



47/84

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. November 1984

Nr. 3255

EG Derendingen: Teilzonen- und Erschliessungsplan "Oberdorf"
mit den dazugehörigen Zonenvorschriften

Die Einwohnergemeinde Derendingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan "Oberdorf", begrenzt durch die Hauptstrasse-Kirchgasse-Lindenstrasse mit den dazugehörigen Zonenvorschriften zur Genehmigung.

In der Zeit vom 20. Februar bis 20. März 1984 veröffentlichte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Derendingen den Gesamtzonenplan 1:2'500, die Aenderungen des Strassenklassierungsplanes aufgrund des neuen Zonenplanes und das Zonenreglement. Innert nützlicher Frist sind verschiedene Einsprachen eingegangen, die z.Z. durch den Gemeinderat bearbeitet werden.

Wegen konkreten Bauabsichten beantragt der Gemeinderat dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung über den in sich abgeschlossenen Ortsteil "Oberdorf", begrenzt durch die Hauptstrasse-Kirchgasse, bzw. die Lindenstrasse. Mit der Genehmigung des Teilzonenplanes sollen auch die Strassenänderungen im betreffenden Gebiet sowie die dazugehörigen Zonenvorschriften der Wohnzone W3, der Bauernhofzone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen genehmigt werden. Einsprachen, die das zur Genehmigung beantragte Gebiet oder die genannten Zonenvorschriften betreffen, wurden durch den Gemeinderat behandelt. Bei abgelehnten Einsprachen wurde von der Beschwerdemöglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Aus Gründen einer gesamtheitlichen Ueberprüfung der Ortsplanungen hinsichtlich der Recht- und Zweckmässigkeit werden in der Regel Ortsplanungsrevisionen nur gesamthaft genehmigt. Da es sich allerdings beim beantragten Gebiet "Oberdorf" um ein in sich abgeschlossenes Planungsgebiet handelt und an sich eine Genehmigung keinen präjudizierenden Einfluss auf die übrigen Gebiete, namentlich hinsichtlich der Ein- und Auszonungen hat, wird einer vorgezogenen Teilgenehmigung zugestimmt. Die Gemeinde wird allerdings eingeladen, nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit, den Gesamtzonenplan möglichst rasch zu behandeln und zur Genehmigung einzureichen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind noch folgende Bemerkungen zu machen.

1. Durch die neue Raumplanungs- und Baugesetzgebung auf eidgenössischer und kantonaler Ebene kommt der raumplanerischen Behandlung der Landwirtschaftsbetriebe, welche bis anhin mehrheitlich den Bauzonen zugeordnet wurden, eine besondere Bedeutung zu. Das Kant. Amt für Raumplanung hat diesem Problem besondere Beachtung geschenkt und verschiedene Rechtsgutachten eingeholt und deren Ergebnis im Mai 1983 in einer speziellen Richtlinie über die Behandlung der Landwirtschaftsbetriebe in der Ortsplanung bekanntgemacht. Gemäss dieser Richtlinie sind existenzfähige Landwirtschaftsbetriebe auszonieren oder einer speziellen Bauernhofzone zuzuordnen. Mit der Bauernhofzone sollen einzelne Betriebe, die inmitten der Bauzone liegen, von den nachteiligen Folgen der Bauzone geschützt und damit gesichert werden. Die Bauernhöfe werden mit einer Schutzzone gemäss § 36 Baugesetz überlagert. Damit verbleibt auch das Baubewilligungsverfahren in der Kompetenz der Gemeinde.

Aufgrund der erwähnten Richtlinie des kant. Amtes für Raumplanung hat die Gemeinde Derendingen im neuen Zonenplan eine Bauernhofzone ausgeschieden und diese in den Zonenvorschriften wie folgt umschrieben: "Die Bauernhofzone dient der Erhaltung mässig störender landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb der Bauzone. Gestattet sind nur landwirtschaftliche Bauten und Anlagen". Die Formulierung dieser Vorschrift lehnt sich in gekürzter Fassung an die Empfehlungen der kant. Richtlinie und entspricht dieser auch in materieller Hinsicht. Damit aber nun in der Auslegung der Zonenvorschriften nicht Unsicherheiten entstehen und die Landwirtschaftsbetriebe in den Ortsplanungen von Gemeinde zu Gemeinde nicht unterschiedlich umschrieben und behandelt werden, empfiehlt sich eine einheitliche Regelung gemäss Vorschlag des kant. Amtes für Raumplanung. Weil die gemeindeeigene Vorschrift lediglich eine formelle Anpassung erfordert, erfolgt diese gemäss § 13 Abs. 3 BauG im Genehmigungsverfahren. Demnach ist die Bauernhofzone (§ 79) im Zonenreglement der Gemeinde Derendingen wie folgt zu umschreiben :

"§ 79 Bauernhofzone BH".

Nutzung

¹In der Bauernhofzone sind zugelassen:

- a) Landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude.
- b) Wohnungen von Familienangehörigen, die auf lange Sicht hauptberuflich im Landwirtschaftsbetrieb arbeiten.
- c) Die Erneuerung, Zweckänderung und der Umbau von Gebäuden zu Wohnzwecken, sofern die bauliche Massnahme mit der landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar ist.

²Für die Besitzstandsregelung gelten im übrigen die §§ 5 - 7 der Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzone.

