unterhalten, nicht aber geändert werden. Die vorgesehene Umnutzung einer bestehenden Scheune in eine Einrichtung für Gästebewirtung bedürfte einer Ausnahmegewilligung und sei deshalb nicht zulässig. Deren Voraussetzungen lägen zudem nicht vor. Es sei nicht zulässig, neues Gebäudevolumen zu erstellen zur Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes. Zudem sei dieser viel zu gross geplant. Das Betriebskonzept belege nicht, dass auch künftig der überwiegende Teil des Einkommens aus dem Landwirtschaftsbetrieb erzielt werde, zumal die Obstanlage nicht bewilligungsfähig sei. Im Internet würden Anlässe für bis zu 120 Personen angeboten. Es handle sich nicht mehr um einen Nebenbetrieb, und die vorgesehenen Auflagen zur Überwachung seien untauglich. Nicht abgeklärt seien die Auswirkungen der geplanten neuen Nutzung auf den Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung. Im Weiterm fehle ein Parkierungskonzept. Schliesslich würden bei der Obstanlage bundes- und kantonrechtliche Vorschriften zum Abstand von Gewässern verletzt.

6.1 Die Bauherrschaft liess beantragen, die beiden Beschwerdeverfahren seien zu vereinigen und die Beschwerden abzuweisen. Über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei in einem separaten Verfahren zu entscheiden. Die betreffenden Begehren seien erst vor Verwaltungsgericht gestellt worden und damit neu und unzulässig. Unzulässig sei auch die Erweiterung der Rechtsbegehren. Ursprünglich sei nur die Aufhebung der Departementalverfügung verlangt worden. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör sei nicht erkennbar.

6.2 Die Insel sei dauernd Wind und Wasser ausgesetzt. Der landwirtschaftliche Betrieb stelle sicher, dass die Insel erhalten bleibe. Im RRB 1945/6195 habe man dazu angehalten, die Bestockung beständig zu ergänzen und zu erhalten. Die Lage auf der Insel mache den Landwirtschaftsbetrieb zu einem Einzelfall. Das Projekt sei ein Ganzes. In der «Witi» sei in Grenchen, beim Mattenhof, der Bau einer Obstanlage problemlos bewilligt worden. Es seien wiederholt Gebäude und grössere Ställe bewilligt worden. Die «Witi» werde landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Die Schutzzone bezwecke auch die Wahrung der Existenz der Landwirte. Man strukturiere den Betrieb nicht ohne Not um. Durch die

Auflagen sei der Spielraum der Bauherrschaft extrem eng. Veränderungen seien durchaus zulässig. Auch früher sei die Nutzung nicht ausschliesslich extensiv gewesen. Für die Weiterführung bisheriger Nutzungen bestehe eine Art Bestandesgarantie. Das Naturschutzinventar lasse Veränderungen nach Absprache mit dem Kanton zu. Diese sei nun erfolgt. Bereits die alte Nutzung (von 1972) sei nicht ausschliesslich extensiv gewesen. Grossmehrheitlich sei Ackerbau betrieben worden. Als extensive Nutzung könne man nur die Hochstämme betrachten. Diese würden erhalten bleiben. Die Insel sei zu klein, um eine offene Ackerlandschaft darzustellen. Gesamthaft sei von einer Extensivierung auszugehen. Der Anbau von Silomais und Weizen werde durch den Anbau von Obst und Beeren ersetzt. Die Tierdichte werde reduziert. Der Betrieb werde biologisch bewirtschaftet. Eine Gefährdung der Biozönose werde nicht behauptet. Ausser der Uferbestockung und den Schilfbeständen bestünden keine schützenswerten Lebensräume. Schon 1972, als der Schutz errichtet worden sei, sei die Insel mehrheitlich intensiv ackerbaulich genutzt worden. Es sei willkürlich, anzunehmen, dass eine Obstanlage auf der Insel das Bild der offenen Ackerlandschaft beeinträchtige. Die gesamte Umstellung bedeute eine Extensivierung. Nach den Zonenvorschriften wären sogar Schutznetze und eine Umzäunung zulässig. Was den Gewässerraum anbelange, seien die vom Amt für Umwelt genannten 15 Meter Abstand nur ein Ausgangswert. Die Bewirtschaftung und Nutzung müsse unabhängig vom Abstand erfolgen. Den Gewässerraum zu vergrössern, sei unnötig. Die Gastronomie trage mindestens seit 1993 zur Existenz bei; sie diene der Naherholung.

