



131/
33,34

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

13. Oktober 1981

Nr. 5628

Die Einwohnergemeinde Nunningen unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Erschliessungsplan Teil "Ost" sowie den Erschliessungsplan "Nord", Teilgebiet Talstrasse bis Breitiweg zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung :

A) Zonen- und Erschliessungsplan Teil "Ost"

I.

Mit Beschluss Nr. 569 vom 5. Februar 1971 genehmigte der Regierungsrat das Baugebiet und die dazugehörige Erschliessungsplanung im Gebiet "Ost" (Sabel und Seichel) des Dorfteils Nunningen. Mit der nun vorliegenden Aenderung des Zonen- und Erschliessungsplanes wird die Linienführung der Erschliessungsstrassen teilweise abgeändert und zudem der südliche Teil des Gebietes "Seichel" ausgezont. Von dieser Auszonung werden zum grössten Teil die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und zu kleineren Teilen die Industrie- sowie die zweigeschossige Wohnzone betroffen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 3. April bis 3. Mai 1980. Innert nützlicher Frist wurden zwei Einsprachen eingereicht. Eine Einsprache konnte durch Rückzug erledigt werden, während die andere vom Gemeinderat gutgeheissen wurde. Dies hatte die Entlassung von zwei weiteren Parzellen aus der Bauzone zur Folge. Der Gemeinderat genehmigte an seiner Sitzung vom 5. Mai 1980 den Zonen- und Erschliessungsplan Teil "Ost". Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

II.

Die vorliegende Planung ist nach den Kriterien des neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des neuen kantonalen Baugesetzes (BauG) zu beurteilen. Diese Gesetze legen u.a. die Grösse des Siedlungsgebietes und der Bauzonen fest. Danach soll die Bauzone dasjenige Land umfassen, welches weitgehend überbaut oder erschlossen ist und das nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit - das Raumplanungsgesetz spricht von 15 Jahren - für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann (§ 26 BauG). Als objektiver Planungsgrundsatz gilt heute u.a., dass das Fassungsvermögen einer Bauzone nicht mehr als das Doppelte der heutigen Einwohnerzahl ausmachen soll. In Nunningen beträgt dieses 4'000 Einwohner bei heute 1'500 Einwohnern. Unter diesen Gegebenheiten ist die heute rechtsgültige Bauzone offensichtlich zu gross. Die zur Genehmigung vorliegende Auszonung im Gebiet "Seichel" genügt keineswegs, und es sind weitere Gebiete auszuzonen oder wenigstens dem Baureserveland gemäss § 27 BauG zuzuweisen.

Durch das kantonale Baugesetz werden die Gemeinden neu verpflichtet, ihre Bauzone erster Etappe innerhalb von 15 Jahren zu erschliessen (§101 BauG). Gegenwärtig ist das ganze Siedlungsgebiet von Nunningen der ersten Etappe zugeteilt. Eine Etappierung ist dringend notwendig, denn die Gemeinde wird andernfalls offensichtlich nicht in der Lage sein, die notwendigen Erschliessungsaufwendungen zu erbringen und somit ihrer Erschliessungspflicht nachzukommen. Zudem dürfte aus andern Ueberlegungen eine derart starke Zunahme der Bautätigkeit nicht realistisch und auch nicht erwünscht sein. Nebst der Reduktion der Bauzone allgemein ist diese deshalb in Anpassung an die neue Gesetzgebung zu etappieren.

Nunningen weist heute zudem eine extreme Streubauweise auf, wo fast überall durch einzelne Ueberbauungen Baugebiete angerissen sind. Für eine Verkleinerung der Bauzone kommen sachlich betrachtet nur noch ganz wenige Gebiete am Rande der heutigen Bauzone in Frage. Bei dem zur Genehmigung vorgelegten Gebiet "Sabel"

handelt es sich um eines dieser Gebiete, das noch weitgehend unüberbaut und unerschlossen ist, an exponierter Lage, am Rande der heutigen Bauzone liegt und dessen Erschliessung im Bereiche der Abwasser-Basiserschliessung massive Mehrkosten verursacht.

