



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM  
10. Dezember 1976

Nr. 7630

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat den allgemeinen Bebauungsplan (Zonenplan) zur Genehmigung.

Im Jahre 1970 beschloss die Gemeinde die Einführung des Bauplanverfahrens. In der Folge wurde der Bebauungsplan, der neben den Bauzonen auch die Strassen- und Baulinien enthält, sowie das Bau- und Zonenreglement ausgearbeitet. Einige Teilgebiete wie z.B. die Industriezone im Aarefeld, die Einfamilienhauszone im Dössihubel-Oelihof und das Quartier Oberdorf wurden aufgrund dringlicher Bauvorhaben vorgezogen und in Form einzelner Teil-Bebauungspläne bereits genehmigt. Auch das Bau- und Zonenreglement wurde vorzeitig genehmigt (RRB Nr. 2979 vom 30. Mai 1973) und im Zusammenhang mit den erwähnten Teil-Zonenplänen ergänzt.

Die öffentliche Auflage des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 28. Februar bis 30. März 1975. Sämtliche eingegangenen Einsprachen konnten auf dem Verhandlungswege erledigt werden, so dass der Plan beschwerdefrei vor die Gemeindeversammlung kam. Diese hat den Plan an der Versammlung vom 27. Juni 1975 beschlossen.

Die Prüfung durch das Kant. Amt für Raumplanung ergab, dass der zur Genehmigung eingereichte Plan anlässlich der Einsprachebehandlung verschiedene Ergänzungen erfahren hatte, die im Auflageplan nicht enthalten waren. Aus diesen und wegen anderer Gründe musste der Plan an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Der abgeänderte Plan war vom 8. März bis 7. April 1976 öffentlich aufgelegt. Da damit der Auflageplan nachträglich dem vom Gemeinderat und Gemeindeversammlung bereits genehmigten Plan angepasst wurde, erübrigte sich ein nochmaliger Beschluss durch die Gemeindeversammlung.

I.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Im Bauplanverfahren sind die Gemeinden weitgehend autonom, Dies schliesst jedoch nach der neueren Praxis des Bundesgerichtes eine Ueberprüfung der Angemessenheit von Planungsentscheiden nicht aus (98 Ia 434). Allerdings muss sich die Ueberprüfung auf Fälle qualifizierter Unangemessenheit beschränken. So hat denn der Regierungsrat in seinem grundsätzlichen Entscheid Nr. 3560 vom 19. Juni 1973 (vgl. Grundsätzliche Entscheide des Regierungsrates 1973, Nr. 27) die Kognition im Bauplangenehmigungsverfahren von der Kontrolle der Rechtmässigkeit, Ermessensüberschreitung und Willkür auf die Ueberprüfung der qualifizierten Unangemessenheit ausgedehnt.
2. Der kantonale Planungsausschuss, der die Zonenpläne zu Händen des Bau-Departementes und des Regierungsrates überprüft, vertritt die Auffassung, die Gebiete "Grund", "Ettenberg" und "Hashubel", die alle im westlichen Bereich an der Gemeindegrenze zu Däniken liegen, wegen qualifizierter Unzweckmässigkeit nicht zu genehmigen. Der Planungsausschuss weist im wesentlichen auf das zu grosse Fassungsvermögen der ausgeschiedenen Bauzone, auf den Landschafts- und Immissionschutz sowie auf die zum Teil unverhältnismässigen Erschliessungskosten hin.

