



119/  
110

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. Dezember 1974

Nr. 7012

Die Einwohnergemeinde Seewen legt dem Regierungsrat den Allgemeinen Bebauungsplan und das Baureglement zur Genehmigung vor.

Der Plan und das Reglement lagen vom 20. November bis 19. Dezember 1972 öffentlich auf und sind von der Gemeindeversammlung am 19. Oktober 1973 beschlossen worden. Dagegen haben rechtzeitig beim Regierungsrat Beschwerde erhoben die Theurillat Bau AG., Basel, und die Herren M. und R. Blum und Marcus Diener, Basel, sowie Jakob Scheidegger, Oberwil. Sie sind als Grundeigentümer legitimiert. Beamte des Bau-Departementes haben mit ihnen und mit Vertretern der Gemeinde in Seewen verhandelt. Später zogen die Herren Blum ihre Beschwerde zurück, die von der Geschäftskontrolle als erledigt abgeschrieben worden ist.

Die Beschwerdeführer besitzen westlich Seewens ausserhalb des von der Gemeinde ausgeschiedenen Baugebietes Land: Scheidegger verschiedene Grundstücke in der Nähe der Kantonsstrasse östlich und nördlich des "Bödeli" im "Hugenacker" und im "Alten Fell", Diener weiter nördlich auf der Höhe des "Juntenloches" die Parzelle GB 350 und die Firma Theurillat nördlich davon im "Pfifferling" GB 352. Sie beantragen Einzonung und machen geltend, dieses Gebiet sei erschlossen, weil Diener mit der Firma Theurillat dort 1964 für über eine halbe Million Franken eine Wasserleitung verlegt habe, und zwar auf Wunsch der Gemeinde so dimensioniert, dass Späterbauende daran anschliessen können; Scheidegger sieht zudem im Gebiet des "Bödeli" einen historisch gewachsenen Weiler, der als selbständiger, rasch aufstrebender Dorfteil einzuzonen sei; alle erachten eine Nichteinzonung als ungerechtfertigtes

"Einfrieren" von baureifem Land. Die Gemeinde entgegnet, eine weitere Ausdehnung der Bauzone sei planlich höchst unerwünscht, nachdem das ausgeschiedene Baugebiet gegenüber der heutigen Bevölkerung bereits eine dreimal grössere aufzunehmen imstande sei.

Der Regierungsrat scheidet bei der Genehmigung von Bebauungsplänen nicht von sich aus neue Baugebiete aus, sondern prüft die Pläne auf Rechtmässigkeit und Planungswillkür. Solches liegt hier nicht vor: Das Schwergewicht der bisherigen Ueberbauung liegt eindeutig nordöstlich und südlich der Kirche, so dass es nahe lag, vor allem diese Räume zu Baugebiet zu erklären, wobei als Gegengewicht noch ein Streifen gegen Westen angefügt wurde, der aber weniger breit ausgestaltet worden ist. Das Land der Beschwerdeführer dagegen liegt so weit vom Dorf entfernt, dass für die Planung ein erheblicher Zusammenhang fehlt. Würden die einzelnen verstreuten Flächen der Beschwerdeführer zudem untereinander verbunden, so ergäbe sich eine zusätzliche Bauzone mit mindestens einem Drittel der bereits ausgeschiedenen überbaubaren Fläche, ein Angebot an Bauland, dessen die Gemeinde nach realistischen Gesichtspunkten für ihre bauliche Entwicklung bis auf weiteres gar nicht bedarf. Ausserdem sind Einzonungen im fraglichen Gebiet vorläufig ohnehin nicht statthaft: Der Plan der provisorischen Schutzgebiete, der den Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972 konkretisiert, weist das Gebiet, in dem die fraglichen Grundstücke der Beschwerdeführer liegen, als Juraschutzzone aus, wo nur land- und forstwirtschaftliche und andere standortgebundene Bauten zulässig sind (Artikel 4 Absatz 3) des erwähnten Bundesbeschlusses). Folglich konnte die Gemeinde in diesem Gebiet nicht zusätzliches Bauland aussondern, so dass die Beschwerden kostenfällig abzuweisen sind.

