

14/26



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
2. März 1982

Nr. 614

SELZACH: Genehmigung Umzonung Steinacker;
Abweisung der Beschwerde

Die Einwohnergemeinde Selzach beantragt dem Regierungsrat die Umzonung im Gebiet Steinacker (Umzonung von Wohnzone W3 in Gewerbezone Ga) zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 6774 vom 31.12. 1965) liegt das Gebiet Steinacker in der Wohnzone 3-geschossig (W3). Die Einwohnergemeinde Selzach ist zur Zeit aber daran, Ihre Ortsplanung zu revidieren. Im Zonenplan, welcher im Jahre 1979 öffentlich auflag, wurde das im nördlichen Teilbereich, entlang der Kantonsstrasse T5 gelegene Gebiet im Steinacker noch der Wohnzone W3a zugewiesen. Ausgelöst durch ein konkretes Bauvorhaben hat der Gemeinderat diese Planung in Wiedererwägung gezogen und dieses Gebiet der Gewerbezone zugeteilt. Zudem hat er für diese Zone spezielle Zonenvorschriften aufgestellt. Infolge des starken Baudruckes (Bauvorhaben Roth) erscheint eine der Ortsplanungsrevision vorgezogene Behandlung dieser Umzonung angebracht.

Der Plan und die Zonenvorschriften wurden in der Zeit vom 13. Juli bis 12. August 1981 öffentlich aufgelegt. Gegen die Umzonung reichte Frau Selina von Burg-Küffer, Steinackerweg 301, Selzach, Einsprache beim Gemeinderat ein. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. November 1981 wurde die Einsprache abgewiesen. Dagegen führt Frau von Burg Beschwerde beim Regierungsrat.

Die Beschwerdeführerin beantragt sinngemäss, die Umzonung sei nicht zu genehmigen. Der Gemeinderat verlangt, die Beschwerde abzuweisen.

Für den Inhalt der Beschwerde und der Vernehmlassung der Gemeinde wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

III.

1. Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin eines an die vorgesehenen Gewerbezone angrenzenden Grundstückes gemäss §§ 16 f Baugesetz (BauG) zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die rechtzeitig eingereichte Beschwerde ist deshalb grundsätzlich einzutreten.
2. Die Beschwerdeführerin legt das Schwergewicht ihrer Beschwerde auf den Einwand, bei der geplanten Verbindungsstrasse T5 / Bellacherstrasse sei die genaue Linienführung noch nicht definitiv festgelegt. Deshalb könne das Bauprojekt der Firma Roth nicht in der geplanten Form gebaut werden.

Mit diesem Einwand wird aber in keiner Weise dargetan, noch ist dies ersichtlich, weshalb die genaue Linienführung der geplanten Verbindungsstrasse - welche nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist - für die Zonenfrage, also der Frage, welcher Zone das fragliche Gebiet zuzuteilen ist, relevant sein soll. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist auch nicht das Bauvorhaben von Herrn Roth, sondern lediglich die Zonierung des Gebietes. Soweit auf diesen Einwand hier also einzutreten ist, erweist er sich als nicht stichhaltig. Er ist nicht geeignet, die Umzonung als nicht rechtmässig oder gar offensichtlich unzweckmässig erscheinen zu lassen.

3. Die Beschwerdeführerin wendet weiter ein, dass ihr an die Gewerbezone angrenzendes Grundstück dadurch eine wesentliche Wertverminderung erfahre.

Dieser Einwand ist nicht stichhaltig. Die Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück der Beschwerdeführerin bleiben durch die Umzonung der benachbarten Grundstücke unverändert. Die Ausscheidung dieser Gewerbezone kann nicht deshalb als offensichtlich unzweckmässig bezeichnet

werden, nur weil sie an die Wohnzone angrenzt. Es wurde denn auch nicht näher begründet, weshalb die Gewerbezone unzulässige Auswirkungen auf die angrenzende Wohnzone haben soll. Wie die Gemeinde zutreffend ausführt, wurde durch die Festlegung der Zonenvorschrift auf die angrenzende Wohnzone speziell Rücksicht genommen. In dieser Gewerbezone sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nichtstörende Leichtindustrie zulässig. Zudem wurden verschiedene einschränkende Zonenvorschriften baulicher Natur erlassen. So haben Bauvorhaben beispielsweise in der Höhe der 2-geschossigen Zone zu entsprechen. Auch die Gebäudelänge wurde auf 40 m beschränkt. Mit diesen Zonenvorschriften wird auf das Grundstück der Beschwerdeführerin gebührend Rücksicht genommen. Zudem werden die nachbarlichen Interessen auch durch § 24, Absatz 2 Baureglement (BR) berücksichtigt, welcher gegenüber der Wohnzone einen minimalen Grenzabstand (Immissionsabstand) von 10 m verlangt. Schlussendlich kann hier nicht von einer unzulässigen Beeinträchtigung auf die angrenzenden Grundstücke gesprochen werden.

4. Die Beschwerdeführerin wendet auch ein, dass in der Gemeinde bereits genügend Gewerbe- und Industrieland zur Verfügung stehen würde, wo auch die entsprechenden Strassen bereits gebaut seien (südlich SBB Linie). Damit vereint sie offenbar den Bedarf für diese Umzonung.