6.3 Zu den Vorbringen der Beschwerdeführer sei zu bemerken, dass deren Legitimation bestritten werde; sie seien nicht ansatzweise tangiert, wenn es darum gehe, ob der bisherige Gastrobetrieb rentabel geführt werden könne oder betriebswirtschaftlich sinnvoll sei. Bei der Gastronomie handle es sich um einen Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zur Landwirtschaft und zur Naherholung. Die Deckungsbeiträge der Landwirtschaft seien zu tief angesetzt. Man müsste Direktvermarkteransätze zur Anwendung bringen. Ein Betrieb von der Grösse des «Inselis» könne nicht ohne Zusatzeinkommen überleben. Es handle sich um keine «Party-Location», denn die Auflagen in der Baubewilligung seien strikt. Es könne keine rentable Milchviehhaltung mehr betrieben werden. Bei der Umstellung auf Mutterkuhhaltung sei ein neuer Freilaufstall erforderlich. Die Gästebewirtung finde im alten Gebäude (Anbindestall) statt.

## **E. 2.1**

Zu prüfen ist in einem ersten Schritt, ob der Gastrobetrieb und die Obstanlage nach Art. 22 RPG baubewilligungspflichtig sind. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen Bauten und Anlagen nach Art. 22 Abs. 1 RPG nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen ist dabei die Frage, ob mit deren Realisierung im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der

übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 E. 5.2. S. 139 f. mit Hinweisen). Das kantonale Recht kann den Begriff der bewilligungspflichtigen Bauen und Anlagen ausweiten, nicht aber einengen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_509/20210 vom 16. Februar 2011 E. 2.3.1 mit Hinweisen).

Aus diesen Gründen hat das Bundesgericht beispielsweise das Einholen einer Baubewilligung für die Erstellung einer Wasserski-Anlage verlangt (BGE 114 Ib 87). Es hat ferner erklärt, die zonenwidrige Nutzung von ausserhalb der Bauzone gelegenem Land zu gewerblichen Zwecken wie etwa als Lagerplatz für Altmaterialien oder als Motocrosstrainingsgelände bedürfe einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG (vgl. BGE 112 Ib 277 ff.). Bundesrechtlich baubewilligungspflichtig sind zum Beispiel auch Bohrungen, Maschendrahtzäune, Holzunterstände im Wald, Klettersteige, Schneekanonen, Hängegleiterlandeplätze, Scheinwerfer, die einen Berggipfel beleuchten, sogenannte «Liebeskreuze», Gemüsegärten, Pyramiden, die einen Aschenbeisetzungsplatz auf einer Alp kennzeichnen, Weihnachtsbaumkulturen und längere Zeit aufgestellte Wohnwagen und Zelte (Bernhard Waldmann/Peter Hänni: Raumplanungsgesetz, Kommentar, Bern 2006, N 13 zu Art. 22 RPG; Bovay/Didisheim/ Solliger: Droit fédéral et vaudois de la construction, Basel 2010, Ziff. 1 b zu Art. 22 RPG; VWBES.2016.442). Der Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 RPG unterstehen auch blosse Nutzungsänderungen, die ohne bauliche Vorkehrungen auskommen, wenn diese erhebliche Auswirkungen auf Umwelt und Planung haben, ebenso Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden. Die Nutzung eines Raums ist bewilligungspflichtig, wenn sie neu, organisiert und von einer erheblichen Intensität ist, regelmässig erfolgt und auf Dauer ausgelegt ist (BGE 113 Ib 223; Thomas Widmer Dreifuss: Planung und Realisierung von Sportanlagen, Diss. Zürich 2002, S. 204). Nicht bewilligungspflichtig sind nach Art. 22 Abs. 1 RPG demgegenüber Kleinvorhaben, die nur ein geringes Ausmass haben und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berühren. Darunter fallen zum Beispiel bauliche Veränderungen im Innern von Gebäuden oder für kurze Zeit aufgestellte Zelte oder Wohnwagen.

### **E. 2.2**

Dass ein Gastrobetrieb bewilligungspflichtig ist, ist klar. Nach dem Wirtschafts- und Arbeitgesetz (WAG, BGS 940.11) des Kantons Solothurn braucht jede gastwirtschaftliche Tätigkeit eine Betriebsbewilligung, wenn sie nicht unter die Ausnahmen gemäss § 10 WAG fällt. Eine Betriebsbewilligung wird erteilt, wenn u.a. eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt (§ 11 Abs. 2 WAG). Spätestens seit 1997 steht fest, dass auch das wesentliche Erweitern eines Gastrobetriebes einer Bewilligung bedarf und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen hat (BGE 123 II 325: Terrasse eines Tea Rooms in Murten). Die regelmässige Bewirtung von Gruppen bis zu 50 Personen auf der Aareinsel hat mit Sicherheit Auswirkungen auf die Umwelt. Nach dem Konzept der Baugesuchsteller sind neue Gastwirtschaftsräume nötig, ebenso eine Kleinkläranlage. Zudem wird eine Parkierungsanlage für die Besucher notwendig und die Zufahrt zur Insel wesentlich mehr genutzt.