Herr Scheidegger beschwert sich im weiteren über die Linienführung zweier Gemeindestrassen, die auf seiner Parzelle GB 2426 vorgesehen sind. Dieses Grundstück befindet sich in jenem schon

erwähnten Bauzonenstreifen, der sich vom Dorf her entlang der Kantonsstrasse nach Westen erstreckt (Wohnzone W2 zweite Etappe). Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die unmittelbar nördlich der Kantonsstrasse geplante Strasse zu nahe an seinem Wohnhaus "Lindenmatt" vorbeiführe, und beantragt, sie nach Süden zu verschieben. Die Gemeinde hat in einem neuen Detailprojekt diese Strasse um etwa 5 Meter südwärts verschoben, wobei ein neuer Plan entbehrlich war, weil diese Verschiebung ausschliesslich auf Grund und Boden des Beschwerdeführers bewerkstelligt werden konnte. Der Beschwerdeführer ist mit dieser Lösung einverstanden, so dass seine Beschwerde in diesem Punkt gegenstandslos wird.

Die andere Strasse durchquert südlich der Waldzunge, die nördöstlich des Wohnhauses "Lindenmatt" liegt, das Grundstück des Beschwerdeführers. Dieser wünscht eine Verschiebung dieser Strasse nach Norden gegen den Waldrand. Die Gemeinde hat wegen der topographischen Verhältnisse zwar Bedenken, hat sich aber grundsätzlich bereit erklärt, eine Verlegung zu prüfen und sie - sofern ihr daraus keine Mehrkosten entstehen - auch auszuführen. Ueber diese Kosten konnten sich die Parteien bis jetzt jedoch nicht einigen, eine Frage, die indessen nicht im Planverfahren zu entscheiden ist, so dass die Beschwerde in dem Sinne gegenstandslos wird, als die Gemeinde bei ihrer Zusicherung, die angeregte Strassenverschiebung bei der Detailberatung noch einmal zu prüfen, behaftet wird.

Die Gemeinde hat östlich der Kirche und südlich der Strasse nach Büren im "Löhr" eine Wohnzone für eingeschossige Bauten in zwei Etappen ausgeschieden. Der Plan der provisorischen Schutzgebiete unterstellt dieses Gebiet jedoch der Juraschutzzone und dem Landwirtschaftsgebiet. Gegen diese Zuteilung hat die Gemeinde während der öffentlichen Auflage des Schutzzoneplanes Einsprache erhoben, und die vom Regierungsrat eingesetzte Kommission zur Behandlung dieser Einsprachen (Kommission BMR) hat den Entscheid darüber in das ordentliche, damals bereits laufende Planverfahren verwiesen. Der Kantonale Planungsausschuss beantragt, dieses fragliche Baugebiet nicht zu genehmigen,

da die Gemeinde nach seiner Auffassung bereits ohnehin zuviel Bauland ausgeschieden habe; ausserdem sei sie wiederholt nachdrücklich aufgefordert worden, mit Einzonungen Mass zu halten. Während die Bevölkerung jedenfalls bis 1970 rückläufig war (von 1850 fiel sie von 933 auf 790 Einwohner), werden mit dem vorliegenden Plan in der ersten Bauetappe 33 und in der zweiten Etappe 25 ha, zusammen also 58 ha überbaubaren Landes eingezont. Bei einer mittleren Besiedlungsdichte von 60 Einwohnern pro ha in der ersten Etappe und 45 in der zweiten Etappe wäre bei einem Vollausbau mit einem Zuwachs auf rund 3000 Einwohner zu rechnen, während das Kantonale Leitbild bis in die Jahre 2030 - 2050 mit höchstens etwa dem 1.6fachen der Bevölkerung von 1960 (= 844 Einwohner) rechnet, also mit etwa 1350 Einwohnern. Unter diesen Umständen wäre es qualifiziert unangemessen, auch noch die fraglichen Gebiete im "Löhr" in das Baugebiet aufzunehmen, besonders, nachdem die Gemeinde selbst wiederholt darauf hingewiesen hat, dass sie zuviel Land eingezont hat. Folglich ist die Wohnzone W1 erster und zweiter Etappe im "Löhr" gemäss dem Plan der provisorischen Schutzzonen in der Juraschutzzone und im Landwirtschaftsgebiet zu belassen und nicht als Baugebiet zu genehmigen. Davon wird jedoch nicht die Wohnzone W2 (orange) und die Wohn- und Gewerbezone WG2 (orange kreuzweise schraffiert) südlich der Kirche und östlich der Kantonsstrasse betroffen, die genehmigt wird.

