



50/
9, 10

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. August 1985

Nr. 2558

HALTEN: Ortsplanung
Genehmigung und Behandlung der Beschwerden

Die Einwohnergemeinde Halten unterbreitet dem Regierungsrat
die Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan 1 : 2'000
- Strassenklassierungsplan 1 : 2'000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage des Zonenplanes und des Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 17.8. - 17.9.1984. Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Einsprachen eingereicht, welche der Gemeinderat teilweise guthiess und in zwei Fällen ablehnte. Die Einspracheentscheide führten zu einer 2. Planaufgabe für das Gebiet der Käserei, welche in der Zeit vom 22.11. - 22.12.1984 stattfand. Gleichzeitig mit dieser Zonenplanänderung und den dazugehörenden Vorschriften wurde der Strassenklassierungsplan publiziert. Gegen die Zonenplanänderung und den Strassenklassierungsplan gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Unterlagen der Ortsplanung an seiner Sitzung vom 10. Januar 1985 abschliessend. Das Baureglement wurde von der Einwohnerge-

meindeversammlung am 28. Mai 1985 genehmigt.

2. Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates führen Frau. M. Moser, Eggenstrasse 31, 4566 Halten, und Herr B. Herzog, Oeschstrasse 34, 4566 Halten, Beschwerde beim Regierungsrat.

3. Herr B. Herzog hat mit Datum vom 7. Mai 1985 seine Beschwerde mündlich zurückgezogen und folglich auch den Kostenvorschuss nicht entrichtet, so dass die Beschwerde von der Geschäftskontrolle abgeschrieben wird.

4. Nach § 18 Abs. 2 BauG hat der Regierungsrat über die Genehmigung der Ortsplanung und die dagegen eingereichten Beschwerden zu befinden. Am 23. Mai führten Beamte des Bau-Departementes einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch, an dem Vertreter der Gemeinde, der Ortsplaner und die Beschwerdeführerin teilnahmen.

II.

1. Die Beschwerdeführerin ist als benachbarte Grundeigentümerin zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 16 Abs. 1 BauG). Da die Beschwerde rechtzeitig eingereicht wurde, ist darauf einzutreten.

2. Für die Frage der Kognitionsbefugnis des Regierungsrates bei der Genehmigung des Zonenplanes und der Behandlung der Beschwerden gilt es folgendes voranzustellen:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne der Gemeinden bei der Genehmigung wohl auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit (und auf die Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen). Er hat sich aber - so erfordern es Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 18 Abs. 2 BauG - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuer-

legen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Das ändert nichts daran, dass seine Ueberprüfungsbefugnis im Sinne von Art. 33 Abs. 3 lit. b) RPG voll ist.

3. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerdebe-
gründung, vor allem aber an der Parteiverhandlung haupt-
sächlich geltend, die geplante Einzonung der Parzelle GB Nr.
97 sei deshalb unzweckmässig, weil diese Parzelle unmittelbar
an ihren Landwirtschaftsbetrieb angrenze, von welchem Immis-
sionen ausgehen.

Vorweg gilt es festzuhalten, dass es in diesem Verfahren
nicht darum gehen kann, die Beschwerdeführerin vor künftigen
Reklamationen der Nachbarn zu schützen, welche durch den
Landwirtschaftsbetrieb entstehen könnten. Solche Streitig-
keiten müssten, sofern nicht von öffentlichem Interesse
(öffentlicher Immissionsschutz), an den Zivilrichter ver-
wiesen werden. Nach § 61 Kant. Baureglement (KBR) sind Bauten
und bauliche Anlagen aber nach dem jeweiligen Stand der
Technik so auszuführen, abzuändern und zu unterhalten, dass
sie möglichst wenig Lärm, Abgase, Rauch, Staub, üble Ge-
rüche, Erschütterungen, Strahlungen oder andere Immissionen
erzeugen; diese müssen für den Nachbarn zumutbar sein. Diese
Vorschrift gilt selbstverständlich auch für landwirtschaft-
liche Bauten ausserhalb der Bauzone. Vorbehalten bleiben auch
Art. 684 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Eine all-
fällige übermässige Ausübung ihres Eigentumsrechtes dürfte
deshalb sicher nicht dazu führen, dass benachbartes Grund-
eigentum, welches sich sonst als Bauland eignen würde, nur
deshalb nicht eingezont, in seiner Nutzung also stark einge-
schränkt würde. Im folgenden gilt es deshalb nur zu unter-
suchen, ob es infolge unvermeidbarer Immissionen auf diesem
Gebiet, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse,
aus planerischen Gründen als völlig unzweckmässig erscheint,
die Parzelle GB Nr. 97 einzuzonen. Dabei gilt es zu beachten,

dass es sich hier nur um ein Kriterium neben anderen handelt, welches es bei der Baulandqualität zu berücksichtigen gilt.