### **E. 2.3**

Das Pflanzen eines Baums ist an sich nicht bewilligungspflichtig. Es kann sich aber nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts rechtfertigen, Pflanzungen ■ gleich wie Bodenveränderungen durch Zäune, Abschränkungen, Teiche etc. ■ Anlagen

gleichzustellen. So kann das Pflanzen von Bäumen im Einzelfall zu einer von Menschenhand geschaffenen, dauerhaften und mit dem Boden verbundenen wesentlichen Veränderung der Landschaft führen. Ob dies zutrifft, beurteilt sich danach, welche konkrete Auswirkung eine Pflanzung namentlich in ästhetischer Hinsicht auf die Landschaft hat. So wurde etwa ein neu angelegter Garten aus einer Reihe von 37 am Drahtspalier gezogenen Obstbäumen, zwei Obsthainen aus 5 respektive 15 Bäumen und einem Gemüsegarten von 750 m<sup>2</sup> als erheblicher Eingriff in die Landschaft, welche vorher landwirtschaftlich genutzt worden war, gewertet (Urteil des Bundesgerichts 1A.276/2006 vom 25. April 2007).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Obstanlage mit einer stattlichen Anzahl Spindeln, die im Vollausbau auf einer Fläche von ca. 95 m auf 80 m in 22 Reihen gezogen werden sollen, umgeben von einer rundum laufenden, nicht befestigten Verkehrsfläche von 6 m Breite, welche auf einer Seite direkt an die Uferbestockung der Aare angrenzt. Die Abstände zwischen den Reihen betragen 3.5 m, pro Reihe sind 14 Betonpfosten mit einer Höhe von 2.7 m vorgesehen, an welchen 3 Drähte gespannt werden (Plan Obstanlage 1:500 vom 29. Januar 2016 in den Baugesuchsakten des BJD). Diese Anbauform hat sich im Niederstamm-Erwerbsobstbau durchgesetzt. Es wurde kein Zaun errichtet bzw. geplant, weil auf dem «Inseli» kaum mit Schäden durch Rehe und Hasen zu rechnen ist. Auf ein Hagelschutznetz wurde zumindest vorerst verzichtet.

Eine solche Anlage ist in ihrer Gesamtheit zweifellos bewilligungspflichtig. Es werden nicht einfach ein paar Bäume gepflanzt. Bei Vollausbau würden auf einer Fläche von ca. 1 ha etwa 300 Betonpfähle, verbunden mit Drähten, stehen, an welchen Hunderte von Spindeln in Reih und Glied befestigt würden. Die Nutzung ist neu und von einer erheblichen Intensität. Sie verändert die Nutzungsordnung und kann die Umwelt beeinträchtigen, zumal auch im Bio-Erwerbsobstbau erheblicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln notwendig ist (vgl. z.B. Pflanzenschutzempfehlungen für den Erwerbsobstbau 2016/2017 von Agroscope). Das Landschaftsbild wird deutlich verändert, befand sich doch vorher dort Landwirtschaftsland, welches konventionell bewirtschaftet wurde (Ackerbau, Graswirtschaft).

3. Wenn fest steht, dass auch der geplante Gastrobetrieb und die Obstanlage baubewilligungspflichtig sind, ist zu prüfen, ob die Bewilligungen dafür von der Vorinstanz rechtmässig erteilt wurden.

3.1 GB Selzach Nr. 187 liegt nach dem Richtplan vollständig in der Uferschutzzone. Der Uferschutz wurde im Kanton Solothurn 1942 mit dem «Regierungsratsbeschluss über den Schutz der Fluss- und Seeufer gegen die Verbauung mit verunstaltenden Gebäulichkeiten und Schutz der Schilfbestände» geregelt. Dieser Beschluss wurde 1961 durch die «Verordnung über den Schutz der Bach-, Fluss- und Seeufer gegen die Verbauung und über den Schutz der Schilf-, Baum- und Gebüschbestände» (Uferschutzverordnung) abgelöst. Die planliche Festsetzung erfolgte 1972 im Plan zum «Vollzug des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung» und anschliessend in den Richtplänen 1982 (Besiedlung und Landschaft) und 2000 (Landschaft, Erholung, LE-2 Schutzgebiete, 2.2 Kantonale Uferschutzzone).

