



4/52-64

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

15. Juli 1986

Nr. 2273

**EG Bettlach: Ortsplanung. Genehmigung und Behandlung
der Beschwerden**

Die Einwohnergemeinde Bettlach unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan Mst. 1:2'000
- Strassenkategorienplan Mst. 1:2'000
- Strassen- und Baulinienpläne Mst. 1:1'000,
Blätter 1, 2, 10, 11, 14-20
- Zonenreglement
- Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

zur Genehmigung und das Erschliessungsprogramm zur Kenntnisnahme.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Die öffentliche Auflage des Zonenplanes, des Strassenkategorienplanes, der Strassen- und Baulinienpläne, Blätter 1, 2, 10, 11, 14-20 sowie des Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 21. Mai bis

20. Juni 1984. Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Einsprachen eingereicht. Die Einspracheentscheide des Gemeinderates führten zu einer zweiten Planaufgabe, welche vornehmlich Änderungen bei den Verkehrsanlagen bewirkten. Das zweite Auflageverfahren fand in der Zeit vom 1. März bis 30. März 1985 statt. An seiner Sitzung vom 9. Juli 1985 lehnte der Gemeinderat die nicht gütlich erledigten Einsprachen ab und genehmigte das Gesamtpaket der Ortsplanung.

Dem Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren stimmte die Gemeindeversammlung vom 18. November 1980 zu.

2. Verschiedene von der Planung betroffene und daher legitimierte Grundeigentümer erhoben gegen die Entscheide des Gemeinderates rechtzeitig Beschwerde. Beamte des instruierenden Bau-Departementes führten mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde Augenscheine mit Parteiverhandlung durch. Die Beschwerden im einzelnen:

2. Maria Vogt, Grenchen, und Josef Walker, Jegenstorf v.d. Fürsprech Dr. Josef Ackermann, Solothurn

Das Grundstück GB 841 der Beschwerdeführer westlich des bestehenden Friedhofes lag bisher zum Teil im Trasse einer Sammelstrasse Richtung Kantonsstrasse (Birrholtweg) und im übrigen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zweiter

Etappe und verbleibt neu im Norden zu etwa 40 % in der OeBA, während das Gebiet südlich Friedhof dem Reservegebiet zugewiesen wird. Die Beschwerdeführer stellten Antrag auf volle Zuteilung von GB 841 zur OeBA. Die Gemeinde beantragte zunächst Abweisen der Beschwerde, erklärte sich dann aber bereit, die Zonenabgrenzung der OeBA auf den Grundstücken GB 841 und 842 sowie die Abgrenzung des Siedlungsgebietes auf GB 843 vorderhand zurückzustellen und von der Genehmigung ausnehmen zu lassen, um sie nach Vorliegen des Friedhoferweiterungskonzeptes, das demnächst in Angriff genommen werde, in einem neu aufzulegenden Teilnutzungsplan abschliessend vorzunehmen. Diesem Vorgehen haben die Beschwerdeführer an der departementalen Parteiverhandlung und der Gemeinderat mit Beschluss vom 22. April 1986 zugestimmt, so dass die Beschwerde zu sistieren ist.

- 2.2 Maria Vogt, Grenchen, und Josef Walker, Jegenstorf und
Dr. Guido Hartmann, Fribourg, und Willi Walker, Wolfwil
v.d. Fürsprech Dr. Josef Ackermann, Solothurn

Die beiden Grundstücke GB 541 (Vogt/Walker) und GB 560 (Hartmann/Walker) in der "Hugsmatt" zwischen Grenchen- und Diebold-Schillingstrasse an der Stadtgrenze Grenchen lagen bisher in der Wohnzone W3 zweiter Etappe (GB 541) und etwa je zur Hälfte in der W4 bzw. W3 zweiter Etappe (GB 560) und werden beide neu dem Reservegebiet (BauG § 27) zugewiesen.

Es beantragen die Beschwerdeführer, ihre Grundstücke der Bauzone zuzuweisen, die Gemeinde, die Beschwerden abzuweisen.

Der Regierungsrat überprüft Nutzungspläne auf Rechts- und Zweckmässigkeit und weist rechtswidrige oder offensichtlich unzweckmässige Pläne zurück (BauG § 18 Absatz 2).

