



123/2
123/32

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
1. April 1975

Amt für Raum.			
E	-4. APR. 1975		Nr. 1592
			AB

I.

Die Einwohnergemeinde Breitenbach ersucht den Regierungsrat um Genehmigung des allgemeinen Bebauungsplanes. Dieser lag erstmals in der Zeit vom 1. Oktober - 31. Oktober 1972 öffentlich auf. Während dieser Frist gingen verschiedene Einsprachen, u.a. von der Firma Brac AG., ein. Den Einsprachen musste teilweise entsprochen werden, was eine Neuauflage des Planes bedingte. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 1. August - 31. August 1974. Gegen den abgeänderten Plan und die Bauvorschriften wurden wiederum zahlreiche Einsprachen eingereicht, die teils auf gütlichem Wege erledigt werden konnten, teils aber abgewiesen werden mussten. Zu den gütlich erledigten Einsprachen gehörten diese der Geschwister Ackermann, der Handwerkerbank Basel und des Ehepaars R. und S. Borer-Bieli, Breitenbach. Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates erhoben Max Saner, Bahnhofquai 14, Olten, und Paul Lindenberger, Landwirt, Fehren, Beschwerde bei der Gemeindeversammlung, welche diese aber abwies. Gegen diesen Entscheid der Gemeindeversammlung erhob Paul Lindenberger Beschwerde beim Regierungsrat.

Ebenso erhoben die vorerwähnten Einsprecher, deren Einsprache auf gütlichem Wege vorerst bereinigt werden konnte, gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss Beschwerde beim Regierungsrat.

Die Beschwerdeführer sind Grundeigentümer in dem durch den Plan berührten Gebiet der Gemeinde Breitenbach und vom Entscheid der Gemeindeversammlung direkt betroffen. Die Beschwerden sind fristgerecht eingereicht worden, weshalb auf sie einzutreten ist.

II.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

- 1) Die Beschwerdeführer Borer, Ackermann und die Handwerkerbank verlangen in ihrer Eingabe dasselbe, nämlich, dass das Grundstück GB Breitenbach Nr. 2476 der Firma Brac AG der Industriezone J 1 zuzuteilen sei; eventuell sei es in der Industriezone J 2 zu belassen, allerdings mit den im Reglementsentwurf des Gemeinderates beantragten Beschränkungen, entgegen dem Beschluss der Gemeindeversammlung (3.5. der Bauvorschriften zum allgemeinen Bebauungsplan).

Beamte des Bau-Departementes führten im Beisein von Gemeindevertretern, der Beschwerdeführer und der betroffenen Grundeigentümerin von GB 2476, der Firma Brac AG, eine Parteiverhandlung durch.

Bei der ersten Planaufgabe war das Grundstück der Brac AG, welches zwischen der Bodenackerstrasse, Gehrenweg, Ueberbauungsplan Bodenacker und Kreuzacker liegt, in die Industriezone J 1 eingezont worden, welche für nichtstörende Industrie vorgesehen ist und einer Beschränkung der Gebäudehöhe (10m) unterliegt. Gegen diese Einteilung erhob die Firma Brac AG Einsprache mit der Begründung, diese neue Situation bedeute für sie eine Verschlechterung gegenüber dem alten rechtsgültigen Bebauungsplan. Sie stellte das Begehren, ihr Grundstück in die Industriezone J 2 einzubeziehen. Der Gemeinderat berücksichtigte die Einsprache der Firma, was eine neue Planaufgabe bedingte und neue Einsprecher auf den Plan rief; nämlich die Geschwister Ackermann, die Handwerkerbank, Rosa und Silvan Borer-Bieli, Eugen Saner und Richard Koller-Gerster. Sie alle verlangten, das Grundstück der Firma Brac AG sei wieder der Industriezone J 1 zuzuteilen.

Aufgrund dieser Einsprachen versuchte der Gemeinderat eine Lösung zu finden, die sowohl die Industrie in ihren Entwicklungsmöglich-

keiten nicht allzusehr schmälern als auch den Wohngebieten um die Industriezone herum betreffs Immissionen möglichst weit entgegenkommen sollte. Der Gemeinderat hat zu diesem Zweck die Einsprecher und die Firma Brac AG angehört und nachher die folgende Regelung im Sinne eines Kompromisses vorgesehen:

- "- Das Grundstück bleibt der Industriezone J 2 zugeteilt, die Fassaden- und Firsthöhe beträgt aber anstatt 25 m maximal noch 15 m, und zwar talwärts und ab gewachsenem Terrain gemessen.
- Einzelne schlanke Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine und dergleichen dürfen die zulässigen Fassaden bzw. Firsthöhen um 5 m überragen.
- Es dürfen nur industrielle Anlagen erstellt werden, die keine Lärm-, Rauch- und Gasentwicklung bewirken.
- Die benachbarten Wohnzonen (nördlich, südlich und östlich) WG 2 und W 2 sind vor Beeinträchtigungen zusätzlich durch einen 25 m breiten Streifen abzuschirmen. Auf diesem Landstreifen gelten die Bauvorschriften der Industriezonen J 1."