Heute ist der Uferschutz im Kanton Solothurn zudem im GWBA geregelt. Für Bauten und bauliche Anlagen gelten die Rechtswirkungen der Juraschutzzone, was namentlich Gestaltung und Eingliederung angeht. Flächen in der Uferschutzzone sind naturnah zu nutzen (§§ 24 und 31 Abs. 1 GWBA). Nach § 25 Abs. 2 GWBA beträgt der Bauabstand zu

Flüssen ausserhalb von Bauzonen 30 m; Flurwege dürfen in einem geringeren Abstand von minimal 10 m errichtet werden, wo landwirtschaftlich genutzte Flächen an Gewässer anstossen. Vor Inkrafttreten des Gesetzes rechtmässig erstellte oder bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Bestandesschutz (§ 28 GWBA). Für Ausnahmegewilligungen ist das Departement zuständig, wobei diese den Schutzzweck nicht vereiteln und keine überwiegenden öffentlichen Interessen oder strengere Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzrechts entgegen stehen dürfen (§ 29 f. GWBA). Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (VWBA, BGS 712. 16) sind in Uferschutzzonen namentlich verboten das Lagern von Material, insbesondere auch von Holz, Silageballen, Kompost und Abfällen aller Art (lit. a), Gartenanlagen und Erholungseinrichtungen wie Spiel- und Grillplätze (lit. b) und die Ufer schädigendes Beweiden (lit. c).

3.2 Nach Art. 41c GSchV ist der Gewässerraum extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken neu erstellt werden. Dauerkulturen wie Reben, Obstanlagen, mehrjährige Beerenkulturen, etc. (vgl. Artikel 22 Absatz 1 LBV [landwirtschaftliche Begriffsverordnung, SR 910.91]) gelten als Anlagen im Sinne von Artikel 41c GSchV. Sie erfordern i.d.R. Investitionen, die nur längerfristig amortisiert werden können. Solche Dauerkulturen dürfen, wenn sie rechtmässig erstellt wurden, ersetzt, erneuert, geändert oder erweitert werden, soweit dem keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Neue solche landwirtschaftliche Anlagen dürfen im Gewässerraum keine erstellt werden. Ausnahmsweise zulässig sind nach Bundesrecht, unter Vorbehalt des raumplanerischen Bewilligungsverfahrens, einzig standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen (vgl. dazu Merkblatt «Gewässerraum und Landwirtschaft» vom 20. Mai 2014 von BAFU, BWL und ARE und den Kantonen).

3.3 Im RRB Nr. 2446 vom 2. Mai 1972 ist auf dem Gebiet der Gemeinde Selzach die «grosse Insel», GB Nr. 187 im Eigentum von Hans Laubscher, als schon länger unter Schutz gestelltes Naturschutzreservat festgehalten worden, ebenso wie z.B. die Lochbachschlucht, die Stallflue und die Hasenmatt. Neu unter Schutz gestellt wurden die mit der Juragewässerkorrektion entstandenen neuen kleinen Aareinseln in Bellach und Selzach, zudem weitere Objekte wie der Aareufer-Auenwald, die Wandflue oder die Martinsflue und die Einsiedelei. Diese Naturschutzreservate bilden nach dem Beschluss eine schützenswerte Pflanzenvergesellschaftung und damit ein Fortpflanzungsbiotop der örtlichen Fauna. Veränderungen sind nur nach vorausgehender Absprache mit dem Kanton möglich. Der Eigentümer hat das Recht, «die bisherige extensive Nutzung weiterzuführen, soweit der Fortbestand der heutigen Biozönose nicht gefährdet wird». Widerhandlungen werden geahndet, die Behörden der Gemeinden haben bei der Überwachung mitzuwirken. Im Grundbuch wird die Schutzverfügung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit dem Stichwort Naturschutz angemerkt (a.a.O., S. 5).

3.4 Mit RRB Nr. 2782 vom 20. September 1994 wurde die kantonale Landwirtschafts- und Schutzzone «Witi» genehmigt. Damit sollte die offene Ackerlandschaft erhalten und eine naturnahe Bewirtschaftung gefördert werden. Für die Tier- und Pflanzenwelt sollte der Lebensraum sichergestellt und aufgewertet werden, wobei der Zustand anzustreben sei, wie er am Ende der Sechziger/anfangs der Siebziger Jahre vorherrschte. Im Hinblick auf die vom Kanton Solothurn geforderte Tieflage der N5 (heute A5) sollte gleichzeitig gegenüber