Die zur Vernehmlassung eingeladenen betroffenen Grundeigentümer und die Gemeinde äussern sich zum Antrag des Planungsausschusses wie folgt:

a) Gebiet "Grund"

Aus den Reihen der 11 betroffenen Grundeigentümern ging keine Antwort ein. Der Gemeinderat ist mit einer Nichteinzonung einverstanden.

b) Gebiet "Ettenberg"

Von 14 Grundeigentümern nahmen, neben dem Gemeinderat,

fünf zu einer allfälligen Nichteinzonung Stellung:

Herr Hans Beer-Good, Gretzenbach (GB Nr. 1151)

Frau Alice Bolliger, Olten (GB Nr. 541)

Herr Jakob Ramel, Landwirt, Gretzenbach (GB Nrn.  
512, 513, 523, 525, 529, 532, 535, 538)

Herr Walter Schenker-Schmid, Gretzenbach (GB Nrn.  
520, 527, 528)

Herr Otto Schenker-Schenker, Däniken (GB Nr. 542)

Von diesen beantragt Herr Jakob Ramel, Landwirt, die Nichteinzonung seiner Grundstücke. Die übrigen vier verlangen, dass das Gebiet in die Bauzone aufgenommen werde. Zwei davon könnten sich als Kompromiss mit der Ausscheidung einer W1, 2. Etappe im Gebiet Ettenberg einverstanden erklären. Auch der Gemeinderat hält an einer Einzonung fest, beantragt aber Rückzonung in die W1, 2. Etappe. Als Begründung für eine Einzonung werden vor allem die bereits geleisteten Erschliessungsinvestitionen (GKP), das Bedürfnis nach Bauland, politische Ueberlegungen und persönliche Umstände angeführt.

c) Gebiet "Hashubel"

Hier haben von sechs angefragten Grundeigentümern fünf entschieden für eine Einzonung Stellung bezogen, nämlich:

Bürgergemeinde Gretzenbach (GB Nr. 546)

Herr M. Schaffner, Union Futter Zentrum, Gretzenbach,  
(GB Nr. 549)

Herr H. Aebersold, Gretzenbach (GB Nr. 547)

Herr E. Weyermann (GB Nr. 1018)

Herr Dr. med. K. Neuhaus, Gretzenbach (GB Nr. 548)

Die Einwohnergemeinde hat sich ebenfalls für eine Bauzone im Hashubel ausgesprochen. Im wesentlichen wird auf den Bedarf nach attraktivem Baugebiet für Einfamilienhäuser und auf die erschwerte landwirtschaftliche Bewirtschaftung hingewiesen.

## II.

Bei der Frage, ob ein Gebiet eingezont werden soll oder nicht, gilt es, das öffentliche Interesse an einer geordneten, sinnvollen und angemessenen Planung und das von der Sache her anders geartete private Interesse der Grundeigentümer gegeneinander abzuwägen.

1. Gegen eine Einzonung aller drei Gebiete spricht das Fassungsvermögen der Bauzone. Im Zonenplan sind insgesamt 127,8 ha Bauzone ausgeschieden, davon 37,8 ha Industriezone und Grünzone sowie 90 ha ausschliesslich oder teilweise für Wohnbauten. Die Bauzone fasst nach den Berechnungen des Ortsplaners 7'175 Einwohner und ca. 3'000 Arbeitsplätze bei einem heutigen Bevölkerungsstand von 1'600 Einwohnern. Realistische Berechnungen des Amtes für Raumplanung, die sich auf Quartieranalysen stützen, ergeben eine mögliche Einwohnerzahl von rund 6'800. Diese hoch erscheinenden Zahlen sind im grossen Anteil an 3-geschossigen Wohnzonen und gemischten Zonen begründet. Auf sie entfallen nicht weniger als 45 ha oder rund 50 %. Sowohl hinsichtlich des Umfanges als auch in Bezug auf deren Verteilung auf die verschiedenen Zonen übertrifft das Angebot die Nachfrage bei weitem. Dadurch entsteht die Gefahr einer Streubauweise mit den bekannten negativen Auswirkungen auf Landschaft, Landwirtschaft und Erschliessungsaufwendungen, was nicht im öffentlichen Interesse einer geordneten Planung liegt.
2. Gegen die vom Planungsausschuss beantragte Nichteinzonung des Gebietes "Grund", 2. Etappe, werden weder von den Grundeigentümern noch von der Gemeinde Einwände erhoben. Dieses Gebiet liegt im unmittelbaren Immissionsbereich der stark befahrenen Kantonsstrasse Olten-Aarau. Dort erscheint die Ausscheidung einer Gewerbezone, wo auch Wohnbauten zulässig sind, unzweckmässig. Da dieses Gebiet von drei Hochspannungsleitungen durchquert wird, ist eine zweckmässige Ueberbauung nicht möglich. Es handelt sich um eine zusammen-