Die Zuweisung zum Reservegebiet ist im vorliegenden Fall weder offensichtlich unzweckmässig noch rechtswidrig; dass die Gemeinde diese Zurückstufung unter anderem auch deshalb vorgenommen hat, um ihrer gesetzlichen Redimensionierungspflicht nachzukommen, ist völlig legitim und wird von den Beschwerdeführern zu Unrecht gerügt, handelt es sich bei den beiden Grundstücken doch um landwirtschaftlich genutztes, unüberbautes und unerschlossenes Land (Kanalisation und Wasser sind nicht vorhanden; strassenmässig liegt zum Teil bloss eine für das ganze Gebiet nicht genügende Randerschliessung vor; eine Binnenerschliessung ist nur ansatzweise vorhanden); die Reihengaragen auf GB 560 im Baurecht auf 30 Jahre für bestehende Mehrfamilienhäuser jenseits der Strasse auf Grenchner Boden stellen entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kein planlich relevantes Indiz für eine Bauentwicklungstendenz dar; von Baureife kann daher keine Rede sein; auf den Einwand der materiellen Enteignung ist im Nutzungsplanverfahren nicht einzutreten, dieser Anspruch wäre allenfalls bei den Kantonalen Schätzungsorganen geltend zu machen.

Das weitere Kampfangument, die Einstufung in ein Reservegebiet bedeute langfristig eo ipso die Vorstufe zwangsläufiger Auszonung, wird hier schon durch die Ausführungen der Gemeinde in ihrer gemeindeinternen Botschaft widerlegt, wonach "es in ihrem eigenen Interesse liege, dass nicht alle Baureserven kurz- bis mittelfristig restlos überbaut würden", womit dargetan ist, dass die Gemeinde selbst eine bauliche Nutzung jedenfalls langfristig nicht grundsätzlich ausschliesst, auch wenn sie sich zur Zeit den Entscheid über die voraussichtliche Nutzung (BauG § 27 Absatz 3) richtigerweise noch offen hält, da sich die zukünftige Entwicklung auf so lange Zeit naturgemäss nicht mit ausreichender Sicherheit abschätzen lässt. Daher war es weder willkürlich noch offensichtlich unzweckmässig, die kommende Nutzung nicht schon im vorliegenden Zonenplan festzulegen, auch wenn in heutiger Sicht eine gewisse Wahrscheinlichkeit für eine mehrgeschossige Nutzung sprechen mag.

Folglich sind die Beschwerden abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist; die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen zu verrechnen sind; eine Parteientschädigung ist im Fall Vogt/Walker nicht zuzusprechen und wurde im Fall Hartmann/Walker nicht beantragt.

2.3 M. Westmoreland, z.Z. Lugano
v.d. VISURA Treuhand AG, Solothurn

Das 210 auf 38 m messende Grundstück GB 74 der Beschwerdeführerin in der unteren "Bischmatt" südlich T5 und östlich Bischmattstrasse lag bisher in der Industriezone J1, rund 66 m ab Bischmattstrasse in der ersten, das übrige in der zweiten Etappe. Neu werden 82 m der Gewerbezone erster Etappe zugeteilt, das übrige ausgezont.

Die Beschwerdeführerin beantragt Einzonung des ganzen Grundstückes in die Gewerbezone, eventuell Entschädigung der materiellen Enteignung zum vollen Verkehrswert. Die Gemeinde stellt Antrag auf Abweisen der Beschwerde.

Für allfällige Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung sind die Kantonalen Schätzungsorgane zuständig; auf den Eventualantrag ist daher hier im Nutzungsplanverfahren nicht einzutreten.

Die nach Ansicht der Beschwerdeführerin unzweckmässige Abgrenzung Baugebiet/Landwirtschaftsland erweist sich beim näheren Zusehen als durchaus vertretbar. Die Gemeinde hatte bekanntlich der gesetzlichen Redimensionierungspflicht nachzukommen; dabei waren nicht, wie die Beschwerdeführerin meint, bloss isolierte, sozusagen inselartig zum Beispiel in Schutzzonen liegende Grundstücke auszuzonen, sondern es war auch zulässig, wie hier Teile einer grösseren Parzelle am Rande des Baugebietes auszuzonen.