Weiter hat die Gemeinde im vorliegenden Plan auch die Grundwasser-Schutzzonen ausgeschieden. Die Schutzzone 2 erstreckt sich von der Pumpstation "Im See" ungefähr 165 Meter nach Osten, wo die Industriezone (violett) beginnt, die in der Schutzzone 3 liegt. Der Geologe Hauber, Basel, der im Auftrag der Gemeinde über diese Fragen ein Gutachten erstellt hat, befürwortete allerdings für die Schutzzone 2 eine Ausdehnung nach Osten von 400 Meter. Dies hätte wegen des damit verbundenen Bauverbotes die Ausscheidung der Industriezone verunmöglicht. Deshalb hat die Gemeinde in ihren Zonenvorschriften die Schutzbestimmungen für die Zone 3 ganz erheblich verschärft: Es sind dort nur Plattenfundamente ohne Unterkellerung statthaft, andere Fundierungen höchstens in

Ausnahmefällen, wobei in jedem Fall ein Baugesuch vor der Bewilligung dem Kantonalen Amt für Wasserwirtschaft zu unterbreiten ist. (Baureglement § 17 unter Zone 3 Ziffer 1 und 6). Unter diesen Voraussetzungen hat sich der Gutachter Hauber mit der vorgesehenen Industriezone einverstanden erklärt; sie kann daher genehmigt werden, wobei es sich von selbst versteht, dass unter dem Begriff "ohne Unterkellerung" nur absolut terrainebene Erdgeschosse zu verstehen und dass die Voraussetzungen für allfällige Ausnahmebewilligungen bei den gegebenen geologischen Verhältnissen mit der äussersten Strenge zu prüfen sind. Schliesslich ist in das Baureglement am Ende von § 17 als besonderer Absatz die Bestimmung aufzunehmen, dass bei sämtlichen Parzellen in den Schutzzonen 1 bis 3 das Stichwort "Massnahmen zum Schutze des Grundwassers" im Grundbuch anzumerken ist.

Weiter ist im Baureglement in § 2 Absatz 2 als zweite Beschwerdeinstanz nicht der Regierungsrat, sondern das Verwaltungsgericht aufzuführen und es ist hinsichtlich des Bebauungsplanes noch darauf aufmerksam zu machen, dass auch dort, wo die Bauzonengrenze den gesetzlichen Waldabstand von 30 Meter nicht wahrt (Forstgesetz § 9), bei jedem konkreten Bauvorhaben die Unterschreitung dieses Abstandes vom Regierungsrat gesondert zu bewilligen ist.

Sonst ist das Planverfahren formell richtig durchgeführt worden und gibt auch materiell zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass, so dass die Genehmigung mit den erwähnten Ausnahmen, Vorbehalten und Berichtigungen ausgesprochen werden kann.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist oder sofern sie nicht gegenstandslos geworden sind. Die Beschwerdeführer haben eine Entscheidgebühr von je 100 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

2. Der Allgemeine Bebauungsplan und das Baureglement der Einwohnergemeinde Seewen werden mit Ausnahme des Baugebietes im "Löhr" im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die Gemeinde hat dem Kantonalen Amt für Raumplanung mindestens vier Pläne - einen auf Leinwand aufgezogen - und ein bereinigtes Baureglement zuzustellen.
4. Die Gemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von 100 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 100.--

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 118.-- EG Seewen (Staatskanzlei Nr. 1160)  
=====

RE

Entscheidgebühren der Einsprecher  
mit Kostenvorschuss verrechnet

Der Staatsschreiber

*Dr. Max G...*

Bau-Departement (3), mit Akten

Jur. Sekretär O (3)

Amt für Raumplanung (2), mit genehmigtem Plan + Reglement

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Wasserwirtschaftsamt (2)

Forst-Departement (2)

Finanzverwaltung

Amtschreiberei Dornach (2) Plan später

Kreisbauamt III (2) Dornach, Plan später

Sekretariat Katasterschätzung Solothurn (2) Plan später

Ammannamt EG 4206 Seewen mit 1 genehmigten Reglement, Plan später

Baukommission 4206 Seewen (2)

Ingenieurbüro Schmidlin, 4242 Laufen

Marcus Diener, Henric Petri-Strasse 22, 4010 Basel, EINSCHREIBEN

Theurillat Bau AG, Lange Gasse 17, Postfach 4002 Basel, EINSCHREIBEN

Jakob Scheidegger, Neuwilerstrasse 40, 4104 Oberwil BL, EINSCHREIBEN

Amtsblatt, Publikation Dispositiv Ziffer 2

119/10



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Amt für Raumplanung				
<b>E</b>	-4. MRZ. 1975	28.		