Verbot und Immissionen

Bauten sind so auszuführen, dass sie auf angrenzende Wohngebiete möglichst wenig Immissionen erzeugen. Die Massentierhaltung sowie grössere Zucht- und Mastställe, die auf die Umgebung Lärm- und Geruchsmissionen zur Folge haben können, sind nicht zugelassen.

Gestaltung der Bauten

Bauten sind so zu stellen und zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung und in die charakteristische Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2. Gleichzeitig mit dem Teilzonenplan Oberdorf reicht die Gemeinde einen Nutzungsplan über die Strassenklassierung im betreffenden Gebiet zur Genehmigung ein. Dieser Strassenklassierungsplan basiert auf dem mit RRB Nr. 5432 vom 22.9.1961 genehmigten Strassenkategorienplan. Er enthält die Änderungen des Strassenführungskonzeptes aufgrund des neuen Zonenplanes. In dem zur Genehmigung beantragten Gebiet Oberdorf fällt die in den früheren Strassen- und Baulinienplänen vorgesehene parallel zur Hauptstrasse und Kirchgasse verlaufende Erschliessungsstrasse weg. Das betreffende Baugebiet soll lediglich durch zwei an die Kirchgasse angeschlossene Stichstrassen erschlossen werden. Die neu vorgesehene Erschliessung ist zweckmässig. Verfahrensmässig ergeben sich aber für die Genehmigung Probleme:

Im Genehmigungsverfahren und in den Beschwerdeverfahren zum Strassenkategorienplan hat der Regierungsrat darauf hingewiesen, dass dieser Nutzungsplan lediglich die Strasseneinteilung in Kategorien zum Gegenstand habe und damit die planungsrechtlichen Grundlagen .

für die Verteilung der Erschliessungsbeiträge schaffe und auch als Grundlage für die Perimeterverfahren diene. Dabei hat sich die Strasseneinteilung auf rechtsgültige oder im gleichen Verfahren neu überarbeitete Strassen- und Baulinienpläne abzustützen. Keinesfalls ersetzt der Strassenkategorienplan aber einen Erschliessungskonzeptplan, sondern setzt vielmehr einen solchen voraus. Anlässlich des Genehmigungsverfahrens für den Strassenkategorienplan hat das Amt für Raumplanung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das gesamte Erschliessungskonzept überprüfungswürdig sei und im Rahmen der Ortsplanung gesamthaft überdacht und zur Diskussion gestellt werden müsse. Demzufolge ist es verfahrensmässig und sachlich falsch, die Änderungen des bisherigen Erschliessungskonzeptes aufgrund des neuen Zonenplanes lediglich als Änderung der Strassenklassierung darzustellen. Vielmehr ist mit dem Zonenplan auch das Erschliessungskonzept als Ganzes zur Diskussion zu stellen und im ordentlichen Auflageverfahren durchzuführen. Ausgehend von diesen Strassen- und Baulinienplänen im Mst. 1:2'000 oder 1:1'000/500 kann die Einteilung in Strassenkategorien gleichzeitig oder im Nachhinein erfolgen.

Bis zum Vorliegen eines Nutzungsplanes über die Strassen- und Baulinien kann deshalb die Strassenklassierung der beiden Stichstrassen im Gebiet Oberdorf nicht genehmigt werden. Zudem wird die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass der derzeit im Gemeinderat zur Diskussion und in Einsprachebehandlung stehende Zonenplan ohne dazugehörigen Strassenkonzeptplan nicht genehmigt werden könnte. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, bei einem aufgrund der Einsprachebehandlungen allfällig notwendigen zweiten Auflageverfahren gleichzeitig einen Strassen- und Baulinienplan im Mst. 1:2'000 als Grundlage für die

Strassenklassierung und die noch ausstehenden Strassen- und Baulinienpläne Mst. 1:500 zu erlassen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Oberdorf", begrenzt durch die Hauptstrasse-die Kirchgasse-Lindenstrasse mit den dazugehörenden Zonenvorschriften wird teilweise genehmigt.
2. Die Genehmigung der Strassenklassierung wird bis zum Vorliegen des Strassenkonzeptplanes in Form eines Nutzungs- oder Richtplanes über die Strassen- und Baulinien vorläufig zurückgestellt.
3. Die Gemeinde Derendingen wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass der sich in Revision befindliche Zonenplan nur gleichzeitig mit einem Nutzungs- oder Richtplan über das Erschliessungskonzept genehmigt werden kann.
4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 1985 noch drei mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde versehene Pläne und die dazugehörenden, korrigierten Zonenvorschriften zuzustellen.
5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

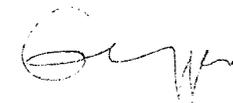
Genehmigungsgebühr: Fr. 300.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 10.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 310.-- Verrechnung im KK Nr. 111.147
=====

(Staatskanzlei Nr. 285)KK

Der Staatsschreiber :

Max 

Bau-Departement (2) Bi/S

Amt für Raumplanung (5), mit Akten und 1 gen. Plansatz/
Reglement

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt)

Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Rechtsdienst Bau-Departement

Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt)

Amtschreiberei Kriegstetten, Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgt später)

Ammannamt der EG, 4552 Derendingen, mit 1 gen. Plansatz/
Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später)
Verrechnung im KK/EINSCHREIBEN

Baukommission + Bauverwaltung der EG 4552 Derendingen

Ingenieurbüro M. Spichiger, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen

Amtsblatt Publikation:

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Oberdorf" der
Einwohnergemeinde Derendingen wird teilweise genehmigt.

1. Introduction

2. Methodology

3. Results

4. Discussion

5. Conclusion

6. References

7. Appendix