Zudem war mit zu berücksichtigen, dass ein beachtlicher Teil des Landes der Grundstücksgruppe, zu der die Parzelle der Beschwerdeführerin zählt, von einem aktiven Landwirt bewirtschaftet wird; Landwirte haben bekanntlich einen gesetzlichen Anspruch auf Auszonung, sofern dies für die Ortsplanung keinen erheblichen Nachteil mit sich bringt (BauG § 113 Absatz 2, ER § 26 Absatz 2). Diesem Anspruch kam die Gemeinde mit einer Baulandumlegung nach, indem das landwirtschaftlich genutzte Land nach Osten verschoben und das Gewerbeland entlang der Bischmattstrasse angeordnet werden konnte, was planlich zu begrüssen ist und zudem den weiteren Vorteil mit sich brachte, dass eine praktikable Bautiefe ab Bischmattstrasse voll erschlossen wird und sich dafür eine rückwärtige Erschliessung für die zweite Bautiefe, zum Beispiel bei Abparzellierungen, erübrigt. Daher kann die Beschwerdeführerin die "Zerstückelung" ihrer Parzelle nicht mehr als unzweckmässig rügen, nachdem sie es abgelehnt hat, sich an der Umlegung zu beteiligen, bei der sich eine, die Mehrheit der übrigen Grundeigentümer befriedigende, nutzungsdeckende Ausscheidung als durchführbar erwies, was voll im öffentlichen Interesse lag.

Daran ändert nichts, dass das Grundstück GB 75 der Firma HOWEG im Süden voll überbaut ist. Dass das Grundstück der Beschwerdeführerin bei allfälligen Erweiterungen der HOWEG nützlich sein könnte, mag rein von der Lage her bis zu einem gewissen

Grade zutreffen, muss indessen spekulativ bleiben, nachdem diese Firma offensichtlich desinteressiert ist, obwohl ihr und anderen das Grundstück der Beschwerdeführerin in letzter Zeit des öfteren angetragen worden ist. Die weitere Anregung der Beschwerdeführerin, mindestens einen 10 m breiten Streifen entlang dem Grundstück HOWEG einzuzonen, führt bei diesem langen und schmalen Grundstück keineswegs zu einer besser nutzbaren Form.

Das öffentliche Interesse an Redimensionierung des Baugebietes und an zweckmässiger Entflechtung von Bau- und Landwirtschaftsland überwiegt das private, rein wirtschaftlich motivierte Interesse der Beschwerdeführerin an voller Einzonung. Folglich ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen, und es sind der Beschwerdeführerin die Kosten für Verfahren und Entscheid von 400 Franken aufzuerlegen, die mit dem Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

In materieller Hinsicht sind noch folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Die künftige Nutzung der Kernzone K2, welche mit der Ortsbildschutzzone überlagert ist, richtet sich nach der Unterteilung in zwei verschiedene Bautypen. Während für die Bautypen A das heutige Nutzungsmass weitgehend massgebend für Um- oder Neubauten ist, gelten für weitere zulässige Bauten im Bereiche der Bautypen B festgelegte maximale Gebäudegrundflächen. Diese Regelung ist aus planerischer Sicht und vorab aus Gründen der rechtsglei-

chen Behandlung problematisch und kann deshalb nicht genehmigt werden. Gestützt auf § 19 BauG wurde die Gemeinde zur beabsichtigten Nichtgenehmigung eingeladen. Diese erklärte sich bereit, die Planung im ordentlichen Nutzungsplanverfahren abzuändern, und den zur Diskussion gestellten Nutzungsbestimmungen lediglich Richt- und nicht Nutzungsinhalt zu geben. Im Einverständnis mit dem Gemeinderat Bettlach wird deshalb die Genehmigung der Kernzone K2 bis zum Abschluss des in Aussicht gestellten neuen Auflageverfahrens zurückgestellt.

2. Zwischen dem Zonenplan und den Strassen- und Baulinienpläne bestehen Differenzen bei der Ausscheidung der Feldgehölze (Wald) und Hecken. In Absprache mit der Gemeinde und dem Kreisforstamt I Lebern wurde an Ort und Stelle festgestellt, dass die Abgrenzung der Hecken gemäss den Strassen- und Baulinienplänen Mst. 1:1'000 der tatsächlichen Situation entspricht. Die Aenderung betrifft die Behebung eines offensichtlichen Mangels und kann deshalb im Rahmen der Plangenehmigung bereinigt werden (§ 18 Absatz 3 BauG). Die noch auszufertigenden Zonenpläne sind an die Erschliessungspläne anzupassen.

