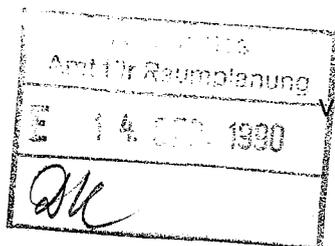




AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN



VOM 11. September 1990 NR. 3050

**SELZACH: Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
über die Parzelle GB Nr. 1722 / Genehmigung**

Die **Einwohnergemeinde Selzach** unterbreitet dem Regierungsrat den **Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften über die Parzelle GB Nr. 1722 der Fa. Wegmüller Holzbau AG, Haag Selzach** zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 8. Februar bis 9. März 1990. Innert nützlicher Frist wurden keine Einsprachen eingereicht. Der Gemeinderat genehmigte den Plan an seiner Sitzung vom 30. Januar 1990 unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen.

Das Gebiet Haag der Gemeinde Selzach liegt gemäss kantonalem Richtplan 1982 im Landwirtschaftsgebiet. Der Sägerei- und Schreinereibetrieb Wegmüller ist seit langer Zeit im Haag am Brügglibach wegen der früher genutzten Wasserkraft angesiedelt.

Die Fa. Wegmüller beabsichtigt, den bestehenden Schreinereibau durch einen Neubau zu ersetzen. Gesamthaft ist dieser Bau nur ein kleinerer Teil der ganzen Anlage. Trotzdem ist eine Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 24 RPG und § 38 BauG nicht möglich, da die Sanierung einen Neubau zum Gegenstand hat und bereits früher Erweiterungen unter Art. 24 RPG bewilligt wurden. Die Gemeinde beantragt deshalb, den Betrieb im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens einzuzonen.

Es stellt sich somit die Frage, ob diese Bauzone im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG recht- und zweckmässig ist und insbesondere den Planungszielen und -grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG entspricht. Der Umstand allein, dass eine Erweiterung des fraglichen Betriebes nach Art. 24 Abs. 2 RPG nicht mehr möglich ist, dass am Ort bereits Investitionen getätigt wurden und Land für eine Erweiterung vorhanden wäre, rechtfertigt jedenfalls eine Einzonung nicht. Denn mit Art. 24 Abs. 2 RPG i.V.m. § 6 VBaB hat der Gesetzgeber der Besitzstandsgarantie bereits Rechnung getragen.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 RPG unterstützen die Behörden mit Massnahmen der Raumplanung vorab die Bestrebungen, für die Wirtschaft die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen und zu erhalten. Gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Wohn- und **Arbeitsgebiete** einander zweckmässig zugeordnet werden. Diese Ziele und Grundsätze sprechen in casu durchaus für eine Einzonung: Es handelt sich beim fraglichen Betrieb um einen an diesem Ort gewachsenen und florierenden Betrieb, der nicht abseits im Landwirtschaftsgebiet, sondern im Weichbild der nicht als Bauzone ausgeschiedenen Siedlung Haag liegt. Wenn sich auch die Einzonung dieses zum Teil überbauten Gebietes vom Bedürfnis her, von der Grösse der gesamten Bauzone von Selzach und der am Ort vorherrschenden gemischten Nutzung (bodenverändernde und bodenerhaltende Nutzung) nicht anbietet oder gar aufdrängt, so kann doch festgestellt werden, dass keine überwiegenden Interessen der Einzonung von GB Selzach Nr. 1722 im Sinne einer Spezialzone entgegenstehen. Der Landwirtschaft gehen keine Flächen geeigneten Kulturlandes verloren (Art. 3 Abs. 2 lit. a) RPG), insbesondere liegt der Betrieb nicht in einem zusammenhängenden Landwirtschaftsgebiet. Es liegt auch nicht in einer unberührten Landschaft, die aus landschaftlichen und ökologischen Gründen sowie aus Gründen des Ortsbildes eine zusätzliche Ueberbauung ausschliessen würde. Mit dem Gestaltungsplan wird erreicht, dass sich die Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 lit. b) RPG, s. auch unten). Mit der Einzonung des Betriebes wird auch nicht Immissionen für angrenzendes Wohngebiet (Art. 3 Abs. 3 lit. b)

RPG) Vorschub geleistet. Die Einzonung präjudiziert zudem nicht weitere, planerisch unerwünschte Einzonungen. Dagegen kann mit der Schaffung dieser Spezialzone vorhandener gewerblicher Raum optimal genutzt werden, für den sämtliche Infrastruktur vorhanden ist. Bei der damit ermöglichten baulichen Erweiterung geht es zudem nicht um bauliche Massnahmen, welche den Betrieb nach baulichen und finanziellen Gesichtspunkten gleichsam in einen höheren Rang aufrücken lassen, sondern um eine bauliche Betriebsanierung zur Erhaltung der wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit eines gewachsenen Betriebes.

In diesem Sinne lässt sich die von der Gemeinde beantragte Einzonung durchaus von potentiellen andern Spezialzonen abgrenzen. Der Gestaltungsplan erweist sich unter den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen als recht- und zweckmässig.