Aufgrund dieses Kompromisses wurden die Einsprachen teilweise gutgeheissen, abgewiesen aber in dem Punkte, das Grundstück der Industriezone J 1 zuzuteilen.

Nachdem die Firma Brac AG gegen diesen Kompromiss nicht opponierte und im Vertrauen darauf, dass die Bauvorschriften in der vorgelegten Fassung genehmigt werden, verzichteten die Beschwerdeführer auf die Einreichung einer Beschwerde an die Gemeindeversammlung.

An der Gemeindeversammlung vom 29. November 1974 machte Herr René Studer-Marti im Auftrage der Firma Brac AG Einwände gegen zwei Punkte des vom Gemeinderat ausgearbeiteten Kompromisses mit der Begründung, Punkt 3 (Antrag des Gemeinderates) widerspreche Artikel 684 des Zivilgesetzbuches. In dieser Bestimmung werde das Wörtchen

"keine" nicht erwähnt, es sei nur die Rede von "übermässigen" Immissionen. Im Punkt 4 (Antrag des Gemeinderates) sei der Ausdruck "zusätzlich" zu streichen. Die Gemeindeversammlung stimmte diesen Anträgen von Herrn Studer zu, worauf die vorliegenden Beschwerden eingereicht wurden.

Am Augenschein und an der Parteiverhandlung konnten die Beschwerdeführer und die Firma Brac AG davon überzeugt werden, dass eine Regelung der Immissionsfrage in einer klaren und möglichst vollständigen Weise erfolgen sollte. Es wurde wiederum ein Kompromiss vorgeschlagen. Er enthält den Schutz der angrenzenden Wohnzonen in Punkt 4 und kommt in Punkt 3 der Firma Brac AG in dem Sinne nach, dass nicht mehr der Ausdruck "keine Immissionen", sondern gleich wie im Privatrecht der Begriff: "keine übermässigen Immissionen" verwendet wird.

Die neue Formulierung, die von den Interessenten begrüsst wird, bedarf nicht mehr der Zustimmung der Gemeindeversammlung, da sie materiell keine Aenderung, sondern nur eine Verdeutlichung darstellt und dem Gemeindeversammlungsbeschluss nicht widerspricht.

Die Bestimmungen lauten nun:

"-

-

- Es dürfen nur industrielle Anlagen erstellt werden, die keine übermässigen Lärm-, Rauch- und Gasentwicklung bewirken.
- Die benachbarten Wohnzonen WG 2 und W 2 sind zu schützen durch den Minimalgrenzabstand von 10 Meter nach § 29 NBR und durch eine 15 m breiten Industriezone J 1 (Totalabstand Grundstücksgrenze GB Nr. 2476 bis zur J 2 = 25 m)".

Aufgrund dieser Formulierung zogen die Beschwerdeführer ihre Beschwerden zurück, nachdem auch die Firma Brac AG ihr Einverständnis zur neuen Formulierung gegeben hat. Mit Schreiben vom

12. März 1975 teilte das Ammannamt der Einwohnergemeinde Breitenbach mit, dass auch der Gemeinderat der neuen Formulierung beigepflichtet habe.

Damit ist der Rückzug der Beschwerden rechtskräftig, und die Kostenvorschüsse werden den Beschwerdeführern zurückerstattet.

- 2) Der Beschwerdeführer Paul Lindenberger verlangt anstelle der teilweisen Einzonung des Karhollengebietes in die Zone W 1 die totale Einzonung des dortigen Reservegebietes W 1 mit der Begründung, der Regierungsrat habe seinerzeit zugesichert, das fragliche Land der Bauzone zuzuteilen. Die Darstellung von Paul Lindenberger ist indessen nicht zutreffend. In einem Schreiben des Vorstehers des Landwirtschafts-Departementes vom 15. April 1964 wurde folgendes festgehalten: "Wir kommen zurück auf unsere bisherigen Verhandlungen sowie den gestrigen Besuch des Vorstehers unserer Abteilung für Bodenrecht, Herrn J. Schläfli, und teilen Ihnen mit, dass wir Ihnen den Verkauf einer Parzelle im Halte von 50-70 Aren ab Ihrem Grundbesitz in den Karhollen in der Gemeinde Breitenbach an Herrn Eugen Saner, Unternehmer in Breitenbach, bewilligen werden. Unsere Zustimmung erfolgt in Würdigung ihrer durch den seinerzeitigen Unfall verursachten finanziellen Bedrängnis sowie der Tatsache, dass gemäss Bestätigung des Ammannamtes Breitenbach der vorliegende Zonenplanentwurf die Aufnahme des Gebietes Karhollen in die Bauzone vorsieht."

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Parzelle, von welcher im genannten Brief die Rede war, in vollem Umfange der Bauzone zugeteilt worden. Von den andern Grundstücken des Herrn P. Lindenberger, die in der Reservezone bleiben, ist in jenem Brief überhaupt nicht die Rede, woraus gefolgert werden kann, dass keine Zusicherungen gemacht wurden, die nicht eingehalten worden wären. Da auch in der Gemeinde Breitenbach zuviel Land eingezont ist, muss mit Neueinzonungen zurückgehalten werden.

