137/94

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 23. August 1994 NR. 2465

**NUNNINGEN: Zonen- und Gestaltungsplan "Seichel" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

## 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Nunningen** unterbreitet dem Regierungsrat **den Zonen- und Gestaltungsplan "Seichel" mit Sonderbauvorschriften** zur Genehmigung.

## 2. Erwägungen

Das Baugebiet "Seichel" liegt zwischen der Bretzwilerstrasse und der Brügglistrasse und erfordert als Voraussetzung für eine Ueberbauung den Erlass eines Gestaltungsplanes mit der dazugehörenden Erschliessung. Gleichzeitig ist dieser Nutzungsplan die Grundlage für die noch beabsichtigte Baulandumlegung. Der vorliegende Zonen- und Gestaltungsplan regelt neben der strassenmässigen Erschliessung die vorgesehene Bachöffnung mit einer entsprechenden Gestaltung und Bepflanzung des Böschungsbereiches. Mit den Sonderbauvorschriften werden für die Bebauung und die Freiflächengestaltung Grundsätze erlassen.

Im Vorprüfungsverfahren im Jahre 1990 wurde die projektierte Bachöffnung, die Erschliessungsplanung und die Bauordnung von den betroffenen Amtsstellen als zweckmässig und erwünscht beurteilt. Seither ist das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten. Dieses legt fest, dass die nicht erschlossenen Baugebiete der bisherigen II. Etappe einer Uebergangszone zugeschlagen werden (§ 155 PBG). In dieser Uebergangszone kann bis zur definitiven Zuweisung der Uebergangszonen in eine Nutzungszone im Rahmen der Ortsplanungsrevision nur noch nach den Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone gebaut werden. Das Gestaltungsplangebiet "Seichel" gilt mit einer Bautiefe ab Bretzwilerstrasse bzw. Brügglistrasse als weitgehend erschlossen. Damit liegt nur der südlich des zur Freilegung vorgesehenen Baches in der Uebergangszone. Die Gemeinde beantragt, diesen Teil der Uebergangszone in einem der Ortsplanungsrevision vorgezogenen Nutzungsplanverfahren der Bauzone gemäss § 26 PBG zuzuschlagen. Die Einzonung begründet sie mit der Grösse der übrigen Bauzone, der speziellen Abgrenzung und Lage der Uebergangszone

"Seichel", den bisher gemachten Planungsarbeiten für das Gebiet "Seichel" und der Abhängigkeit der bisherigen und noch bevorstehenden Planungsarbeiten für das Baugebiet "Seichel" von der Genehmigung der vorgezogenen Umzonung.

**2.1.** Die öffentliche Auflage des Zonen- und Gestaltungsplanes erfolgte in der Zeit vom 28. Oktober bis zum 29. November 1993. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte den Zonenplan am 6. Dezember 1993 und nochmals in einer Ergänzung am 2. Mai 1994.

**Formell** wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

**2.2. Zonenplan / Vorzeitige Umzonung**

Mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die bisherige II. Etappe weggefallen. Neu soll die Bauzone nur dasjenige Land umfassen, welches sich für eine Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen wird. Mit der Festlegung der bisher nicht erschlossenen Bauzonen der früheren II. Etappe in Uebergangszonen sollen bisherige Baugebiete, die sich für eine allenfalls notwendige Verkleinerung der Bauzone eignen, sichergestellt werden. Der Ortsplanung vorgezogene Umzonungen sind deshalb nur ausnahmsweise und nur möglich, sofern die Bauzone unter Beachtung des kantonalen Strukturkonzeptes und der Rahmenbedingungen von § 26 Abs. 2 PBG unter Einbezug des fraglichen Uebergangszonengebietes nicht grösser ist, als § 26 Abs. 1 erlaubt. Zudem muss das fragliche Gebiet für sich allein und im Vergleich mit anderen Uebergangszonen als Baugebiet vorab in Frage kommen.

Diese letzte Frage lässt sich für das Gebiet "Seichel" eindeutig mit ja beantworten. Die Baugrundstücke umfassen eine Fläche von ca. 0,6 ha und sind rundum von Baugebiet umgeben.

Das Strukturkonzept des Kantons Solothurn über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung stuft die Gemeinde Nunningen als Stützpunkt im ländlichen Siedlungsgebiet zu. Aufgrund der angenommenen Entwicklungschancen steht die Grösse der Bauzone von Nunningen ohne Berücksichtigung der Uebergangszone nicht in Konflikt mit den Bestimmungen § 26 PBG.