hängende Fläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollte, wozu sich dieses Gebiet nach den Aussagen des Landwirtschaftlichen Kantonalvereins vorzüglich eignet. Auch Gründe der Landschaftsgestaltung sprechen gegen eine Einzonung, da zwischen Gretzenbach und Däniken ein siedlungstrennender Grüngürtel erhalten bleiben sollte. Die gegenwärtig in Revision begriffene Ortsplanung Däniken sieht ebenfalls längs der gemeinsamen Grenze zu Gretzenbach im "Grund", mit Ausnahme einer Bautiefe an der T 5, keine Bauzone vor.

Für eine Einzonung kann vorgebracht werden, dass dieses Gebiet bereits mit einem Kanalisationsstrang grob erschlossen ist. Doch gehört zu einer Erschliessung eines Baugebietes nicht nur eine Groberschliessung beim Abwasser, sondern auch die vielfältige übrige Erschliessung mit Strassen, Wasser und Elektrizität, die jedoch hier fehlen. Die bereits gebaute Kanalisations-Transportleitung dient nicht nur der Erschliessung des "Grund". Bei einer Nichteinzonung des "Grund" erscheint nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes auch der Einbezug eines anderen Gebietes in den Einzugsbereich dieser Leitung möglich.

Bei dieser Sachlage schliesst sich der Regierungsrat der Auffassung des Planungsausschusses an. Die vorgeschlagene Einzonung des "Grund" muss als qualifiziert unzweckmässig bezeichnet werden, die nicht zu genehmigen ist.

3. Beim Gebiet "Ettenberg", 2. Etappe, handelt es sich um ein durch ein Feldgehölz vom "Grund" getrenntes, flaches, für die landwirtschaftliche Nutzung bestgeeignetes Gebiet, das für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser ausgeschieden ist. Es liegt an der Peripherie von Gretzenbach gegen die Grenze zu Däniken. Diese Zone ist in Bezug auf die bestehenden und geplanten, zentralen Einrichtungen (Läden, Post, öffentliche Bauten und Anlagen) ungünstig gelegen. Auch hier sollte aus landschaftlichen Gründen der Grüngürtel zu Däniken

erhalten bleiben. Ein Teil der Grundeigentümer und die Gemeinde befürworteten die Einzonung wegen der bereits ausgeführten Erschliessungsinvestitionen (GKP) und wegen des Bedürfnisses nach Bauland. Einige könnten sich mit einer Herabzonung in eine W 1 einverstanden erklären.

Was die Erschliessung betrifft, so ist nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft eine Bautiefe entlang der Ettenbergstrasse im westlichen Abschnitt kanalisationsmässig erschlossen. Der grösste Teil des "Ettenberg" müsste durch eine separate Kanalisation erschlossen werden. Deren Kosten werden auf rund Fr. 500'000.-- bei einem Einbezug des ebenfalls zur Einzonung vorgelegten "Hashubel" auf Fr. 800'000.-- geschätzt. Da kein Bedarf für eine so grosse 3-geschossige Mehrfamilienhauszone besteht, diese an der Peripherie in einem landwirtschaftlich wertvollen Gebiet liegt, das aus landschaftlichen Gründen als Siedlungstrenngürtel erhalten werden sollte; würde es dem Grundsatz einer geordneten und sinnvollen Planung widersprechen, angesichts der hohen Erschliessungskosten, das Gebiet "Ettenberg" im heutigen Zeitpunkt einzuzonen. Die vorgeschlagene Einzonung muss deshalb als qualifiziert unzweckmässig bezeichnet werden. Das vorgebrachte Argument, dass der "Ettenberg" bereits erschlossen sei, trifft nicht zu. Die vorhandene Kanalisation reicht weitgehend nur für die überbauten Gebiete entlang der Ettenbergstrasse. Die vorgeschlagene Herabzonung in eine W 1 darf der Regierungsrat von sich aus nicht vornehmen. Er kann nur die vorgelegte Lösung beurteilen. Doch auch dieser Vorschlag dürfte im heutigen Zeitpunkt unrealistisch sein, da noch genügend 1-geschossige Wohnzone ausgeschieden ist.