dem Bund der Tatbeweis für eine langfristige Erhaltung und Sicherung der Grenchner Witi erbracht werden (a.a.O., S. 4). Nach § 4 der zugehörigen Zonenvorschriften dürfen nur zonenkonforme Bauten und bauliche Anlagen erstellt und diese nur in der Nähe der Bauzonengrenze oder von bestehenden Häusergruppen errichtet werden. Bestehende zonenwidrige oder nicht standortbedingte Bauten dürfen nur unterhalten, nicht aber geändert werden. Bauten und bauliche Anlagen zur Erholungsnutzung sind nicht zulässig, bestehende Einrichtungen dürfen nur unterhalten werden (§ 5). Der zugehörige Plan ist im digitalen Planarchiv bei der Stadt Grenchen unter der Nummer 7/232 abgelegt. Das «Inseli» liegt im Perimeter der Schutzzone und ist dort wiederum als Naturreservat verzeichnet. Die Zufahrt zur Fähre ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr und für Zubringer gestattet. Einrichtungen zur Erholungsnutzung sind auf dem Inseli keine vorgesehen ([https://geoweb.so.ch/zonenplaene/Zonenplaene\\_pdf/7-Grenchen/Plaene/7-232-P.pdf](https://geoweb.so.ch/zonenplaene/Zonenplaene_pdf/7-Grenchen/Plaene/7-232-P.pdf)).

4.1 Das Betriebskonzept, verfasst vom Bildungszentrum Wallierhof, welches dem Baugesuch beilieg und dessen Grundlage bildet, geht beim Gastrobetrieb davon aus, er habe einen engen sachlichen Zusammenhang zum Landwirtschaftsbetrieb. Dies ist möglich: Es sollen ja (in Zukunft) Gemüse, Beeren und Früchte angebaut werden. Bei einer Mutterkuhhaltung fällt auch Fleisch an, das serviert werden kann. Angebote des Agrotourismus, wie Besenbeizen, werden denn in Art. 40 Abs. 3 lit. a RPV (SR 700.1) auch ausdrücklich genannt. Solche Betriebe sind privilegiert: Das Zusatzeinkommen braucht nicht erforderlich zu sein, massvolle Erweiterungen sind grundsätzlich möglich, und es darf Personal angestellt werden (Aemisegger et al., a.a.O, Rz 9 zu Art. 24b RPG). Das Departement scheint diese sachliche Nähe indessen zu verneinen.

Der Gastrobetrieb ist aber aus anderen Gründen in verschiedener Hinsicht klar nicht bewilligungsfähig: Es ist raumplanungsrechtlich unzulässig, neu zu bauen, um einen heute noch für die Landwirtschaft benötigten und verwendeten Raum für einen nicht landwirtschaftlichen Nebenbetrieb nutzen zu können. Genau dies plant aber die Bauherrschaft: Sie erstellt einen Freilaufstall, um den alten Stall als Gastrobetrieb nutzen zu können. Mit dem Bau des neuen Stalls müsste nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes der alte Stall abgebrochen werden, soweit der neue Stall überhaupt als betriebsnotwendig bewilligt werden könnte. Sodann dürften für den Gastrobetrieb höchstens 100 m<sup>2</sup> Raum geschaffen werden. Die Gastrohalle, die entstehen soll, ist mehr als doppelt so gross (Urteil des Bundesgerichts 1C\_565/2008; Aemisegger et al., a.a.O., N 11 zu Art. 24b RPG).

Klar und unbestritten seitens Vorinstanz und Bauherrschaft ist, dass die Umnutzung des alten Stalles in einen Gastrobetrieb nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24b RPG möglich ist. Das Erteilen von Ausnahmegewilligungen ist aber in der Witi-Schutzzone generell nicht zulässig; es dürfen nach § 4 nur zonenkonforme Bauten und Anlagen errichtet werden.

Eine «zeitgemässe Auslegung» des zentralen Elementes der Schutzzone (Uferschutz und Witi-Schutzzone) bzw. des Naturreservates, welche dazu führt, dass der Kern des angestrebten Schutzes - das Freihalten der Uferstreifen, das Beibehalten einer offenen Ackerlandschaft, die extensiv und naturnah bewirtschaftet wird, das Veränderungsverbot mit einem Verbot der Erholungsnutzung - in sein Gegenteil verkehrt wird, ist offensichtlich nicht zulässig und widerspricht nicht nur dem Wortlaut der geltenden Vorschriften, sondern auch von der Idee her sowohl Bundesrecht wie kantonalem Recht. Eine «Anpassung oder Überarbeitung» der entsprechenden Schutzvorschriften könnte daran kaum etwas ändern.

Offen bleiben kann, ob der Gastrobetrieb nicht auch als Anlage zur Erholungsnutzung in der Witi-Schutzzone generell nicht statthaft wäre.