III.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens fanden zur Besprechung und Lösung dieser grundsätzlichen Fragen und Probleme verschiedene Aussprachen zwischen der Gemeinde Nunningen und dem Amt für Raumplanung statt. Dabei wurde vereinbart, die regierungsrätliche Genehmigung des Zonen- und Erschliessungsplanes Teil "Ost" vorläufig, d.h. bis zur umfassenden Prüfung der Baugebietsgrösse und deren Etappierung, zurückzustellen. Auch die kantonale Raumplanungskommission, welche zum Problem der Baugebietsgrösse und Etappierung vernommen wurde, sprach sich an der Sitzung vom 23. September 1980 für dieses Vorgehen aus und bestätigte dabei grundsätzlich die berechtigte Forderung nach einer Reduktion des heutigen Baugebietes.

Vereinbarungsgemäss reichte die Gemeinde Nunningen mit Datum vom 27. März 1981 dem kant. Amt für Raumplanung einen Entwurf über die Abgrenzung und Etappierung der Bauzone zur Prüfung und Stellungnahme ein. Dieser Planentwurf sieht entgegen den Empfehlungen des Amtes für Raumplanung und der kant. Raumplanungskommission kein Reservebaugebiet vor. Er unterteilt lediglich die zu gross bemessene Bauzone in eine erste und zweite Etappe. Das Baugebiet "Sabel/Seichel", welches in der durchgeführten und zur Genehmigung vorliegenden Planaufgabe als Bauzone erste Etappe dargestellt wurde, soll gemäss neuem Entwurf in die zweite Etappe verwiesen werden. Ausgezont wird nur das bereits in der früheren Planeingabe vorgesehene Gebiet südlich der Bretzwilerstrasse. Der Gemeinderat ist also nicht gewillt, die Bauzone weiter zu verkleinern. Ausser an der Etappierung will er nichts ändern.

IV

Der Gemeinderat begründet seinen Beschluss mit verschiedenen Sachzwängen, die es ihm nicht mehr erlauben würden, die Gebiete "Sabel" und "Seichel" in das Reservegebiet umzuzonen. Zum einen bestünden verschiedene Bauabsichten, was ein hängiges Baugesuch beweise. Die geringe Landerhältlichkeit innerhalb des engeren Baugebietes erfordere zusätzlich frei verfügbares Bauland, da in Nunningen, seiner Lage und Bedeutung wegen, eine starke Baunachfrage bestehe. Damit erhoffe man sich allgemein auch eine stabile Bodenpreisentwicklung, die es einer breiten Bevölkerungsschicht erlaube, Grundbesitzer zu werden. Auch sei das Eigentum sehr breit gestreut und fast ausschliesslich im Besitz von Ansässigen, womit durch eine Umzonung unzählige Einwohner betroffen würden. Schliesslich sei der Zonenplan noch nicht lange Zeit rechtskräftig, so dass aus dem Grundsatz von Treu und Glauben eine Planänderung für die Betroffenen nur schwer verständlich wäre und zu Entschädigungsforderungen führen könnte. Dies umso mehr, da bereits verschiedene Landkäufe, Erbteilungen und grundbuchliche Belastungen stattgefunden hätten. Zu den Fragen der Erschliessung stehe für sie offen, ob die Gemeinde durch diese Bauflächen der 2. Etappe im "Sabel" und "Seichel" überhaupt vorläufig belastet werde. Aus diesen Ueberlegungen und Sachzwängen habe sich im Gemeinderat keine Mehrheit gefunden, welche für eine Rückzonung des genannten Gebietes, mit Ausnahme der beim Kanton bereits zur Genehmigung liegenden Auszonung südlich der Bretzwilerstrasse, einstehe.