4. Das Gebiet "Hashubel" umfasst eine landschaftlich reizvolle Hangkuppe, die von weither eingesehen werden kann. Eine Ueberbauung würde, insbesondere im oberen Bereich, der durch das am Hangfuss verlaufende Feldgehölz nicht abgedeckt werden kann, störend in Erscheinung treten.

Die Erschliessung durch Strassen, Kanalisation und Wasser ist aufwendig. Von einer Höhe ab 434 m ist der Wasserdruck ungenügend. Die Detailerschliessung durch Strassen ist im Plan nicht nachgewiesen. Demgegenüber besitzt die Gemeinde mit dem neuen Zonenplan relativ wenig Einfamilienhauszonen an attraktiver Lage. Ein Engpass besteht jedoch nicht, da die Gemeinde im Gebiet Dössihubel/Oelihof und Tonnihof noch über grössere Baulandreserven in der W 1 verfügt.

Die Einzonung des "Hashubel" wurde aus diesen Gründen anlässlich der Vorprüfung ausdrücklich beanstandet und die Gemeinde ersucht, das Gebiet nicht einzuzonen. Eine Einzonung kann aus den oben angeführten Gründen auch heute nicht befürwortet werden. Sollte sich in Zukunft tatsächlich ein Bedarf nach Bauland für Einfamilienhäuser ergeben, der durch die rechtsgültig ausgeschiedene Zone W 1 und W 2 nicht gedeckt wird, so kann die Einzonung des unteren Teilgebietes im Hashubel sowie einer Bautiefe entlang der zum Hashubel führenden Erschliessungsstrasse im Ettenberg in Aussicht gestellt werden.

5. Ein ca. 60 bis 100 m breiter Streifen entlang des Dorfbaches ist im Zonenplan als Zone öffentlichen Interesses (Oe) ausgeschieden. Da beabsichtigt ist, die Fläche von jeder Ueberbauung freizuhalten, sollte sie nicht der Bauzone und somit auch nicht der für öffentliche Bauten und Anlagen vorbehaltenen Zone Oe zugewiesen werden. Im Einverständnis mit der Gemeinde wird deshalb dieses Gebiet von der Genehmigung ausgenommen und gleichzeitig im Plan der provisorischen Schutzgebiete gemäss Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Gegen diese Nichteinzonung hat keiner der angefragten Grundeigentümer Stellung bezogen.

3 akt + 1000 Lt/rain

6. Für die Kantonsstrasse T 5 und die Köllikerstrasse, Staldenstrasse und Hasengasse sowie damit zusammenhängende Gemeindestrassen bestehen rechtsgültige kantonale Strassen- und Baulinienpläne. Diese sind in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden. Da aber die ursprünglich aufgelegten und genehmigten Strassen- und Baulinien nach wie vor Gültigkeit haben und um Rechtsungleichheiten bei allfälligen Differenzen zu vermeiden, müssen die Strassen- und Baulinien der im Plan gelb angelegten Strassenabschnitte von der Genehmigung ausgenommen werden. Der vorliegende Plan hat in diesem Bereich nur informativen Charakter.