4. Es muss ohne Zweifel davon ausgegangen werden, dass der Betrieb der Beschwerdeführerin gewisse Immissionen auf die Umgebung verursacht. Dies wird auch von der Gemeinde nicht bestritten. Sie weist sogar darauf hin, dass eine künftige Bauherrschaft das Grundstück in Kenntnis der Umgebung und im Bewusstsein allfälliger Immissionen überbauen werde. Wie die Gemeinde am Augenschein auch richtig festhält, kommt es aber auf die Wertung an, welche man diesen Immissionen beimisst. Entscheidend ist die Antwort auf die Frage, ob solche Immissionen für einen Bewohner eines Bauerndorfes zumutbar sind.

Die Beschwerdeführerin weist am Augenschein darauf hin, dass eine wesentliche Ursache für Immissionen das Austragen von Gülle sei. Das ist sicher richtig. Wie sie aber selber darlegt, geschieht dies heute nicht eigentlich um die zur Einzonung vorgesehene Parzelle, sondern hauptsächlich auch in unmittelbarer Nähe des übrigen Dorfes. Die Parzelle GB Nr. 97 wird also nicht zwangsläufig speziell davon betroffen. Zudem befinden sich heute unmittelbar nördlich und westlich der Parzelle bestehende Wohnhäuser. Damit diese Immissionen für die ganze Wohnbebauung nicht wahrnehmbar wären, müsste man konsequenterweise verbieten, allgemein nahe dieser Gegend Gülle auszutragen. Dies war bis heute nicht der Fall.

Massgebend sind vor allem die ständigen Geruchs- und Lärmimmissionen aus dem Betrieb. Diese dürften unterschiedlich und von den Wetterverhältnissen abhängig sein. Auf der Parzelle GB Nr. 97 können bei Ostwind speziell durch den Remisenteil und bei Südwind (Föhlage) speziell durch die Scheune Geruchs- und Lärmimmissionen auftreten. Bei der in dieser Gegend vorherrschenden Westwindlage wird also, vor allem bezüglich der Geruchsmissionen, nicht die nördlich

und westlich des Landwirtschaftsbetriebes gelegene Parzelle GB Nr. 97, sondern die östliche Wohnbebauung im Dorfe betroffen. Zudem befinden sich heute schon neben dieser Parzelle weitere Wohnbauten.

Bei der Wertung dieser Immissionen ist vorweg festzuhalten, dass in einem Bauerndorf Landwirtschafts- und Wohnnutzung seit jeher miteinander vermischt sind. Bewohner von Bauerndörfern müssen zwangsläufig gewisse Immissionen in Kauf nehmen. Die faktischen Verhältnisse erlauben es auch nicht, im Dorf oder in Dorfnähe Wohnzonen auszuscheiden, welche von jeglichen Immissionen verschont sind. Wer also in ein Bauerndorf zieht, muss die ortsüblichen Immissionen in Kauf nehmen. Was ortsüblich ist, muss auch für den Neuzuzüger zumutbar sein. Dazu gehört auch der unterschiedliche Lärm und Geruch der Tiere.

Wie bereits vorne erwähnt, wird die Beschwerdeführerin durch § 61 KBR verpflichtet, keine unzumutbaren Immissionen auf die Umgebung abzugeben. Dies scheint bisher auch der Fall gewesen zu sein. Es ist auch unvorstellbar, dass für einen Wohnbau auf der Parzelle GB Nr. 97 unzumutbar sein soll, was für das übrige Dorf bisher als selbstverständlich hingenommen wurde. Dafür spricht auch, dass die Beamten des Bau-Departementes an ihrem Augenschein keine unzumutbaren Lärm- und Geruchsmissionen wahrgenommen haben.

5. Von Bedeutung ist, dass die Immissionsfrage, wie bereits erwähnt, nur ein Kriterium für die Beurteilung der Zweckmässigkeit dieser Einzonung ist. Für die Einzonung sprechen im vorliegenden Falle, dass das Gebiet, entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin, mit vernünftigem Aufwand erschlossen werden kann. Die Parzelle ist mit Strasse und Wasser erschlossen. Zwar muss die Kanalisationerschliessung wegen der Topographie im Detail studiert werden, unverhältnismässig aufwendig wird sie aber nicht sein. Denkbar ist

eine zweite rückwärtige, neue Leitung im Bereich der Parzellen GB Nrn. 117 und 118, welche ohnehin als Bauland erschlossen werden müssen. Die Lage der Parzelle GB Nr. 97 ist landschaftlich nicht exponiert, weshalb das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die heute bestehende Siedlung umschliesst kreisförmig den mit einer Schutzzone belegten Hügel von Halten, worauf der Turm steht. Einzig im Bereich der Parzelle GB Nr. 97 erscheint der Ring durch eine Baulücke unterbrochen. Eine Ueberbauung dieser Parzelle, welche den ästhetischen Anforderungen Rechnung trägt, liesse sich ohne Probleme in die bestehende Siedlung integrieren. Zwar ist eine 50 m tiefe Bauparzelle eher unüblich; bei einer Breite von lediglich 20 m ergibt sich daraus aber nur eine Fläche von 1'000 m², so dass wohl eine etwas grössere Bautiefe für eine zweckmässige Ueberbauung erforderlich ist.