VOM  
28. Februar 1975

Nr. 1084

Der Regierungsrat hat am 3. Dezember 1974 mit Beschluss Nr. 7012 den allgemeinen Bebauungsplan der Einwohnergemeinde Seewen genehmigt, jedoch ohne das Baugebiet im "Löhr". Dagegen hat die Gemeinde am 2. Januar 1975 ein Wiedererwägungsgesuch eingereicht, wozu sie als planendes Gemeinwesen berechtigt ist.

Das von der Genehmigung ausgenommene Gebiet liegt östlich der Kirche und südlich der Strasse nach Büren und enthält eine Wohnzone für eingeschossige Bauten in zwei Etappen. Der Plan der provisorischen Schutzgebiete hat dieses Gebiet der Juraschutzzone und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Gegen diese Zuteilung hat die Gemeinde während der öffentlichen Auflage des Schutzzonenplanes Einsprache erhoben, und die vom Regierungsrat eingesetzte Kommission zur Behandlung dieser Einsprachen (Kommission BMR) hat den Entscheid darüber in das ordentliche, damals bereits laufende Planverfahren verwiesen. Der Kantonale Planungsausschuss, der sich auf die rückläufigen Bevölkerungszahlen Seewens stützte, hat dann den Antrag gestellt, das fragliche Gebiet von der Genehmigung auszunehmen, weil die Gemeinde ohnehin zuviel Bauland ausgeschieden habe. Heute stellt die Gemeinde den Antrag, gemäss dem Plan "Abänderung gegenüber Auflageplan im Gebiet Rüdebüscheli-Löhr" 1 : 2000 einen Teil des nichtgenehmigten Gebietes als Wohnzone W1 zweiter Etappe wieder in das Baugebiet aufzunehmen, weil sie dieses Gebiet bereits in den Jahren 1967 und 1968 weitgehend mit Wasser, Kanalisation und Strassen erschlossen und anschliessend von den Grundeigentümern die Perimeterbeiträge erhoben hat. Diese Tatsachen sind neu und waren den kantonalen Planungsbehörden bisher nicht bekannt.

Dem Begehren der Gemeinde kann stattgegeben werden, weil in der Regel bereits erschlossenes Gebiet einzuzonen ist, sofern es zum übrigen Baugebiet der Gemeinde in einem für die Planung erheblichen und vertretbaren Zusammenhang steht und damit nicht ein weitabliegendes Satelitendorf geschaffen wird, was hier nicht der Fall ist. Zudem verlangt die Gemeinde mit Zurückhaltung nur etwas weniger mehr als einen Drittel der Fläche des ursprünglich für die Einzonung vorgesehenen (nichtgenehmigten) Gebietes. Das reduzierte neueinzuzonende Gebiet ist zudem teilweise bereits überbaut. Das Baugebiet wird insgesamt nur sehr unbedeutend erweitert, so dass sich diese nachträgliche Genehmigung als verhältnismässig rechtfertigen lässt. Dem Wiedererwägungsgesuch ist folglich zu entsprechen und die Wohnzone W1 zweiter Etappe gemäss dem genannten Plan 1 : 2000 zu genehmigen.

Es wird

beschlossen:

1. Auf das Wiedererwägungsgesuch der Einwohnergemeinde Seewen wird eingetreten.
2. Die Wohnzone W1 zweiter Etappe gemäss Plan "Abänderung gegenüber Auflageplan im Gebiet Rüdebüscheli-Löhr" 1 : 2000 wird genehmigt.
3. Die Gemeinde wird eingeladen, diese Planänderung in den dem Amt für Raumplanung einzureichenden Plänen einzutragen.
4. Die Gemeinde hat die Publikationskosten und eine Genehmigungsgebühr zu bezahlen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 50.--

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 68.-- (Staatskanzlei Nr. 163) NN

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gysler

Bau-Departement (3), mit Akten (0)  
Juristischer Sekretär (3)  
X Amt für Raumplanung (2), mit genehmigtem Plan  
Hochbauamt (2)  
Tiefbauamt (2)  
Wasserwirtschaftsamt (2)  
Finanzverwaltung  
X Amtschreiberei 4143 Dornach (2)  
Kreisbauamt III, 4143 Dornach  
X Sekretariat Katasterschätzung 4500 Solothurn (2)  
Ammannamt der Einwohnergemeinde 4206 Seewen (2) NN  
? Baukommission 4206 Seewen  
Ingenieurbüro Schmidlin, 4242 Laufen  
Amtsblatt, Publikation Dispositiv Ziffer 2