4.2 Das Pflanzen von Beeren wie das Anlegen eines Gemüsegarten (Bauerngarten) ist nicht baubewilligungspflichtig, zumindest nicht, wenn es gewisse Ausmasse nicht überschreitet (vgl. oben Erw. 2.3). Dass die Intensivobstanlage bewilligungspflichtig ist, wurde oben dargetan und ist offenbar mittlerweile unbestritten. Ein Abstand vom Gewässer ist nicht nur wegen des vom Gesetz verlangten Gewässerraums zur Hochwassersicherung und wegen des Uferschutzes geboten. Es ist auch dafür zu sorgen, dass das Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Selbst eine sogenannte «Bio-Produktion» erfordert heute einen erheblichen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ([http://www.papst.ch/files/Bio\\_Kernobst-intensiv\\_2016.pdf](http://www.papst.ch/files/Bio_Kernobst-intensiv_2016.pdf); [www.biocontrol.ch](http://www.biocontrol.ch)). Nach Art. 41c Abs. 3 GSchV dürfen im Gewässerraum keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Es ist zwar möglich, den Gewässerraum landwirtschaftlich zu nutzen ■ aber nur als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Wiese oder Weide (Art. 41c Abs. 4 GSchV; Hettich/Jansen/Norer [Hrsg.], Kommentar zum Gewässerschutzgesetz, Zürich 2016, N 148 zu Art. 36a GSchG). Eine Intensivobstanlage ist im Gewässerraum und der Uferschutzzone unzulässig. Aber auch nach den Vorschriften für das Naturschutzreservat darf nur die bisherige extensive Nutzung weitergeführt werden. Ein neuer intensiver Erwerbsobstbau ist folglich auf der Aareinsel überhaupt nicht möglich. Der von den Beschwerdegegnern zitierte Mattenhof bzw. dessen Obstanlage in Grenchen liegt weder in der Uferschutzzone noch in einem Naturreservat, sondern in unmittelbarer Nähe der Flugpiste des Flughafens Grenchen. Und selbst eine dort zu Unrecht erteilte Bewilligung gäbe den Beschwerdegegnern kein Recht auf Gleichbehandlung im Unrecht.

4.3 Für eine Interessenabwägung mit Verhältnismässigkeitsprüfung im Sinne der Bauherrschaft bleibt unter diesen Umständen kein Raum. Das Betriebskonzept, das von Fachleuten der Landwirtschaft ausgearbeitet wurde, blendet im privaten Interesse der Bauherrschaft, welche zu mehr Erwerbsmöglichkeiten gelangen will, das Raumplanungsrecht und speziell die für die Insel geltenden Schutzvorschriften (Naturreservat, Witi-Schutzzone) einfach aus. Die von den Beschwerdegegnern verlangte Ausnahmegewilligung kann zudem zum vornherein nicht mit andernorts in der Witi erteilten Baubewilligungen für zonenkonforme Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten verglichen werden. Entgegen den Behauptungen in der Beschwerdeantwort wird den Beschwerdegegnern die bisherige Nutzung in keiner Art eingeschränkt oder entzogen; nicht erlaubt wird eine neue geänderte Nutzung.

5. Nach Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG darf nur für erschlossenes Land eine Baubewilligung erteilt werden. Die Erschliessung ist ein bundesrechtlicher Begriff. Die im Rahmen der Erschliessung notwendige Zufahrt muss auf die zonengemässen Möglichkeiten abgestellt sein, die örtlichen Verhältnisse berücksichtigen, die Verkehrssicherheit gewährleisten, aber auch den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes und weiteren Anliegen der Raumplanung genügen (Griffel/Liniger/Rausch/Turnherr: Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.288). Nach dem Betriebskonzept (vom 24. Oktober 2014, S. 3) sind Anlässe mit Gruppen zu maximal 50 Personen vorgesehen. Nach Anhang III zur KBV (BGS 711.61) sind folglich zehn Parkplätze nötig. Diese sind in den Baugesuchsunterlagen nicht ausgewiesen und (in der Landwirtschaftszone) auch kaum bewilligungsfähig. Es ist nicht Sache des Verwaltungsgerichts, die Unterlagen zu ergänzen. Wohl wurde zwischenzeitlich eine Parkordnung erstellt und eingereicht. Die Einwohnergemeinde

Lüsslingen-Nennigkofen wäre offenbar bereit, öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen, wobei allerdings unklar ist, ob diese je bewilligt wurden, liegen sie doch in der Witi-Schutzzone. Zudem sind bisher nicht bewilligte Parkplätze bei der Fähre, ebenfalls in der Schutzzone, vorgesehen. Das Verwaltungsgericht ist funktionell nicht zuständig, dieses neue Konzept erstinstanzlich zu beurteilen und zu bewilligen.

6. Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu (Urteil 1C\_143/2015 vom 13. November 2015 E. 2.4; 1C\_397/2007 / 1C\_427/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4, in: URP 2008 S. 590, RDAF 2009 I S. 521). Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten und Anlagen nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten und Anlagen, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden; dies zumal die Bauherrschaft nicht gutgläubig ist, weil es sich um Fachleute handelt (Baumschulist und angehender Obstfachmann). Die Bauherrschaft musste wissen, dass eine Intensivobstanlage bewilligungspflichtig ist. Dasselbe gilt für die Grundeigentümerin, deren Grundstück in einem Schutzgebiet liegt, wo vorgeschrieben ist, dass sämtliche Veränderungen in der Nutzung der Insel vorgängig mit dem Kanton zu besprechen und von diesem zu bewilligen sind. Dass die Vollstreckung in ein separates Verfahren münden wird, wenn der Beseitigungsverfügung nicht nachgekommen wird, ist klar. Die Behauptung, der Streitgegenstand sei vor Verwaltungsgericht erweitert worden, ist aktenwidrig. Pro Natura und der Vogelschutzverband haben bereits in der Einsprache beantragt: «Die bereits ohne Bewilligung gepflanzten Bäume seien wieder zu entfernen». Infolgedessen ist hier eine Frist zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands anzusetzen. Die Frist ist grosszügig zu bemessen, denn die getätigte Investition ist nicht unbedeutend. So können die Spindeln allenfalls noch verwertet oder aber an einen anderen Standort ausserhalb des Naturreservats versetzt werden, falls sie dafür nicht schon zu alt sind. Eine Beseitigungsfrist bis Ende der nächsten Vegetationsperiode Ende November 2018 scheint angemessen.

7. Der Neubau des geplanten Laufstalls hängt eng mit der vorgesehenen Umstrukturierung des Betriebes zusammen. Er wird notwendig wegen der geplanten Umnutzung des bestehenden Stalles in einen Gästebewirtschaftungsraum und wegen der geplanten Umstellung der Produktion auf Obstproduktion. Da weder die Umnutzung noch die Obstplantage bewilligungsfähig sind, fehlt es auch an einer Grundlage für die Bewilligung des neuen Laufstalles. Falls nur die Umstellung auf Mutterkuhhaltung in Betracht gezogen würde, wäre dafür ein neues Gesuch einzureichen.

8. Die Beschwerdeführer haben keine Argumente gegen die Kleinkläranlage und den Abbruch der Silos vorgebracht. Es ist auch nicht ersichtlich, was diesen beiden Gesuchen im Wege stehen sollte. Insofern hat die Bewilligung also Bestand, falls davon angesichts der Unmöglichkeit des ganzen Bauvorhabens überhaupt Gebrauch gemacht werden will.

## **E. 7**

Die Beschwerdeführer liessen wissen, der Streitgegenstand habe keine Erweiterung erfahren. Für die Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips bestehe bei einem nicht gesetzeskonformen Projekt kein Raum. Das Bauprojekt entspreche nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die verfügbaren Auflagen seien wegen der fehlenden Kontrollmöglichkeiten

ungeeignet. Nach dem Naturschutzinventar dürfe bloss die bisherige extensive Nutzung weitergeführt werden. Die Obstanlage verletze den Gewässerabstand nach Bundesrecht und nach kantonalem Recht. Die Anlage beeinträchtige die offene Ackerlandschaft, womit die Bestimmungen der «Witi»-Schutzzone verletzt würden. Das in der Zwischenzeit eingereichte Parkierungskonzept sei weder geprüft noch genehmigt worden. Die Parkierungsmöglichkeit sei nach wie vor ungeklärt. Mit dem Betriebskonzept lasse sich nicht belegen, dass der überwiegende Teil des Erwerbseinkommens auch künftig mit dem Landwirtschaftsbetrieb erzielt werde. Grösse und Ausgestaltung des Gastrobetriebs sprächen dafür, dass eine Ausweitung des Gästeangebots auf Kosten des Schutzes der Biozönose angestrebt werde.

#### **E. 8**

Die Bauherrschaft liess wissen, aufgrund der notwendigen Interessenabwägungen und Gesamtbetrachtung sei die Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen. Die Gesuchsteller hätten umfangreiche Abklärungen und Berichte eingereicht, welche sämtliche Voraussetzungen abdeckten und erfüllten. Die Familie F.\_\_\_\_ nutze das Gebiet mit grösster Verantwortung. Die Behauptung, dass die heutige Nutzung nichts mehr mit der damaligen zu tun habe, werde bestritten.

#### **E. 9**

Nicht einzutreten ist auf das Begehren der Einwohnergemeinde Selzach, die bisherige unbewilligte Gastronutzung sei einzustellen. Dafür ist das Verwaltungsgericht funktionell nicht zuständig. Darüber ist erstinstanzlich von der kommunalen Baubehörde und dem Departement, allenfalls auch vom Amt für Wirtschaft und Arbeit zu befinden, wenn noch keine Betriebsbewilligung besteht (§ 151 f. PBG, § 9 ff. WAG, § 41 VWAG).

