

SO_GERICHTE VWBES.2017.250 vom 6. März 2018

SO Obergericht, 2018-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.250

FR: SO_GERICHTE VWBES.2017.250 du 6 mars 2018

IT: SO_GERICHTE VWBES.2017.250 del 6 marzo 2018

Erwägungen

E. 1

Auch die Einwohnergemeinde Gerlafingen erhob Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Regierungsratsbeschluss Nr. 2017/1118 vom 26. Juni 2017 und verlangte eine Festlegung der Planungszone auf eine Dauer von fünf Jahren.

E. 1.1

Strittig ist die von der Gemeinde verhängte und vom Regierungsrat leicht redimensionierte Planungszone (RRB 2017/1118). Die Gemeinde hat die Planungszone erlassen, weil sie das Gebiet Zielmatten gemäss Raumplanungsbericht kontrolliert und mit guter Aussenraumqualität überbauen will. In Teilen des Areals sei im Rahmen der nun hängigen Ortsplanungsrevision auch eine Wohnnutzung zu prüfen. Zu prüfen sei insbesondere, ob die heutigen Flächen für Gewerbenutzung in eine Mischzone und/oder eine reine Wohnzone umgezont werden sollten.

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin legt dar, sie habe die betroffenen, heute in der Gewerbezone liegenden Parzellen in den Jahren 2007 und 2008 gekauft, um das Areal nach ihrem bisher sehr erfolgreichen Geschäftsmodell mit Gewerbebauten zu überbauen und diese anschliessend zu vermieten. Nach dem Erwerb seien die Parzellen vollständig erschlossen worden, wofür sie insgesamt rund CHF 1 Million bezahlt habe. Ursprünglich sei eine rasche Überbauung des Areals geplant gewesen. Dann habe sich ihr aber die Gelegenheit geboten, ein Industrieareal in Wiler bei Utzens-torf zu erwerben, weshalb sie das Projekt in Gerlafingen mangels personeller Kapazität zurückgestellt habe. Die Industriebranche in Wiler bei Utzenstorf habe sie mittlerweile erfolgreich bebaut. Zur Aktivierung des Gewerbeareals in Gerlafingen habe sich der Beschwerdeführerin nun die Möglichkeit geboten, vier Werkhallen der SBB zu erwerben, deren Stahlgerüst sie mit einer neuen Gebäudehülle versehen wolle. Als Vorbereitung für die geplanten Bauten habe sie CHF 1.4 Mio. investiert. Von der vorgesehenen Planungszone habe sie erst mit Eingabe des ersten Baugesuchs für die Errichtung der ersten Halle auf dem Gewerbeareal erfahren.

2.1 Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde gemäss Art. 27 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Abs. 1). Planungszone dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen (Abs. 2).

2.2 Art. 27 RPG und § 23 PBG bezwecken die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem

Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene Neuordnung nicht erschwert wird. Die Planungszone hat also zur Folge, dass im betroffenen Umfang die Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird. Gleichzeitig bewirkt die Festsetzung von Planungszonen eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und ist mit Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie im Sinn von Art. 36 BV auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Urteil 1C_141/2014 vom 4. August 2014 E. 5.1).

3.1 Gegenstand der Verwaltungsgerichtsbeschwerde bildet der vorinstanzliche Entscheid des Regierungsrats, weswegen sich die Beschwerde auch mit diesem zu befassen hat. Die Beschwerdeschrift hat Begehren und eine Begründung zu enthalten (vgl. § 68 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, VRG, BGS 124.11). Aus ihr muss hervorgehen, weshalb der angefochtene Entscheid ■ also der Entscheid des Regierungsrates ■ beanstandet wird und welche tatsächlichen oder rechtlichen Erwägungen inwiefern unrichtig oder nicht stichhaltig sein sollen (André Moser, in: Auer / Müller / Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren (VwVG), Zürich 2008, S. 691).

3.2 Die Beschwerdeschrift ans Verwaltungsgericht entspricht im Wesentlichen (teilweise unter Weglassung einzelner Passagen oder unter Austausch einzelner Worte) wortwörtlich der Beschwerde an die Vorinstanz (Beschwerde an den Regierungsrat vom 25. November 2016).