Bereits ist die dreifache Fläche des Bedarfs eingezont. Eine enorme Zunahme der Bevölkerung dürfte in nächster Zeit nicht zu erwarten sein. Die Gemeinde Breitenbach hat deshalb zu Recht das Gebiet Karhollen nicht eingezont. Sie kann durch den Regierungsrat auch nicht dazu gezwungen werden. Zudem wäre eine allfällige Einzonung der fraglichen Grundstücke sachlich unangemessen und könnte aus diesem Grunde auch nicht genehmigt werden (qualifizierte Unangemessenheit). Diese Beschwerde ist abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidegebühr von 100 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.

III.

Das Planverfahren wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Materiell ist folgendes zu bemerken: Die Gemeinde hat an verschiedenen Orten sogenanntes Reservebaugebiet ausgeschieden. Dieses Reservebaugebiet ist nicht im Sinne einer zweiten Bauetappe zu verstehen. Vielmehr kann der Sinn nur der sein, dass dieses Gebiet bei späteren Planänderungen durch erneute Durchführung des Planverfahrens in die Bauzone aufgenommen werden kann, wobei die Grundeigentümer jedoch keine Rechte auf einen späteren Einbezug in die Bauzone ableiten können. Der Regierungsrat hat heute diese Frage nicht zu entscheiden und er behält sich für die künftige Beurteilung der Frage volle Entscheidungsfreiheit vor. Gegen den Rest des vorliegenden Planes sind keine planungstechnischen Einwendungen und gegen die Vorschriften keine rechtlichen Einwände anzubringen, so dass der allgemeine Bebauungsplan und die dazugehörigen Vorschriften genehmigt werden können.

Die Einwohnergemeinde Breitenbach hat eine Genehmigungsgebühr von 150 Franken und die Publikationskosten zur Bezahlung zu übernehmen.

Es wird

beschlossen:

1. Der allgemeine Bebauungsplan und die dazugehörigen Vorschriften der Einwohnergemeinde Breitenbach werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Vom Rückzug der Beschwerden Geschwister Ackermann, Herr und Frau Borer-Bieli und der Handwerkerbank wird Kenntnis genommen. Die Kostenvorschüsse werden den Beschwerdeführern zurückerstattet.
3. Die Beschwerde Paul Lindenberger, Landwirt, Fehren, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebühr, inkl. Auslagen, von 100 Franken zu bezahlen welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.
4. Die Einwohnergemeinde Breitenbach hat eine Genehmigungsgebühr von 150 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.
5. Die Einwohnergemeinde Breitenbach hat dem Amt für Raumplanung noch 6 Pläne - wovon zwei auf Leinwand aufgezogen - und 4 Reglemente mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehen bis zum 15. Mai 1975 zuzustellen.

EG Breitenbach

Genehmigungsgebühr	Fr. 150.--
Publikationskosten	Fr. 18.--
	Fr. 168.-- KK (Staatskanzlei Nr. 260)
	=====

<u>Geschwister Ackermann</u>	<u>Fr. 100.--</u>) ab Konto 18-600 zurückzuerstatten
Herr und		
<u>Frau Borer-Bieli</u>	<u>Fr. 100.--</u>	

Paul Lindenberger,
Ldw., Fehren

Entscheidgebühr	Fr. 100.--	(verrechnet mit Kostenvorschuss)
inkl. Auslagen	=====	

Der Staatsschreiber

Dr. Max G...
(Handwritten signature)

Bau-Departement (3) pw, mit Akten

Rechtsdienst (4)

Hochbauamt

Tiefbauamt (2)

~~Amt für Raumplanung, mit 1 genehmigten Plan und Reglement~~

Kreisbauamt III, Dornach (Plan später)

Finanzverwaltung (3)

Amtschreiberei Thierstein, 4226 Breitenbach (Plan später)

Sekretariat Katasterschätzung (Plan später)

Baukommission Breitenbach (Plan und Reglement später)

Ammannamt der Einwohnergemeinde 4226 Breitenbach (2 Pläne und
Reglemente später) EINSCHREIBEN/KK

Brac AG., Breitenbach, EINSCHREIBEN

Herrn und Frau Borer-Bieli, Gehrenweg 11, 4226 Breitenbach
EINSCHREIBEN

Direktion Handwerkerbank, Aeschenvorstadt 2, 4000 Basel
EINSCHREIBEN

Paul Lindenberger, Landwirt, 4249 Fehren, EINSCHREIBEN

Geschwister Ackermann, z.Hd. von Herrn Karl Ackermann, Schulgarten-
weg 636, 4226 Breitenbach EINSCHREIBEN

Amtsblatt, Publikation des Dispostivs mit folgendem Wortlaut:

"Der allgemeine Bebauungsplan und die dazugehörigen Bau-
vorschriften der Einwohnergemeinde Breitenbach werden ge-
nehmigt."