#### **E. 10**

Die Beschwerden sind folglich (bloss) teilweise gutzuheissen: Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung ist aufzuheben, soweit sie nicht vom Abbruch der beiden bestehenden Futtersilos und dem Neubau einer Kleinkläranlage handelt. Aufzuheben sind weiter Ziffern 2 bis und mit 7 der angefochtenen Verfügung. Und ebenfalls aufzuheben ist bei diesem Ergebnis auch der Kostenentscheid (Ziffer 20).

#### **E. 11**

Bei diesem Verfahrensausgang erübrigte sich, zu prüfen, ob eine Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführerinnen auf rechtliches Gehör stattgefunden hat. Eine Rückweisung an die Vorinstanz wäre ohnedies einem völligen Leerlauf gleich gekommen.

12.1 Die Gesuchsteller unterliegen grossmehrheitlich. Sie werden daher grundsätzlich in diesem Umfang kostenpflichtig. Angebracht erscheint eine Kostenauflegung von 4/5 der Prozesskosten. 1/5 haben die Beschwerdeführerinnen selber zu tragen, da sie mit ihren Anträgen zwar hauptsächlich, aber nicht vollständig durchdringen. Das Kostenprivileg gilt für die Gemeinde, die als Beschwerdeführerin auftrat, nicht. Da der Kanton Solothurn die Bewilligung trotz verschiedenen kritischen internen Meinungsäusserungen der beteiligten Ämter und des Bundesamtes erteilt hat, ist er neben den privaten Beschwerdegegnern ebenfalls kostenpflichtig zu erklären (§ 77 VRG, vgl. SOG 2010 Nr. 20). Es rechtfertigt sich eine Aufteilung zwischen Beschwerdegegnern und Kanton im Verhältnis von einem zu drei Vierteln.

12.2 Die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht sind einschliesslich der Entscheidungsgebühr auf CHF 2'500.00 festzusetzen. Daran haben die Beschwerdeführerinnen (Verbände und Einwohnergemeinde Selzach) total 1/5 oder CHF 500.00 zu bezahlen, wobei die Hälfte (CHF 250.00) auf die vier Verbände und die andere Hälfte (CHF 250.00) auf die Einwohnergemeinde Selzach entfällt. Der Rest oder CHF 2'000.00 entfallen auf die Beschwerdegegner (1/4 oder CHF 500.00) und den Kanton (3/4 oder CHF 1'500.00). Die Gesuchsteller und die Grundeigentümerin haften für ihren Anteil von CHF 500.00 solidarisch.

12.3 Die Beschwerdegegner und der Kanton werden dementsprechend auch entschädigungspflichtig. Einen Entschädigungsanspruch hat auch die Einwohnergemeinde Selzach, die als kleinere Gemeinde ohne eigenen Rechtsdienst die Unterstützung durch einen Anwalt in Anspruch nahm. Der Vertreter der Einwohnergemeinde macht eine Entschädigung von CHF 6'227.30 geltend, entsprechend einem Aufwand von gut 20 Stunden à CHF 280.00 nebst Auslagen von CHF 110.00 und MWST. Der Vertreter der Verbände beziffert seine Entschädigungsforderung auf total CHF 8'049.45 bei einem Aufwand von total 27.34 Stunden à CHF 260.00 nebst Auslagen von CHF 334.80 und MWST. Die Kostennoten erscheinen grundsätzlich angemessen, wobei Fristerstreckungen nicht entschädigt werden können, die Kenntnisnahme von einfachen Verfügungen des Gerichts nicht pauschal mit 0.08 oder 0.1 Stunden und für die Nachbesprechung des Urteils nicht mehr als eine halbe Stunde entschädigt wird. Die Auslagen wurden zudem nicht detailliert ausgewiesen, sodass sie nicht überprüft werden können. Die Parteientschädigung, welche in Verrechnung mit dem Entschädigungsanspruch der Beschwerdegegner F. \_\_\_ je 3/5 der vollständigen Entschädigung beträgt (Anspruch auf 4/5 abzüglich Verpflichtung von 1/5), ist demnach für Rechtsanwalt Grimm auf CHF 3'600.00 festzusetzen, woran die Beschwerdegegner F. \_\_\_ CHF 900.00 (1/4) und der Kanton Solothurn CHF 2'700.00 (3/4) zu bezahlen haben, diejenige für Rechtsanwalt Hasler auf CHF 4'600.00, woran F. \_\_\_ CHF 1'150.00 und der Kanton Solothurn CHF 3'450.00 zu bezahlen haben.

Demnach wird erkannt:

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Der Gerichtsschreiber

Schaad

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.