3.3 Der Regierungsrat hat sich detailliert und umfassend mit Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt und seinen Entscheid sorgfältig begründet. Soweit die Beschwerdeführerin ihre Eingabe an den Regierungsrat, welche Basis für den vorinstanzlichen Entscheid war, einfach wiederholt, es aber gleichzeitig unterlässt, sich mit dem daraufhin ergangenen Entscheid auseinanderzusetzen, kann nicht festgestellt werden, was aus welchen Gründen beanstandet wird. Zwar steht es der Beschwerdeführerin selbstredend offen, auch vor Verwaltungsgericht nochmals dieselben Beschwerdegründe vorzubringen wie vor der Vorinstanz. Sie muss aber anhand der Argumentation des angefochtenen Entscheids darlegen, weshalb dieser aus ihrer Sicht falsch ist. Wo sie dies unterlässt, verkommen ihre Ausführungen zu appellatorischer Kritik, die dem Rügeprinzip nicht zu genügen vermag. Dennoch zu beachten bleiben die allgemeinen Grundsätze des Verwaltungsrechts, wonach die Verwaltungsgerichtsbehörden nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden sind und von Amtes wegen Beweiserhebungen anordnen können (§ 52 Abs. 1 VRG) sowie die richterliche Rechtsanwendung («iura novit curia»).

Die Vorinstanz hat sich mit sämtlichen bereits bei ihr vorgebrachten Darlegungen auseinandergesetzt, die Argumente in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht sorgfältig abgewogen, nachdem eine Vertretung des BJD sich selber einen Eindruck vor Ort verschafft hatte. Der angefochtene Entscheid nennt die gesetzliche Grundlage für die Anordnung der Planungszone (Art. 27 RPG und § 23 PBG), setzt sich mit dem Planungsbedürfnis der Gemeinde auseinander, beurteilt das öffentliche Interesse am Einsatz des vorübergehend wirkenden Instruments der Planungszone und ob die angedachte Planung (allenfalls Mischnutzung Wohnung und Gewerbe) hinreichend konkret sei. Weiter wurde die Zulässigkeit der Planungsabsicht geprüft und bejaht. Allein die Tatsache, dass das Gebiet bereits heute auf drei Seiten von Wohnblöcken umgeben sei, lasse den Schluss zu, dass eine Wohnnutzung aus planerischer Sicht zweckmässig sein könne. Und schliesslich prüfte der Regierungsrat die Verhältnismässigkeit der Planungszone ■ und zu Recht ausdrücklich nicht die angedachte Nutzungsplanung. Er gelangte zum Schluss, das

Vorgehen der Gemeinde zur Wahrung ihrer Entscheidungsfreiheit in der Nutzungsplanung sei verhältnismässig, die Beschwerdeführerin könne die Grundstücke immer noch im Rahmen ihres gesellschaftlichen Zwecks nutzen. Insgesamt sind die Ausführungen im angefochtenen Entscheid nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Auf gewisse Argumente ist nachfolgend noch detailliert einzugehen. Die Beschwerde erweist sich daher in sämtlichen Punkten, welche deckungsgleich sind mit den Vorbringen vor dem Regierungsrat, ohne darzutun, weshalb dessen Entscheid aus welchen Gründen aufzuheben wäre, als unbegründet und ist abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

4.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerdeschrift enthält nur ganz wenige und im Wesentlichen rein appellatorische Zusätze im Vergleich mit der Beschwerdeschrift an die Vorinstanz.

4.2 Neu ist Ziffer 12 der Verwaltungsgerichtsbeschwerdeschrift, worin sich die Beschwerdeführerin darauf beruft, dass das öffentliche Interesse an der Änderung der geltenden Nutzungsplanung private Interessen an ihrer Beibehaltung überwiegen müsse. Ausserdem erfordere der vorübergehende Einsatz des Instruments der Planungszone ebenfalls ein öffentliches Interesse.