Dieser Einwand ist deshalb unbegründet, weil für die Frage, ob sich das vorliegende Gebiet als Gewerbezone eignet, nicht entscheidend ist, ob bereits andernorts Gewerbeland zur Verfügung steht. Massgebend dafür sind die konkreten örtlichen Verhältnisse. Die Gemeinde begründet die Umzonung damit, dass die unmittelbar entlang der T5 gelegene Bautiefe ausserordentlich stark den Verkehrsimmissionen ausgesetzt sei. Eine Verbesserung der ursprünglichen Zonenausscheidung habe sich deshalb aufgedrängt, ausgelöst durch das Baugesuch von Herrn Roth, welcher hier einen Gewerbebetrieb erstellen will. Die Gemeinde führt für die Umzonung sachliche Argumente an, welche die Beschwerdeführerin mit ihren Einwänden nicht zu widerlegen vermag. Es ist aus planerischen Gründen durchaus zweckmässig, dieses von Verkehrsimmissionen betroffene und deshalb als Wohnzone nicht sehr geeignete Gebiet in die

Gewerbezone umzuzonen. Im übrigen bildet die Gewerbezone gerade auch eine wünschenswerte Pufferzone zwischen der Wohnzone und der T5 sowie der südlich der T5 angrenzenden Industriezone.

Der Einwand der Beschwerdeführerin würde selbst dann nicht durchdringen, wenn damit auch bemängelt würde, die Gemeinde würde durch die Umzonung insgesamt eine zu grosse Gewerbezone aufweisen. Es würde hier am sachlichen Zusammenhang fehlen, denn dies würde nicht bedeuten, dass gerade dieses Gebiet nicht in die Gewerbezone aufzunehmen wäre. Eine allenfalls notwendige Reduktion könnte auch andernorts stattfinden.

5. Schliesslich führt die Beschwerdeführerin noch an, dass sie es "doch des Guten zuviel findet", dass man "so schnell" eine Umzonung vornehme, nur weil ein Bauvorhaben vorliege, welches anderswo in der Gemeinde auch hätte realisiert werden können.

Die Umzonung ist sachlich gerechtfertigt und zweckmässig. Der Zeitpunkt der Umzonung ist dabei nicht zu beanstanden, denn Planänderungen werden öfters durch konkrete Bauvorhaben ausgelöst oder beschleunigt. Zudem ist die Planänderung auch in Zusammenhang mit der Ueberarbeitung des Gesamtzonenplanes zu sehen, wo eine Anpassung an die geänderten Verhältnisse vorzunehmen ist. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt nicht als stichhaltig.

6. Sämtliche Einwände haben sich als unbegründet erwiesen. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Genehmigung der Umzonung und der dazugehörenden Zonenvorschriften steht somit nichts mehr im Wege.

Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von 200 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss gleicher Höhe ist zu verrechnen.

IV.

Materiell sind noch folgende Bemerkungen anzubringen:

Im Auflageplan wird die vorliegende Gewerbezone mit G, in den dazugehörenden Zonenvorschriften jedoch mit Ga bezeichnet.

Damit klar zum Ausdruck kommt, dass diese Zonenvorschriften nur für die vorliegende Gewerbezone gelten, ist diese im Plan ebenfalls mit Ga zu bezeichnen.

Diese Konkretisierung ist nach Abschluss der Ortsplanungsrevision in den bereinigten Plänen zu berücksichtigen.

Die Umzonung ist ebenfalls in der laufenden GKP-Revision zu berücksichtigen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Teilrevision des Zonenplanes der Einwohnergemeinde Selzach, Umzonung der Wohnzone W3 in Gewerbezone (Ga) im Gebiet Steinacker, bestehend aus Plan 1 : 2000 und die dazugehörenden Zonenvorschriften für die Gewerbezone Ga werden genehmigt.
2. Die Beschwerde von Frau Selina von Burg-Küffer, Selzach, wird abgewiesen. Frau von Burg hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von 200 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss gleicher Höhe wird verrechnet.
3. Die vorliegende Umzonung ist in der laufenden GKP-Revision zu berücksichtigen.

Frau Selina von Burg-Küffer, Selzach

Kostenvorschuss	Fr. 200.--	
Entscheidgebühr	<u>Fr. 200.--</u>	von Kto. 119.650 auf Kto. 2000-
	-.--	431.00 umbuchen

Einwohnergemeinde Selzach

Genehmigungsgebühr	Fr. 200.--	Kto. 2000-431.00
Publikationskosten	<u>Fr. 18.--</u>	Kto. 2020-435.00
	Fr. 218.--	(Staatskanzlei Nr. 67) KK
	=====	

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (2) Ba
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Rechtsdienst Bau-Departement (5) Ba
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan m. Zonen-
vorschriften
Kreisbauamt I, 4500 Solothurn
Amtschreiberei Lebern, 4500 Solothurn
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (3)
Sekretariat der Katasterschätzung (2)
Ammannamt der EG, 2545 Selzach, mit Belastung im KK/EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 2545 Selzach
Bauverwaltung der EG, 2545 Selzach
Ingenieurbüro Emch + Berger, Schöngrünstrasse 27, 4500 Solothurn
Frau Selina von Burg-Küffer, Steinackerweg 301, 2545 Selzach
EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Die Zonenplanänderung im Gebiet Steinacker, Umzonung von Wohn-
zone (W3) in Gewerbezone (Ga), sowie die dazugehörenden
Zonenvorschriften werden genehmigt.