Zwischen der Gemeinde, dem Grundeigentümer und dem Planungamt konnte im Vorprüfungsverfahren eine weitgehende Uebereinstimmung erreicht werden. Das Planungamt verlangt, dass westlich der bestehenden Gebäude, auf dem Areal des Nachbarn, im Zonen- und Gestaltungsplanverfahren eine Bepflanzung sicherzustellen sei. Mit diesem Grünstreifen sollen die Gewerbebauten gegen das Landwirtschaftsgebiet hin abgeschirmt werden. Zudem sollen damit die bestehenden Hecken miteinander verknüpft werden und ein Ersatz für die Rodung eines Teiles der Hecke bieten. Die Fa. Wegmüller ist bereit, nördlich auf ihrer Liegenschaft eine Ersatzhecke anzupflanzen. Nicht so aber westlich der bestehenden Gewerbebauten. Sie macht geltend, der Ersatz auf ihrem Grundstück sei flächenmässig grösser und zudem nicht schlechter als die vom Kanton auf dem Grundstück des Nachbarn verlangte.

Die Gemeinde schliesst sich den Argumenten der Eigentümerin an.

In einem vom Kanton in Auftrag gegebenen Gutachten kommt das Büro BSB, Abteilung Umweltschutz Solothurn zum Schluss, dass das Entfernen der Hecke für das Gehölzband im Gebiet Haag kein grosser Verlust sei. Die grösseren Bäume hingegen sollten erhalten bleiben. Das Pflanzen einer Sichtschutzhecke am selben Standort

sei grundsätzlich positiv zu bewerten, jedoch für die bestehende Hecke kein Ersatz. Die geplante Grünverbindung sowie eine Hecke auf der Westseite der bestehenden Betriebsgebäude seien ebenfalls zu begrüssen. Beide Neupflanzungen bedeuten aber für das Gehölzband im Gebiet Haag keine entscheidende ökologische und naturschützerische Aufwertung. Eine entscheidende Verbesserung der ökologischen und naturschützerischen Qualität des Gehölzbandes im Gebiet Haag würde ein auf der Westseite der bestehenden und der beiden geplanten Hecken verlaufender Kraut- und Staudensaum leisten. Es wird deshalb empfohlen, die älteren Bäume am südlichen Westrande der zu entfernenden Hecke nach Möglichkeit zu erhalten und an der Neupflanzung an der Westseite der bestehenden Gebäude im Konfliktfall nicht unbedingt festzuhalten. Aus ökologischer und naturschützerischer Sicht seien vielmehr Kraut- und Staudensäume an der Westseite der bestehenden Hecken wünschenswert. Der trockenliegende Löschwasserteich sollte zudem als Lebensraum (beispielweise Amphibiengewässer) reaktiviert werden.

Das Ergebnis des Gestaltungsplanes und die Beurteilung durch das Amt für Raumplanung wurden auch dem Ausschuss "Raumplanung und Gewässerschutz" der kantonalen Raumplanungskommission unterbreitet. Am 6. Juni 1990 fand die Besprechung mit einem Augenschein statt.

Der Ausschuss beantragt dem Regierungsrat, den Zonen- und Gestaltungsplan aufgrund des Gutachtens des Büro BSB ohne weitere Auflagen zu genehmigen. Immerhin ist auch die Kommission der Auffassung, dass die vom Planungsamt anvisierte Vernetzung der Hecken und Ufergehölze erwünscht sei und diese Anliegen auch grundsätzlich vom Ausschuss unterstützt werden. Im vorliegenden Fall schaffen aber der Grenzverlauf und die bestehenden Bauten ein erhebliches Präjudiz. Die Interessenabwägung lasse gerade auch im Hinblick auf das erwähnte Gutachten eine Bepflanzungspflicht gegen den Willen der Gemeinde und der Grundeigentümer nicht zu. Langfristig sei das Ziel jedoch weiter zu verfolgen und allenfalls auf freiwilliger Basis eine teilweise Bepflanzung anzustreben.

Der Regierungsrat schliesst sich dieser Beurteilung an, so dass der Gestaltungsplan ohne weitere Auflagen genehmigt wird.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften über die Parzelle GB Nr. 1722 der Einwohnergemeinde Selzach wird genehmigt.
2. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 1990 noch drei mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehene Pläne zuzustellen.
3. Die Gemeinde wird aufgefordert, über das Gebiet Haag ein Abwassersanierungskonzept zu erstellen und dieses bis zum 31. Dezember 1990 dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft zur Vorprüfung einzureichen.
4. Der kantonale Richtplan 1982 ist in den Bereichen Baugebiet und Gewerbezone an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

6. Der ausserordentlich hohe Aufwand für die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit rechtfertigt eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.--. Darin eingeschlossen sind die Kosten für ein ökologisches Gutachten des BSB-Büros für Umweltschutz in Solothurn.

Kostenrechnung EG Selzach:

Genehmigungsgebühr: Fr. 2'000.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

=====
Fr. 2'023.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.31)
=====

(Staatskanzlei Nr. 287) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschmid

Bau-Departement (2), Bi/Ci
/ Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan (folgt
später)
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt
später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Kreisbauamt I, Werkhofstr. 15, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt
KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Rechtsdienst-Bau-Departement
Amtschreiberei Lebern, Rötistr. 4, 4500 Solothurn, mit 1 gen.
Plan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan/Planaus-
schnitt KRP (folgen später)
Soloth. Gebäudeversicherung
Meliorationsamt
Ammannamt der EG, 2545 Selzach, mit 1 gen. Plan (folgt später)
Verrechnung im KK, (einschreiben)
Bauverwaltung der EG, 2545 Selzach
Baukommission der EG, 2545 Selzach
Fa. Wegmüller, Holzbau AG, 2545 Selzach
Daniel Wegmüller, Landschaftsarchitekt HTL, Haagstr. 18, 2545
Selzach

Amtsblatt Publikation:

Selzach: Genehmigung: Zonen- und Gestaltungsplan Parzelle GB
Nr. 1722 mit Sonderbauvorschriften