Aus diesen Grundsätzen kann die Beschwerdeführerin jedoch nichts für ihren Standpunkt ableiten. Der Regierungsrat hat diese Interessenabwägung sehr wohl vorgenommen und dargetan, dass das öffentliche Interesse der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit darin besteht, im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Entscheidungsfreiheit über die künftige Nutzung des fraglichen Areals zu wahren. Er hat in diesem Zusammenhang auch geprüft, ob die Planungsabsicht der Gemeinde hinreichend konkret und überhaupt zulässig sei. Dabei hat er sich u.a. auf den Raumplanungsbericht gestützt, nach welchem nun auf dem fraglichen Areal eine (allenfalls gemischte) Wohnnutzung eingehend geprüft werden soll. Wie gesehen, befand der Regierungsrat den Umstand, dass das Gebiet bereits heute dreiseitig von Wohnblöcken umgeben ist, als Indiz dafür, dass eine Wohnnutzung zweckmässig sein könnte. In Gerlafingen sei fast die gesamte Wohnzone überbaut, weshalb ein Bedarf nach neuem Wohnraum zumindest anzunehmen sei. Die Beschwerdeführerin unterlässt, darzulegen, weshalb ihre privaten Interessen an der sofortigen Realisierung ihrer Überbauungsabsichten stärker zu gewichten wären und stellt nur verschiedene öffentliche Interessen einander gegenüber (Wohnflächen gegen Gewerbeflächen), bzw. verneint ein öffentliches Interesse an der Planungszone, ohne auf die Argumente des Regierungsrats rechtsgenügend einzugehen. Zudem geht es noch gar nicht um die Änderung der geltenden Nutzungsplanung, sondern erst um die Überprüfung, ob im Gebiet Zielmatten eine Wohn- bzw. Mischnutzung ermöglicht werden soll. Eine solche Überprüfung kann nicht mehr erfolgen, wenn Bauten erstellt werden, welche die angedachte Neunutzung zum Vorneherein verunmöglichen. Wird ein bestimmtes Gebiet mit Gewerbebauten überbaut, steht es für allfällige Wohnbauten nicht mehr zur Verfügung. Das Gesetz sieht genau für diese Situation bzw. um der Planungsbehörde (Gemeinde) diese Entscheidungsfreiheit zu gewähren das nur vorübergehend wirksame Instrument der Planungszone vor. Die Planungszone wirkt, wie auch die Beschwerdeführerin anerkennt, nur vorübergehend und damit zeitlich begrenzt. Als Sicherungsinstrument zur Wahrung der Planungsmöglichkeit und Entscheidungsfreiheit ist sie nicht gleichzusetzen mit der eigentlichen Planung oder dem erst nach den Abklärungen im vorgesehenen Verfahren zu fällenden Planungsentscheid selbst. Die zeitlich befristete Wirkung des Sicherungsmittels der Planungszone stellt einen relativ geringen und gesetzlich vorgesehenen Eingriff in die

Eigentumsfreiheit dar.

4.3 Die Ortsplanung ist Sache der Einwohnergemeinden (§ 9 Abs. 2 PBG) und muss gemäss § 10 Abs. 2 PBG in der Regel alle 10 Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst werden. Daraus ergibt sich, dass sich die Überprüfung auf das Hoheitsgebiet der Gemeinde und auf die für die Gemeinde bedeutsamen Aspekte zu fokussieren hat. Das öffentliche Interesse kann bereits daraus abgeleitet werden, dass der Gesetzgeber die Pflicht zur regelmässigen Überprüfung im Gesetz selbst festgeschrieben hat.

Die Ortspannungsrevision ist in Gerlafingen 2014 eingeleitet worden. Planungszonen dürfen nur angeordnet werden, wenn eine «verfestigte Planungsabsicht» besteht, wobei die Vorinstanz zu Recht festhält, dass bereits eine einigermaßen konkrete Absicht genügt bzw. an die Konkretheit der Absicht kein allzu strenger Massstab zu legen ist. In Gerlafingen ist eine konkrete Planungsabsicht vorhanden: Diese ging bereits aus dem erstellten Raumplanungsbericht hervor, muss aber auch aus der Tatsache, dass ein Kompromissvorschlag diskutiert worden ist, abgeleitet werden. Inzwischen hat die Gerlafinger Gemeindeversammlung am 28. Juni 2017 ausserdem das räumliche Leitbild als wegweisendes Instrument der laufenden Ortsplanungsrevision einstimmig genehmigt. Dieses Leitbild sieht vor, dass das Gebiet nördlich der Grüttrasse als Gewerbezone beibehalten wird. Als Pufferzone zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ist eine Mischnutzung mit einem bestimmten Wohnanteil angedacht und im Süden könnte eine qualitätsvolle, eher dichte Bebauung anschliessen (Ziff. 3.5 des räumlichen Leitbildes 2017 von Gerlafingen).

Damit ist die Planungsabsicht der Gemeinde hinreichend konkretisiert. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet und abzuweisen.