6. Es muss schliesslich der Beschwerdeführerin noch entgegengehalten werden, dass kein Grundeigentümer einen Anspruch darauf besitzt, dass die bisherige Zonenordnung bestehen bleibt. Dies gilt insbesondere für eine solche über das Gebiet des Nachbarn. Durch das Raumplanungsgesetz (RPG) und das Baugesetz (BauG) sind die Gemeinden verpflichtet, über ihr Gemeindegebiet zu planen. Sie besitzt nebst der Pflicht aber die Freiheit, die bauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Es ist unbehelflich, wenn sich die Beschwerdeführerin auf die Art. 3 und 16 RPG beruft und meint, gerade die Einzonung von GB Nr. 97 widerspreche planerischen Grundsätzen, die landwirtschaftlichen Bedürfnisse würden überwiegen. Mit der Ortsplanungsrevision werden mindestens 6 ha wertvolles Ackerland ausgezont. Insgesamt wird in Halten eine Redimensionierung der Bauzone vorgenommen, so dass der Faktor 2 unterschritten wird. Dem Fassungsvermögen des Zonenplanes mit 1'140 Einwohnern steht eine Bevölkerung von 736 Einwohnern, gemessen am 1.1.1985, gegenüber. Würde zum Schutze der Landwirtschaft eine weitere Auszonung erwogen, wäre dies nach planerischen Grundsätzen in andern Gemeinde-

gebieten sicher zweckmässiger. Die Parzelle GB Nr. 97 beschränkt die landwirtschaftliche Nutzung der Beschwerdeführerin nicht. Die Parzelle wird nur von Oekonomiegebäuden tangiert. Die landwirtschaftliche Nutzung des Betriebes richtet sich gegen südosten, in das Gebiet der Eimatten.

7. Aus all diesen Gründen kann die Einzonung der Parzelle GB Nr. 97 nicht als offensichtlich unzweckmässig bezeichnet werden. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

III.

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

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Halten, bestehend aus

- Zonenplan 1 : 2'000
- Strassenklassierungsplan 1 : 2'000
- Bau- und Zonenreglement

wird genehmigt.

2. Die Beschwerde von Frau M. Moser, Halten, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 400.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

3. Als Folgeplanung ist das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) an den mit dem vorliegenden Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kant. Amt für Wasserwirtschaft bis Ende August 1986 zur Genehmigung einzureichen.

4. Die Gemeinde wird zudem eingeladen, gestützt auf § 101 BauG ein Erschliessungsprogramm über die Bauzone der ersten Etappe zu erstellen und dieses dem kant. Amt für Raumplanung zur Kenntnisnahme einzureichen.

5. Der Gemeinde wird zudem empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplanes auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben. Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherungen für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.

6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 1985 noch 4 bereinigte Zonenpläne und 2 bereinigte Exemplare des Bau- und Zonenreglementes sowie 1 Strassenklassierungsplan einzureichen. Je ein Planexemplar ist in reissfester Ausführung zu liefern und sämtliche Akten sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

7. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet und Baugebiet an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

8. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 20. Februar 1974 (RRB Nr. 846) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert deswegen ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, so-

weit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vor-
liegenden Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnung Frau M. Moser, Halten

Kostenvorschuss Fr. 400.--

./ . Verfahrenskosten . Fr. 400.-- von Kto. 119.650 auf Kto.
-.- 2000-431.00 umbuchen

Einwohnergemeinde Halten:

Genehmigungsgebühr Fr. 500.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 523.-- zahlbar innert 30 Tagen

=====

(Staatskanzlei Nr. 226)

Der Staatsschreiber:

i.V.



Ausfertigungen nächste Seite

Bau-Departement (2) Str/Bi/uh

Amt für Raumplanung (5), 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)

Rechtsdienst Bau-Departement (Str)

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

Amtschreiberei Kriegstetten, 4500 Solothurn, mit 1 gen.
Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (5), umbuchen

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

Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt
später)

Soloth. Gebäudeversicherung

Meliorationsamt

Ammannamt der EG, 4566 Halten, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/
Planausschnitt KRP (folgen später)
mit Einzahlungsschein / EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4566 Halten

Ingenieurbüro Marcel Spichiger, Luzernstrasse 34,
4552 Derendingen

Frau M. Moser, Eggenstrasse 31, 4566 Halten/ EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung:

Halten: Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan, Strassen-
klassierungsplan sowie Bau- und Zonenreglement.