Die Strassenführung im Gebiet "Unterer Schachen" (Zubringer zum Aarefeld und Obergösger Schachen) wird gegenwärtig überarbeitet. Da die neue Linienführung von der im vorliegenden Plan eingetragenen abweichen wird, muss ein Streifen längs dieser Strassen von der Genehmigung ausgenommen werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der allgemeine Bebauungsplan (Zonenplan) der Einwohnergemeinde Gretzenbach wird genehmigt, mit folgenden Einschränkungen:

Die Teilgebiete "Grund", Gewerbezone (G), 2. Etappe, "Ettenberg", Wohnzone 3 Geschosse (W 3), 2. Etappe, "Hashubel", Wohnzone 1 Geschoss (W 1), 2. Etappe, "Täli", Zone öffentlichen Interesses (Oo), sowie die Strassen- und Baulinien der Kantonsstrassen und weiterer im Plan gelb angelegter Strassen, werden von der Genehmigung ausgenommen.

2. Der Plan der provisorischen Schutzgebiete ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Bauzonengrenze anzupassen. Das Gebiet "Täli" wird im Plan der provisorischen Schutzgebiete der Landwirtschaftszone zugewiesen.
3. Die Gemeinde Gretzenbach wird verhalten, in Abstimmung auf die vorliegende Planung ein Generelles Kanalisationsprojekt (GKP) auszuarbeiten, aufzulegen und dem Kant. Amt für Wasserwirtschaft bis zum 31. Oktober 1977 zur Genehmigung einzureichen.
4. Dem Kant. Amt für Raumplanung sind bis zum 1. April 1977 noch mindestens 5 bereinigte Pläne, wovon 1 Exemplar auf Leinwand aufgezogen, zuzustellen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
5. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.--

Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 1380 ) RE

Fr. 518.--

=====

Der Staatsschreiber:

*Dr. Max Geyger*

- Bau-Departement (2) HS/Wy  
Kant. Hochbauamt (2)  
Kant. Tiefbauamt (2)  
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Kartenausschnitt BMR  
Rechtsdienst des Bau-Departementes  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan  
Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)  
Amtschreiberei Olten-Gösgen, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan  
(folgt später)  
Kant. Finanzverwaltung (2)  
Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Plan (folgt  
später)  
\*Ammannamt der EG, 5014 Gretzenbach (2), mit 1 gen. Plan (folgt  
später)  
Baukommission der EG, 5014 Gretzenbach  
Delegierter des Bundes für Raumplanung, Bahnhofplatz 10,  
3003 Bern, mit Kartenausschnitt BMR  
NHK, Hrn. B. Aeschlimann  
Planungsbüro K. Neeser, Keltenstrasse 50, 8044 Zürich  
\* Bürgergemeinde, 5014 Gretzenbach  
\* Hrn. Hans Beer-Good, Ettenbergstr. 526, 5014 Gretzenbach  
\* Frau Alice Bolliger-Cartier, Ringstr. 7, 4600 Olten  
\* Hrn. Jakob Ramel, Landwirt, Ettenbergstr. 80, 5014 Gretzenbach  
\* Hrn. Walter Schenker-Schmid, Ettenbergstr. 102, 5014 Gretzenbach  
\* Hrn. Otto Schenker-Schenker, Eich 53, 4658 Däniken  
\* Hrn. Max Schaffner, Union Futter Zentrum, 5014 Gretzenbach  
\* Hrn. Hans Aebersold, Malermeister, 5014 Gretzenbach  
\* Hrn. Ernst Weyermann, Im Mösli 374, 4658 Däniken  
\* Hrn. Dr. med. K. Neuhaus, Köllikerstrasse, 5014 Gretzenbach  
\* EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Der allgemeine Bebauungsplan (Zonenplan) der Einwohnergemeinde Gretzenbach wird teilweise genehmigt. Die Baugebiete zweiter Etappe im "Grund", "Ettenberg" und "Hashubel" sowie die Zone öffentlichen Interesses im "Täli" werden von der Genehmigung ausgenommen.