5.1 Neu sind ausserdem die Ausführungen der Beschwerdeführerin auf den Seiten 20 bis 23 der Beschwerdeschrift.

5.2 Soweit gerügt wird, die Gemeinde müsse das Geschäftsmodell, die Absichten, personelle Kapazitätsengpässe oder ihr nicht mitgeteilte Investitionen der Beschwerdeführerin kennen, ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies entscheiderelevant sein sollte. Nochmals gilt es darauf hinzuweisen, dass es nicht um die endgültige Nutzungsplanung mit einer etwaigen Umzonung geht, sondern erst um den Erlass einer Planungszone.

5.3 Die Beschwerdeführerin rügt ausserdem wiederum, die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, dass seitens der Gemeinde gar keine besonderen öffentlichen Anliegen vorgebracht wurden oder erkennbar seien. Da die Gemeinde ihrem gesetzlichen Auftrag zur Überprüfung der Ortsplanung nachkommt, erweist sich diese Behauptung als unzutreffend. Es kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

5.4 Die Beschwerdeführerin moniert die Erwägung der Vorinstanz zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung in BGE 118 Ia 510 und BGer 1P.539/2003. Die Vorinstanz erwog, dass die Ausnahmesituationen, welche den beiden Bundesgerichtsentscheiden zu Grunde lagen, von der öffentlichen Hand geschaffen worden seien (Planungszone erst im Rechtsmittelverfahren zu einem Baugesuch erlassen) und nicht mit dem vorliegenden Fall verglichen werden könnten, in welchem die Beschwerdeführerin die ihrer Ansicht nach unzumutbare Situation selber geschaffen habe. Es ist unklar, ob diese Erwägung tatsächlich bestritten wird. Die Beschwerdeführerin hält lediglich fest, dass dies im

Umkehrschluss bedeuten würde, dass eine Planungszone grundsätzlich zumutbar sei, wenn sie nicht erst in einem Rechtsmittelverfahren eingerichtet werde, was nicht im Sinne des Gesetzgebers sei. Der behauptete Umkehrschluss hält einer Überprüfung jedoch nicht stand und stellt eine unzulässige Verkürzung dar. Die Erwägung bezieht sich auf «Ausnahmesituationen» und spricht damit inhaltlich die Verhältnismässigkeit bzw. Zumutbarkeit einer zeitlich befristeten Planungszone an. Die übrigen Voraussetzungen zum Erlass einer Planungszone (wie beispielsweise eine «verfestigte Planungsabsicht») werden davon nicht betroffen und müssen selbstverständlich auch gegeben sein, damit eine Planungszone zumutbar ist.

5.5 Im Übrigen gilt, dass der Erlass einer befristeten Planungszone nur eine Sicherungsfunktion hat, um die Entscheidungsfreiheit zu wahren. Entscheidungsfreiheit besteht nur, wenn die Möglichkeit aufrechterhalten wird, dass überhaupt ein Entscheid in die eine oder andere Richtung gefällt wird. Ob dann später in der einen oder anderen Richtung entschieden wird, steht damit noch nicht fest und aus einem späteren Entscheid folgende Fragen zu allfälligen Auswirkungen sind nicht Teil des vorliegenden Verfahrens. Der effektive Entscheid über die Planung (und dessen allfällige enteignungsrechtlichen oder mehrwertschaffenden Folgen) wird in der Ortsplanungsrevision gefällt, welche dann ihrerseits individuell angefochten werden kann.

5.6 Schliesslich wird ein angeblich bevorstehender, speziell grosser Schaden angemahnt, weil die getätigten Investitionen nutzlos zu werden drohen. Gemeint sind offenbar Erschliessungskosten sowie die von der SBB erworbenen Stahlgerüste zur Erstellung von vier Werkhallen. Auch diese Behauptung hält einer Überprüfung nicht stand. Der Erlass einer Planungszone ist wie gezeigt ein zeitlich befristetes Sicherungselement, welches die Prüfungsmöglichkeit aufrechterhalten soll. Sie beinhaltet noch keinen Entscheid für oder gegen eine Zonenplanänderung. Die im konkreten Fall für möglich gehaltene künftige Zonenänderung bedeutet allenfalls gar eine Aufwertung der Grundstücke (Gewerbeland zu Wohnzone) und keine automatische Schädigung der betroffenen Eigentümer. Bereits getätigte Erschliessungskosten gehen bei einer Zonenänderung nicht verloren. Und die erworbenen Stahlgerüste sind als Elementbauteile ohne weiteres auch an anderen Orten einsetz- und verwertbar. Als nach eigenen Worten fast ausschliesslich im Immobilienbereich tätiges Unternehmen, welches die Grundstücke in der Zielmatte entsprechend dem bereits vor dem Kauf erfolgreichen Geschäftsmodell gekauft hat, muss sie ihr Geschäftsmodell auch nicht ändern; möglicherweise lässt sich einfach ein für möglich gehaltenes Einzelprojekt nicht am angedachten Ort realisieren. Das Geschäftsmodell der Beschwerdeführerin ist auf alle Fälle nicht auf das Gebiet Zielmatten beschränkt.

Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet.

6.1. Die Beschwerdeführerin verlangt auf dem von der Planungszone betroffenen Gebiet in Gerlafingen einen Augenschein, um zu zeigen, dass das Gebiet für einen grossen Gewerbepark geeignet sei. Die Eignung des Gebietes für die Nutzung als Gewerbezone ist jedoch für das vorliegende Verfahren gar nicht relevant, weil die Planungszone nicht verfügt worden ist, um die Nutzung als Gewerbezone zu verneinen. Es soll lediglich sichergestellt werden können, dass sich die Gemeinde überhaupt für eine bessere Nutzung entscheiden könnte, falls die Überprüfung der Zonierung denn eine solche zum Vorschein bringen würde und eine solche als wünschenswert betrachtet werden sollte. Ein Augenschein kann keine neuen Erkenntnisse bringen.

6.2 Ein Augenschein wird ausserdem für das Gebiet Industrieareal Wiler in Utzenstorf beantragt. Es soll damit gezeigt werden, weshalb es der Beschwerdeführerin neben diesem Grossprojekt nicht noch möglich gewesen sein soll, die Gewerbezone in Gerlafingen zu überbauen. Allenfalls ungenügende Kapazitäten eines Unternehmens für die Realisierung eines ihrer Projekte sind für die gesetzlich vorgeschriebenen Planungsfragen der öffentlichen Hand irrelevant. Andererseits steht die Planungszone im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision, welche wie bereits gezeigt Gemeindeangelegenheit ist und sich nicht auf andere Gemeinden (oder Kantone) erstrecken kann.

6.3 Auf einen Augenschein ist daher zu verzichten.

7. Insgesamt erweist sich die Beschwerde VWBES.2017.253 als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

IV. VWBES.2017.250 (Beschwerde der Einwohnergemeinde Gerlafingen)

E. 2

Das kantonale Recht sieht in § 23 Abs. 4 PBG vor: Die Planungszonen dürfen für drei Jahre, ausnahmsweise für höchstens fünf Jahre verfügt werden.

Obwohl die Ortsplanungsrevision bereits 2014 angestossen worden ist, ist die hier diskutierte Planungszone erst vom 3. Juni 2016 bis am 4. Juli 2016 öffentlich aufgelegt und am 27. Oktober 2016 von für die Ortsplanung zuständigen Planungsbehörde mit einer Dauer von fünf Jahren erlassen worden. Die Vorinstanz hat die Dauer für den Bestand der Planungszone auf drei Jahre reduziert, da die Ortsplanrevision bereits 2014 gestartet worden sei und nicht per se einen Ausnahmestand darstelle. Korrekterweise betont die Vorinstanz auch, dass die Planungszone als vorübergehende Eigentumsbeschränkung wirke und im Hinblick auf das Grundrecht der Eigentumsfreiheit ein strenger Massstab angezeigt sei. Die Verkürzung der Frist auf drei Jahre ist auch unter Berücksichtigung des Publikationszeitpunktes der Auflage der Planungszone Mitte 2016 (§ 23 Abs. 5 PBG) und der nach Erlass des vorinstanzlichen Entscheides eingetretenen Tatsache, dass die Ortsplanung mit der Genehmigung des Leitbildes am 28.06.2017 bereits weit fortgeschritten ist (§ 9 Abs. 3 PBG) gerechtfertigt und nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.1 Als Eventualantrag verlangt die Beschwerdeführerin, das Verwaltungsgericht habe festzustellen, dass die Planungszone Zielmatten, welche für drei Jahre verfügt wurde, bei Bedarf um maximal zwei Jahre verlängert werden könne. Den Eventualantrag hat die Beschwerdeführerin erst innert der verlängerten Frist zur Beschwerdebegründung gestellt und damit verspätet. In der fristgemäss eingereichten Beschwerde vom