Unter diesen planerischen Voraussetzungen ist die Bauzone "Seichel" in bezug auf die Grösse der Gesamtbauzone und die planerische Zweckmässigkeit nicht zu beanstanden. Die Genehmigung erfolgt mit dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass diese Bauzonenfläche bei der späteren Bestimmung der Bauzonengrösse im Rahmen der Ortsplanungsrevision an die Gesamtfläche angerechnet werden muss. Damit ist automatisch ein gewisses Präjudiz für die Zuteilung der noch verbleibenden Uebergangszonen gegeben. Es wird Inhalt der Orts-

planungsrevision sein, diese Fragen im Rahmen einer gesamthaften Interessenabwägung abschliessend zu beurteilen. Unter diesen Prämissen kann von einem Sonderfall ausgegangen werden und die Bauzone "Seichel" genehmigt werden.

### 2.3. Gestaltungsplan

#### 2.3.1. Bachöffnung

Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst nicht den ganzen zur Oeffnung vorgesehenen Seichelbach. Auch die erwünschte Oeffnung des Zwischengrabenbaches ist nicht Gegenstand der Genehmigung. Für diese Projekte sind zu gegebener Zeit separate Verfahren durchzuführen.
§ 9 der Sonderbauvorschriften regelt mögliche Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass entlang von öffentlichen Bächen gesetzlich vorgegebene, einschränkende Bestimmungen über Terrainveränderungen bestehen und diese ergänzend zu den Bestimmungen des § 9 SBV gelten.

Im Gebiet "Seichel" sind Reste von Feuchtgebietvegetation festzustellen (Seggen und Binsen). Auch aus dem Naturinventar der Gemeinde aus dem Jahre 1991 geht hervor, dass das Gebiet "Seichel" früher ein Feuchtgebiet war. Das Amt für Wasserwirtschaft und die Abteilung Naturschutz des Raumplanungsamtes schlagen deshalb vor, den Bereich der projektierten Bachöffnung in Anlehnung an die einmalige Landschaft zu gestalten und deshalb den Bach als Wiesenbach mit vereinzelten Erlen- und Weidengebüschen zu gestalten. Auf eine durchgehende Bepflanzung und eine Humusierung sollte verzichtet werden. Bei der Gestaltung des Baches ist soweit als möglich auf harte Verbauungen zu verzichten. Die Bepflanzung ist generell vor der Bauausführung mit der Abteilung Naturschutz abzusprechen.

Das Bauprojekt für die Bachöffnung ist im übrigen zu gegebener Zeit den kant. Amtsstellen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

#### 2.3.2. Bretzwilerstrasse

Die Bretzwilerstrasse ist eine Kantonsstrasse; die Planung fällt damit in den Kompetenzbereich des Kantons. Die Baulinie und das Trottoir entlang der Bretzwilerstrasse könnten deshalb im vorliegenden Plan nicht Gegenstand der Planauflage und des Genehmigungsantrages sein. Das Amt für Tiefbau und Verkehr wird zu gegebener Zeit einen entsprechenden Nutzungsplan erlassen. Bezüglich Erschliessung auf die Bretzwilerstrasse ist § 10 der Sonderbauvorschriften ungeschmälert anwendbar.

## 3. Beschluss

3.1. Der Zonen- und Gestaltungsplan "Seichel" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Nunningen wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.

3.2. Das Bauprojekt für die Bachöffnung ist zu gegebener Zeit den kantonalen Amtsstellen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

3.3. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 1994 noch zwei Pläne zuzustellen. Diese sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.

3.4. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

**Kostenrechnung EG Nunningen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Genehmigungsgebühr: | **Fr.** | **1'500.--** | (Kto. 2005-431.00) |
| Publikationskosten: | **Fr.** | **23.--** | (Kto. 2020-435.00) |
| | **Fr.** | **1'523.--** | |

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.39

Staatsschreiber

Bau-Departement (2) Ci/Bi
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan [CI\RRB94\131GPSEI]
Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KPR (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Wasserwirtschaft und 1 gen. Plan
Hochbauamt
Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (später)
Gemeindepräsidium der EG, 4208 Nunningen, mit 1 gen. Plan (folgen später), Verrechnung im KK, (einschreiben)
Baukommission der EG, 4208 Nunningen
Planungskommission der EG, 4208 Nunningen
Büro Schmidlin & Partner AG, Röschenzstrasse 42, 4242 Laufen

**Amtsblatt Publikation:**
Genehmigung: EG Nunningen: Zonen- und Gestaltungsplan "Seichel" mit Sonderbauvorschriften