Diese Argumente der Gemeinde sind aber nicht stichhaltig. Wie bereits erwähnt, haben sich durch die neue eidg. und kant. Gesetzgebung die Voraussetzungen für den Erlass und die Beurteilung von Nutzungsplänen wesentlich geändert. Grundsätzlich sind die Gemeinden nach wie vor frei, innerhalb des gesetzlich abgesteckten Rahmens, ihre Nutzungsplanung autonom zu erlassen. Dabei sind allerdings die anerkannten und festgelegten Planungsgrundsätze zu beachten. So sind u.a. für die Grösse der Bauzone resp. des Siedlungsgebietes eindeutige Grenzen gesetzt (vgl. Art. 15 RPG, § 26 ff BauG, s. vorne II.). Aus Gründen des Landschaftsschutzes,

der Zersiedlung, landwirtschaftlicher Interessen, der Erschliessungspflicht der Gemeinden usw. sind die Gemeinden verpflichtet, ihre grösstenteils zu gross bemessenen Bauzonen auf ein vernünftiges Mass zurückzunehmen. Dabei kann sich der Grundeigentümer auf eine gewisse Beständigkeit der Planung berufen. Grundsätzlich hat allerdings kein Landbesitzer einen gesetzlichen Anspruch auf Bauland. Je älter eine Planung ist, desto eher muss er damit rechnen, dass sie geändert wird. Bekanntlich sieht das BauG auch vor, dass Planungen alle 10 Jahre überprüft und soweit erforderlich angepasst werden müssen (§ 10 BauG). Im vorliegenden Fall genehmigte der Regierungsrat die Einzonung im Gebiet Sabel/Seichel mit RRB Nr. 569 vom 5.2.1971. Die damals ausgeschiedene Bauzone wurde in der Revision 1973 unter der alten Baugesetzgebung bestätigt und erfordert nun eine erneute Beurteilung, für welche die zeitlichen, sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen durchaus gegeben sind. Bei einer Unzonung in Reservegebiet kann nur dann eine materielle Enteignung mit Erfolg geltend gemacht werden, sofern die Baugebietsflächen soweit baureif sind, dass eine Ueberbauung erfolgen könnte und bereits Investitionen für Erschliessungen nachweislich geleistet wurden. Bei den zur Diskussion stehenden Flächen handelt es sich aber ausschliesslich um unerschlossene Gebiete, die noch zusätzlich als Voraussetzung zur Ueberbauung einer vorgängigen Baulandumlegung bedürften.

Sofern innerhalb des engeren Dorfes kein Bauland erhältlich ist, kann die Gemeinde durch gezielten Bau von Erschliessungsanlagen neue Baugebiete öffnen. Mit den anfallenden Grundeigentümerbeiträgen steigt in der Regel die Verkaufswilligkeit. Diesbezügliche Erfahrungen in andern Gemeinden zeigen deutlich, dass in noch nicht überbauten Gebieten, in denen eine gewisse Bautätigkeit einsetzt, vermehrt Land erhältlich ist. Die Grösse der Bauzone allein bietet keine Gewähr dafür, dass die Landerhältlichkeit künftig gesichert bleibt. Es ist vielmehr zu befürchten,

dass mit einer Beibehaltung der übergrossen Bauzone zur allgemeinen Landhortung aufgemuntert wird. Nur eine aktive Erschliessungspolitik der Gemeinde mit entsprechend ausgestalteten Grundeigentümerbeiträgen lässt die gewünschten planerischen Zielsetzungen erreichen. Mit der Schaffung eines Reservegebietes können zusätzliche Erschliessungsaufwendungen, welche die Gemeinde im gegebenen Zeitpunkt zu übernehmen hat, eingespart werden. Die Erschliessungsanlagen innerhalb der 2. Etappe sind heute vorerst wohl durch die Grundeigentümer zu bevorschussen. Bei einer künftigen Planüberarbeitung hat aber die Gemeinde - frühestens ab 15 Jahren und sofern die planerischen Voraussetzungen gegeben sind - eine Umetappierung in die erste Etappe vorzunehmen und wird damit erschliessungspflichtig resp. muss die Bevorschussung zurückerstatten. Zudem werden der Gemeinde durch Kanalisationsanlagen im Gebiet Sabel/Seichel voraussehbar namhafte Kosten anfallen. Heute fliessen Bachwasser und Kanalisation im gleichen Hauptsammelkanal. Sowohl wegen der Hochwasserführung wie dem anfallenden Oberflächenwasser aus dem Gebiet Sabel/Seichel wird diese Mischkanalisation durch eine neue kostspielige Leitung oder Bachführung zu ersetzen sein. Dabei ist der Zeitpunkt des neuen Leitungskanals indirekt auch davon abhängig, wie sich die Bautätigkeit im Teil "Ost" entwickelt.

Die Gemeinde hat, sofern das Gebiet in der 2. Etappe bleibt, nur beschränkte Möglichkeiten, den Zeitpunkt des Baues der zusätzlichen Basiserschliessungsanlagen z.B. neuer Hauptkanal, Erweiterung Regenklärbecken, zu steuern. Sie ist damit vollständig der heute nicht festlegbaren Entwicklung ausgesetzt. Hingegen könnte durch eine vorläufige Zurückstellung in Reservebaugebiet die Bauentwicklung, unter Berücksichtigung der planerischen, politischen und finanziellen Möglichkeiten und Vorstellungen, gelenkt werden.

Schliesslich kann auch nur mit einer Rückzonung der Zersiedlung der Landschaft Einhalt geboten werden. Gerade auch das in der

Zwischenzeit eingereichte Baugesuch Altermatt zeigt eindeutig und klar, wie bei der heutigen Rechtslage des Zonenplanes an fast beliebigen Orten Bauten innerhalb der über-grossen Bauzone erstellt werden könnten. Dadurch würde das Siedlungs- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigt und eine natürliche und harmonische Ausdehnung der Siedlung verhindert.

V.

Unter diesen Voraussetzungen kann der Zonen- und Erschliessungsplan Teil "Ost" nur teilweise genehmigt werden. Die Auszonung der Flächen sowie die Zoneneinteilung und Strassen- und Baulinien südlich der Bretzwilerstrasse können genehmigt werden. Hingegen wird der Entscheid über die Genehmigung der Etappierung des gesamten Baugebietes "Ost" sowie der Baugebietsabgrenzung und Erschliessungsplanung im Gebiet nördlich der Bretzwilerstrasse vorläufig, d.h. bis zum Vorliegen eines überarbeiteten Gesamtzonenplanes, sistiert. Bis zum Erlass einer rechtsgültigen Neuplanung wird das Baugebiet gemäss § 11 lit. b BauG vorläufig abgegrenzt. Die Gemeinde wird eingeladen, die Anpassung der Zonenplanung an die Bestimmungen und Grundsätze des neuen Baugesetzes möglichst rasch vorzunehmen. Es wird ihr empfohlen, Rückzonungen vorzunehmen, da diese sachlich notwendig sind.

B) Erschliessungsplan "Nord", Teilgebiet Talstrasse bis
Breitiweg

Dieser Strassen- und Baulinienplan regelt in Abänderung des bisherigen rechtsgültigen Zonen- und Erschliessungsplanes die Strassenführung im Baugebiet "Nord".

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 1. August bis 30. August 1980. Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Einsprachen eingereicht, welche durch den Gemeinderat erledigt

werden konnten. Dieser genehmigte an seiner Sitzung vom 1. Dezember 1980 den Erschliessungsplan "Nord", Teilgebiet Talstrasse bis Breitiweg.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgendes zu bemerken :

Der grösste Teil des vom Erschliessungsplan "Nord" erfassten Gebietes ist heute noch weitgehend unüberbaut und unerschlossen. Es eignet sich deshalb vorab für eine Auszonung im Rahmen einer Gesamtzonenplanung. Deshalb wird dieses Gebiet teilweise, d.h. westlich der Talstrasse, inkl. GB Nunningen Nr. 803, aber ausgenommen einer Bautiefe entlang der Grellingerstrasse, mit einer Planungszone belegt, um allfällige, einer kommenden Planung widersprechende Bauvorhaben verhindern zu können. Der genaue Abgrenzungsbereich der Planungszone ist im beiliegenden Plan rot bezeichnet. Bei der Ueberarbeitung des Gesamtzonenplanes wird sich zeigen, welche Flächen definitiv dem Reservegebiet und welche der Bauzone zugewiesen werden sollen. Dieser Entscheid soll nicht durch Neubauten beeinflusst werden.

Der Strassen- und Baulinienplan kann schon heute genehmigt werden, da er eine zweckmässige Erschliessung dieses Gebietes aufzeigt und planlich sicherstellt. Der Plan wird aber unter dem Vorbehalt genehmigt, dass dies kein Präjudiz für den künftigen Entscheid darstellt, ob das Gebiet der Bauzone oder dem Reservegebiet zuzuteilen ist.

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der Zonen- und Erschliessungsplan Teil "Ost" der Einwohnergemeinde Nunningen wird nur teilweise genehmigt ; im übrigen wird der Entscheid über die Genehmigung bis zum Vorliegen eines überarbeiteten Gesamtzonenplanes sistiert :
 - a) Die Auszonung der bisherigen Baugebietsflächen gemäss Antrag der Gemeinde sowie die **Zoneneinteilung** und Strassen- und Baulinien

südlich und teilweise nördlich der Bretzwilerstrasse werden genehmigt. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Plan, welcher einen integrierten Bestandteil des Entscheides bildet. Die Flächen sind dort blau und grün umrandet.

- b) Der Entscheid über die Genehmigung der Etappierung des gesamten Baugebietes "Ost" wird sistiert. Im Plan sind diese Flächen grün und braun umrandet.
 - c) Der Entscheid über die Genehmigung der Zonierung und der Baugebietsabgrenzung sowie der Erschliessungsplanung im Gebiet Sabel nördlich der Bretzwilerstrasse, wird sistiert. Im Plan ist dieses Gebiet braun umrandet.
2. Der Einwohnergemeinde Nunningen wird gemäss § 11 lit. a) Baugesetz für den Erlass eines überarbeiteten Gesamtzonenplanes bis Ende 1983 Frist gesetzt.
 3. Bis zum Inkrafttreten des geänderten Gesamtzonenplanes werden gemäss § 11 lit. b) Baugesetz folgende vorläufige Massnahmen angeordnet :
 - a) Die Bauzone wird auf das genehmigte Gebiet abgegrenzt, indem das Gebiet Sabel nördlich der Bretzwilerstrasse, mit Ausnahme des westlichen Teils, als vorläufiges Nichtbaugebiet bezeichnet wird. Im Plan ist diese Fläche braun umrandet.
 - b) Ueber das Gebiet "Nord", Teilgebiet Talstrasse bis Breitiweg, resp. über einen Teil des vom Erschliessungsplan "Nord" erfassten Gebietes, wird eine Planungszone festgelegt. Das betreffende Gebiet ist im beiliegenden Plan rot umrandet.

Das Bau-Departement wird beauftragt, das Verfahren nach § 23 Baugesetz durchzuführen.
 - c) Bis die definitive Planung vorliegt, dürfen ausserhalb der genehmigten Gebiete Bauten nur mit einer Ausnahmebewilligung des Kantons erstellt werden.

4. Der Erschliessungsplan "Nord" wird genehmigt. Es wird aber ausdrücklich der Vorbehalt angebracht, dass diese Genehmigung kein Präjudiz für die Abgrenzung des Baugebietes und deren Etappierung in der kommenden Zonenüberarbeitung darstellt.
5. Der Gemeinde wird empfohlen, die Anpassung der Zonenplanung an die Bestimmungen und Grundsätze des neuen Raumplanungs- sowie des Baugesetzes möglichst rasch vorzunehmen.
6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 1981 noch 5 Exemplare des Zonen- und Erschliessungsplanes Teil "Ost" sowie 3 Exemplare des Erschliessungsplanes "Nord" einzureichen. Auf den Plänen ist die vorläufige Abgrenzung des Baugebietes gemäss beiliegendem Situationsplan darzustellen. Die Pläne sind zudem mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
7. Bestehende Pläne sind, soweit sie den vorliegenden genehmigten Plänen und dem Beschluss über die vorläufige Abgrenzung des Baugebietes widersprechen, aufgehoben, insbesondere der Zonen- und Erschliessungsplan "Ost" aus dem Jahre 1971 (RRB Nr. 569 vom 5.2.71).

Genehmigungsgebühr : Fr. 500.--

Kto. 2010-230

Publikationskosten : Fr. 18.--

Kto. 2030-300

Fr. 518.--
=====

zahlbar innert 30 Tagen

(Staatskanzlei Nr. 1038)ES

Der Staatsschreiber :

i.V.



Ausfertigung Seite 11

Bau-Departement (2) Bi

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Wasserwirtschaftsamt (2)

Natur- und Heimatschutz

Rechtsdienst des Bau-Departementes

Ant für Raumplanung (3), mit Akten und 1 teilweise genehmigten Zonen- und Erschliessungsplan "Ost" sowie 1 gen. Erschliessungsplan "Nord"

Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 teilweise gen. Zonen- und Erschliessungsplan "Ost" sowie 1 gen. Erschliessungsplan "Nord" (folgen später)

Antschreiberei Thierstein, Breitenbach, mit 1 teilweise gen. Zonen- und Erschliessungsplan "Ost" sowie 1 gen. Erschliessungsplan "Nord" (folgen später)

Kant. Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 teilweise gen. Zonen- und Erschliessungsplan "Ost" (folgt später)

Armament der Einwohnergemeinde, 4208 Nunningen, mit EINZAHLUNGS-SCHEIN/EINSCHREIBEN

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4208 Nunningen, mit 1 teilweise gen. Zonen- und Erschliessungsplan "Ost" sowie 1 gen. Erschliessungsplan "Nord" (folgen später)

Ingenieurbüro Rud. Schmidlin, Röschenzstrasse 42, 4242 Laufen

Ingenieurbüro Armin Hulliger, Hirzengarten 1, 4225 Breitenbach

Amtsblatt Publikation :

1. Der Zonen- und Erschliessungsplan Teil "Ost" der Einwohnergemeinde Nunningen wird teilweise genehmigt. Genehmigt werden die Auszonung sowie die ^{Zoneneinteilung und} Strassen- und Baulinien südlich und teilweise nördlich der Bretzwilerstrasse. Der Entscheid über die Genehmigung der Etappierung des gesamten Baugebietes "Ost" sowie der Erschliessungsplanung in Gebiet Sabel, nördlich der Bretzwilerstrasse, wird bis zum Vorliegen eines überarbeiteten

Gesamtzonenplanes sistiert.

2. Bis zum Inkrafttreten des geänderten Gesamtzonenplanes wird die Bauzone auf das genehmigte Gebiet abgegrenzt, indem das Gebiet Sabel, nördlich der Bretzwilerstrasse, mit Ausnahme des westlichen Teils, als Nichtbaugelände bezeichnet wird. Ferner wird über einen Teil des vom Erschliessungsplan "Nord" erfassten Gebietes eine Planungszone festgelegt.
3. Der Erschliessungsplan "Nord" wird mit Vorbehalt genehmigt.