E. 6

Juli 2017 war der Eventualantrag noch nicht enthalten (vgl. § 68 VRG), weshalb darauf nicht einzutreten ist. Lediglich der Vollständigkeit halber sei auf das Folgende hingewiesen:

3.2 Das Bundesrecht sieht in Art. 27 Abs. 2 RPG (Raumplanungsgesetz, SR 700) vor, dass Planungszonen für längstens fünf Jahre bestimmt werden dürfen; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen. Daraus ist zu folgern, dass die Dauer von fünf Jahren vom Grundsatz her einerseits eine Obergrenze darstellt und im Normalfall kürzer ausfallen sollte. Ausserdem folgt aus der Kann-Formulierung, dass die Kantone zwar eine Verlängerungsmöglichkeit vorsehen können, dies aber nicht müssen. Eine Verlängerung

bedeutet, dass etwas Bestehendes hinausgezögert wird. Die Verlängerung setzt demnach voraus, dass bereits eine Frist besteht bzw. die Verlängerung wird im Nachhinein in einem zweiten Schritt gewährt wird und nicht bereits bei der ersten Fristsetzung verfügt wird.

3.3 Das kantonale Recht sieht in § 23 Abs. 4 PBG vor, dass die Planungszone für drei Jahre, ausnahmsweise für höchstens fünf Jahre verfügt werden dürfen. Von einer Verlängerungsmöglichkeit spricht das kantonale Recht grundsätzlich nicht. Das Bundesgericht hat im Urteil 1C_141/2014 vom 4. August 2014 zu § 23 Abs. 4 PBG/SO erwogen, dass eine kantonale Regelung, welche eine Verlängerung einer für eine Dauer von weniger als fünf Jahren festgesetzten Planungszone a priori ausschliesse, gegen den verbindlichen Gehalt von Art. 27 RPG verstosse und eine spätere Verlängerungsmöglichkeit bundesrechtlich geboten sei. Das Bundesgericht erblickte aber in der Auffassung der kantonalen Instanzen, wonach die damalige die Beschwerdeführerin beim Erlass der Planungszone noch keine Gründe genannt hatte, die schon zu jenem Zeitpunkt eine längere Dauer als drei Jahre gerechtfertigt hätten, keine Verletzung von Art. 27 RPG. Die Solothurner Praxis, wonach die blosser Notwendigkeit einer Gesamtrevision der Ortsplanung und das Bevölkerungswachstum noch keine Ausnahmegründe bilden für eine fünfjährige Planungszone bereits ab Erlasszeitpunkt, wurde nicht beanstandet. In seinen Erwägungen schliesst das Bundesgericht aber, dass grundsätzlich die Möglichkeit bestehen müsse, eine bis anhin auf drei Jahre befristete Planungszone zu verlängern (E. 5.6).

3.4 Weitere Erwägungen hierzu erübrigen sich. Eine verbindliche Feststellung bzw. Zusicherung einer Verlängerung kann hier nicht gemacht werden. Darüber hat der Gemeinderat im Zeitpunkt eines etwaigen Verlängerungsgesuchs zu befinden.

V.

1. Gemäss § 77 VRG werden die Prozesskosten (Gerichts- und Parteikosten) in sinngemässer Anwendung der Artikel 106-109 der Schweizerischen Zivilprozessordnung auferlegt. Den am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

2. Die Beschwerdeführerin Einwohnergemeinde Gerlafingen ist nicht nur am Verfahren Beteiligte, sondern hat selber und im eigenen Interesse ebenfalls Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Indes betraf ihre Beschwerde im Vergleich mit derjenigen der privaten Beschwerdeführerin lediglich einen untergeordneten Punkt, weshalb es sich rechtfertigt, ihren Beitrag an die Kostentragung tiefer anzusetzen (2/7) als derjenigen der privaten Beschwerdeführerin (5/7).

3. Entsprechend dem Ausgang hat die Beschwerdeführerin A. CHF 2'500.00 an die Kosten Verfahrens vor Verwaltungsgericht, welche einschliesslich der Entscheidgebür auf CHF 3'500.00 festzusetzen sind, zu bezahlen. Die Beschwerdeführerin Einwohnergemeinde Gerlafingen hat im Umfang von CHF 1'000.00 an die Verfahrenskosten beizutragen.

4. Parteientschädigungen sind keine zu sprechen. Jede Partei hat ihre Kosten selbst zu tragen.

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.