3. Das Erschliessungskonzept im Bereich der Jura- und Rainstrasse wird gegenüber der bisherigen Planung geändert, redimensioniert und auf eine neue Verbindungsstrasse zwischen der Jura- und der Allmendstrasse verzichtet. Mit dem neuen Konzept für

die Sanierung der Verkehrssituation im genannten Gebiet geht die bisherige, kleinmassstäbliche Strassen- und Platzsituation zugunsten einer grosszügigen Verkehrserschliessung verloren. Das heutige Orts- und Strassenbild wird durch die geplante Verkehrslösung zweifellos stark verändert und wird seinen Reiz weitgehend verlieren. Andererseits ist einsehbar, dass die heutige Verkehrssituation einer gewissen Sanierung bedarf und die vorgesehene Lösung nicht offensichtlich unzweckmässig wäre und sich deshalb eine Nichtgenehmigung rechtfertigte. Der Gemeinde wird aber empfohlen, bei der Detailprojektierung den Belangen des Orts- und Strassenbildes gebührend Rechnung zu tragen, durch geeignete bauliche Massnahmen und bei der Materialwahl grösstmögliche Rücksicht auf die gewachsene Struktur zu nehmen.

4. Die Ortsplanung erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne § 18 Absatz 2 BauG. Die Verfahren zum Erlass der Nutzungspläne und Reglemente wurden richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach, bestehend aus
 - Zonenplan Mst. 1:2'000
 - Strassenkategorienplan Mst. 1:2'000
 - Strassen- und Baulinienpläne Mst. 1:1'000, Blätter 1, 2, 10, 11, 14-20

- Zonenreglement über Erschliessungsbeiträge und
-gebühren

wird genehmigt. Das Erschliessungsprogramm wird
zur Kenntnis genommen.

2. Die Beschwerde 2.1 wird sistiert. Die Zonenabgrenzung der OeBA auf GB 841 und 842 sowie die Abgrenzung des Siedlungsgebietes auf GB 843 werden im Sinne der Erwägungen von der Genehmigung ausgenommen.
3. Die Beschwerden 2.2 und 2.3 werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen verrechnet werden.
4. Als Folgeplanung ist das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) an den mit dem vorliegenden Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und kantonales Amt für Wasserwirtschaft zur Genehmigung einzureichen.
5. Der Gemeinde wird zudem empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplanes auch ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben. Dies ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.
6. Der Zonenplan und die Strassen- und Baulinienpläne sind in bezug auf die Abgrenzung der Hecken und Feldhölze gemäss den in den Erwägungen gemachten

Bemerkungen in Uebereinstimmung zu bringen.

7. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 30. November 1986 noch 4 Zonenpläne, 2 Strassenkategorienpläne, je 2 Strassen und Baulinienpläne der Blätter 1, 2, 10, 11, 14-20 und je 2 Reglemente, wovon je 1 Planexemplar in reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.
8. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet sowie Gewerbe- und Industriezone an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
9. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 3. Juni 1975 (RRB Nr. 3261) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber:

i.V. 

Kostenabrechnungen und
Verteiler Seite 13 und 14

Kostenabrechnungen

Einwohnergemeinde Bettlach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 600.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
<hr/>		
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 623.-- =====	(Staatskanzlei Nr. 207) ES

Dr. J. Ackermann, Solothurn (i.A. M. Vogt und J. Walker)

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.00 umbuchen)
<hr/>		
	Fr. --.--	
	=====	

Walker Willi, Wolfwil

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.00 umbuchen)
<hr/>		
	Fr. --.--	
	=====	

Frau M. Westmoreland Visura Treuhand-Gesellschaft, Solothurn

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.00 umbuchen)
<hr/>		
	Fr. --.--	
	=====	

Verteiler Seite 14

Geht an:

- Bau-Departement (2) Bi/O/br
- Rechtsdienst (2) O
- Departementssekretär (Nr. 85/164)
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
- Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Lebern, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, Solothurn
- Meliorationsamt, Baselstr. 77, Solothurn
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 2544 Bettlach, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später) und mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 2544 Bettlach
- Bauverwaltung der Einwohnergemeinde, 2544 Bettlach
- Ingenieurbüro BSB und Planungsteam, 4500 Solothurn
- Herrn Fürsprech Dr. J. Ackermann, Bielstr. 9, 4500 Solothurn (2), EINSCHREIBEN
- VISURA Treuhand-Gesellschaft, Postfach, 4501 Solothurn, EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung der Ortsplanung Bettlach, bestehend aus Zonenplan, Strassenkategorienplan, Strassen- und Bau-
linienpläne, Blätter 1, 2, 10, 11, 14-20, Zonenreglement
und Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren.