



17/60-67

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 13. Mai 1991

NR. 1576

Selzach: Genehmigung der Ortsplanung; Teil Altreu / Behandlung der Beschwerden

Die Einwohnergemeinde Selzach unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, Teil Altreu bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1 : 2000
- Strassenkategorienplan Situation, Mst. 1 : 5000
- Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen Blatt Nr. 33, 34, 38, 39, 43, 44, Situation Mst. 1 : 500
- Abänderungen und Ergänzungen zum rechtsgültigen Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 20. August bis 18. September 1987. Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Einsprachen eingereicht. Deren Behandlung durch den Gemeinderat führte zu einer zweiten Teilaufgabe des Erschliessungsplanes über die Verkehrsanlagen Blatt Nr. 44, Situation Mst. 1 : 500, des Zonenplanes und der Zonenvorschriften (§ 8) in der Zeit vom 16. Juni bis 15. Juli 1988. Der Gemeinderat genehmigte die Unterlagen der Ortsplanung Altreu an seiner Sitzung vom 27. Oktober 1988.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates führen recht-

98-02121

10

11



zeitig und als Grundeigentümer legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat:

- Othmar Kocher, Längackerstrasse 10, 2545 Altreu
- Peter Obrecht, Ausserdorfstrasse 16, 5603 Staufien

2. Am 12. Januar 1989 führten Beamte des Bau-Departementes mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch.
3. Der Regierungsrat überprüft Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, auferlegt sich dabei aber - so erfordern es Artikel 2 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und § 18 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes - eine gewisse Zurückhaltung. So schreibt er den Gemeinden - denen als Ausfluss der Gemeindeautonomie in der Planung ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt - nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vor; diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (so unter anderem BGE 106 Ib 77 ff); nur rechtswidrige oder offensichtlich unzweckmässige Pläne sind an die Gemeinden zurückzuweisen.

II.

1. Othmar Kocher, Längackerstrasse 10, Altreu

Das Grundstück GB 3566 des Beschwerdeführers an der Längackerstrasse befand sich nach dem bisherigen Zonenplan (RRB 6774 vom 31. Dezember 1965) in der Wohnzone W2 und wird mit dem vorliegenden Zonenplan nicht mehr in das Baugebiet aufgenommen. Der Beschwerdeführer stimmt dem für die rund 9000 m² nördlich seiner Liegenschaft zu, möchte aber die 4098 m² südlich und östlich seiner Liegenschaft samt seinem Wohnhaus, einem Bauernhaus, in die allgemeine Wohnzone aufgenommen haben. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde. Mit den Parteien ist an Ort und Stelle verhandelt worden.

Der Beschwerdeführer macht geltend, sein Grundstück reiche für das landwirtschaftliche Existenzminimum bei weitem nicht aus; während sich die zusammenhängende Fläche im Norden für eine Bewirtschaftung eigne, lasse sich das Land im Süden und Osten dafür nicht mehr verwenden; die beantragte teilweise Einzonung seines Grundstückes werde daher auch in Zukunft die Existenzfähigkeit der umliegenden Höfe in keiner Weise gefährden.

Die Gemeinde entgegnet, die fragliche Liegenschaft befinde sich in einem Gebiet, wo die Landwirtschaft eindeutig dominiere (2 Einfamilienhäuser, 4 existenzfähige Bauernhöfe); dieses Gebiet werden zudem von der Bauzone im Osten durch den Brügglibach optisch markant, aber auch kanalisationstechnisch abgegrenzt; eine Bauzone westlich dieses Baches und nördlich des Kapellweges sei daher nicht angezeigt.

Selzach hat wie alle Solothurner Gemeinden in den 60er Jahren eindeutig zuviel Baugebiet ausgeschieden, so dass es im Rahmen der vorliegenden Ortsplanrevision die Bauzone nach solothurnischer Praxis auf den Faktor 2 anzupassen und Baugebiet für höchstens das doppelte Fassungsvermögen auszuschneiden hatte. Dabei verstösst wahrscheinlich sogar der Faktor 2 nach neuerer Bundesgerichtspraxis gegen Artikel 15 RPG, indem diese Fläche unter Umständen über dem wirklichen Baulandbedarf für 15 Jahre liegt (BGE i.S. EG Kappel c. Regierungsrat des Kantons Solothurn vom 27.7.1990).

In jedem Fall hatte auch Altreu seinen Beitrag an die unumgängliche Anpassung zu leisten; dass dabei die Wahl der Gemeinde auf das durch den Brügglibach und den Kapellweg klar abgrenzbare Gebiet fiel, leuchtet ein, waren doch in diesem Bereich seit dem Inkrafttreten des bisherigen Zonenplanes so gut wie keine Veränderungen zu verzeichnen. Würde man nun das Grundstück des Beschwerdeführers oder auch nur dessen südlichen Teil einzonen, so würde diese klare Abgrenzung an peripherer Lage im Norden durchbrochen und Grundeigentümer südlich davon könnten mit gleichem Recht dasselbe verlangen. Folglich

könnte auch aus Konsequenzgründen selbst einer Teileinzonung nicht zugestimmt werden, so dass die Beschwerde kostenfällig abzuweisen ist. Der Beschwerdeführer hat für Verfahren und Entscheid 400 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

2. Erben Melchior Obrecht, nämlich

- . Hans und Trudi Affolter, Olten
 - . Adolf Schaad, Selzach
 - . Käthi Schaad, Bettlach
 - . Max Schaad, Selzach
 - . Walli Schaad, Leuzigen
 - . Walter Schaad, Selzach
- v.d. Peter Obrecht, Ausserdorfstr. 16, 5603 Staufen

Das Grundstück GB 3624 der Beschwerdeführer, am Aareufer zwischen Burgweg und Grebnetgasse gelegen, wird von der bisherigen Wohnzone W2 neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugeteilt, wo nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden dürfen (BauG § 34, Gemeindezonenreglement § 23). Die Beschwerdeführer beantragen, diese Zuteilung nicht zu genehmigen und das Grundstück - eventuell nur teilweise - der angrenzenden Einfamilienhauszone W1a (Zonenreglement § 10) zuzuweisen.

Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde und lehnt auch ein teilweises Zuteilen zur Wohnzone W1a ab, nachdem sich die Gemeindeversammlung noch während des dafür ausgestellten Planverfahrens gegen einen blossen Teilerwerb der fraglichen Parzelle ausgesprochen hatte.

Mit den Parteien ist an Ort und Stelle verhandelt worden.

Die Beschwerdeführer halten dafür, ihr Grundstück eigne sich nicht für eine öffentliche Zone, viel eher gehe der hier geduldete Badebetrieb aufkosten der Natur und belaste besonders an Sommerwochenenden bis in die Nacht hinein auch das umliegende Wohnquartier, nicht zuletzt wegen des lebhaften Motor-

fahrzeugverkehrs und des damit verbundenen wilden Parkierens auf der Wiese selbst und auf den Zubringerwegen. Zudem sei der Zugang für die Öffentlichkeit zum Aareufer durch die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, namentlich die §§ 31 ff der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, hinlänglich gewährleistet.

Die Gemeinde entgegnet, bei dem fraglichen Grundstück handle es sich um die letzte noch völlig unüberbaute und offene Parzelle direkt am Aareufer; es liege daher im öffentlichen Interesse, dass diese weder überbaut noch in Privatgärten einbezogen und damit dem freien Zugang der Öffentlichkeit entzogen werde; darüberhinaus gehe es darum, den Badebetrieb, der sich entlang des Aareufers nicht unterbinden lasse, in geordnete Bahnen zu lenken, was wiederum nur möglich sei, wenn die öffentliche Hand Eigentümerin sei; ein erster Schritt in dieser Richtung sei mit dem Erlass von Fahrverboten auf den Zubringerwegen getan worden.

Altreu ist bekanntlich ein regional und überregional beliebtes Ausflugsziel; dies dokumentieren die Storchensiedlung, der Schiffsanlegeplatz beim Restaurant "zum grünen Affen" und die Wohnwagenkolonie. Dazu gesellen sich als weitere Gruppe die Badenden, die sich vor allem im "Sängli" im Raume des Grundstückes der Beschwerdeführer konzentrieren. Der Gemeinde obliegt es, alle diese Freizeitaktivitäten in Altreu in geordneten Bahnen zu halten; dazu dienen planerisch die verschiedenen Spezialzonen (Wohnwagen, Storchensiedlung, Restaurant zum grünen Affen, Parkplatz). Im Unterschied zu den genannten Zonen, in denen die Ordnungsfunktion weitgehend auch von privater Seite mitgetragen wird, fehlt ein solcher Träger im "Sängli", so dass dort diese Aufgabe der Gemeinde allein zufällt. Sie macht daher zu Recht geltend, dass sie die Möglichkeit haben muss, auf die Aktivitäten notfalls auch mit baulichen Anlagen Einfluss nehmen zu können. Eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist daher gerechtfertigt und planerisch keineswegs offensichtlich unzweckmässig. Dass die

Gemeinde eine teilweise Rückführung in die Wohnzone ablehnt, ist verständlich, da sich - wie der Augenschein klar gezeigt hat - eine für beide Seiten wirklich zufriedenstellende Nutzungsabgrenzung nicht bewerkstelligen liesse. Folglich wird der Entzug der privaten Nutzung durch die Beschwerdeführer nur nach BauG § 34 Absatz 2 zu regeln sein. Die Beschwerde ist somit kostenfällig abzuweisen; die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid 400 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

III.

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3079 vom 22. Juli 1938 wurde die ehemalige Stadtanlage Altreu in das amtliche Inventar der unter Schutz stehenden Altertümer des Kantons Solothurn aufgenommen.

Auf den mit der Eigentumsbeschränkung belegten Grundstücken dürfen ohne Bewilligung des Regierungsrates keine Grabungen vorgenommen und keine Bauten errichtet werden. Jedes Auffüllen der jetzt noch sichtbaren ehemaligen Ringgräben hat zu unterbleiben. Zudem ist bei einer Veräusserung die Zustimmung des Regierungsrates einzuholen.

In dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan "Altreu" ist das Schutzgebiet der ehemaligen Stadtanlage dargestellt. Gemäss § 18 des Gemeindebaureglementes sind Baugesuche im Bereich von archäologischen Fundstellen - das Schutzgebiet "Altes Städtchen Altreu" ist eine solche - der Kantonsarchäologie einzureichen. Damit ist aufgrund der Ortsplanung die Erhaltung und der Schutz der alten Stadtanlage sichergestellt. Es kann deshalb künftig darauf verzichtet werden, für Handänderungen die Zustimmung des Regierungsrates einzuholen. In der Legende des Zonenplanes ist allerdings ein Hinweis auf § 18 des Baureglementes aufzunehmen.

Im übrigen sind die Unterlagen der Ortsplanung Altreu recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und können somit geneh-

migt werden. In formeller Hinsicht gibt die Ortsplanung Teil Altreu zu keinen Bemerkungen Anlass.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Selzach, Teil Altreu bestehend aus:
 - Zonenplan, Mst. 1 : 2000
 - Strassenkategorienplan Situation, Mst. 1 : 5000
 - Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen Blatt Nr. 33, 34, 38, 39, 43, 44, Situation Mst. 1 : 500
 - Abänderungen und Ergänzungen zum rechtsgültigen Zonenreglement
2. Die gemäss RRB Nr. 3079 vom 22. Juli 1938 verlangte Zustimmung durch den Regierungsrat bei Handänderungen im Schutzgebiet der ehemaligen Stadtanlage ist künftig nicht mehr erforderlich.
3. Die Beschwerden werden abgewiesen.

Es haben für Verfahren und Entscheid zu bezahlen je 400 Franken

- . Peter Obrecht für die Erben Melchior Obrecht
- . Othmar Kocher

Die Gebühren werden mit den Kostenvorschüssen verrechnet.

4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis 31. Juli 1991 noch 4 bereinigte Zonenpläne und je 2 Exemplare des bereinigten Zonenreglementes, der Erschliessungspläne Blatt Nr. 33, 34, 38, 39, 43, 44 und des Strassenkategorienplanes zuzustellen. Sämtliche Pläne und Reglemente sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

5. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet, Baugebiet sowie schützenswertes Ortsbild an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
6. Der generelle Entwässerungsplan (GEP) ist auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes zu revidieren, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Ende 1992 zur Genehmigung einzureichen.
7. Die bisherige Nutzungsplanung über den Ortsteil Altreu (RRB Nr. 6774 vom 31. Dezember 1965) wird durch die neue Planung abgeändert und verliert ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Staatsschreiber -
Stellvertreterin

Y. Shide

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Selzach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 600.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 623.--	(Staatskanzlei Nr.133)
	=====	(Kto.Krt. 111.31)

Kostenrechnug Peter Obrecht, Staufen

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.00 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnung Othmar Kocher, Altreu

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.00 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Bau-Departement Bi/O/ss (2) (Akten-Nr. 88/169)
Rechtsdienst O
Departementssekretär
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Kreisbauamt I, Werkhofstr. 15, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amtschreiberei Lebern, Rötistr. 4, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Beauftragter für Naturschutz
Heimatschutz
Kant. Denkmalpflege

Kantonsarchäologie

Soloth. Gebäudeversicherung, 4500 Solothurn

Meliorationsamt, Hauptgasse 72, 4500 Solothurn

Ammannamt der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach, mit 1 gen. Plan-
satz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgen später), mit Be-
lastung im Kontokorrent (einschreiben).

Baukommission der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach

Planungskommission der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach

Etter und Partner, Architekturbüro, Weissensteinstr. 2, 4500
Solothurn

Emch und Berger, Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau, 4500 So-
lothurn

Peter Obrecht, Ausserdorfstr. 16, 5603 Staufeu (einschreiben)

Othmar Kocher, Längackerstr. 10, 2545 Selzach (einschreiben)

Amtsblatt, Publikation:

Genehmigung: Selzach: Die Ortsplanung, Teil Altreu, bestehend
aus:

- Zonenplan, Mst. 1 : 2000
- Strassenkategorienplan Situation, Mst.
1 : 5000
- Erschliessungsplan über die Verkehrsanla-
gen Blatt Nr. 33, 34, 38, 39, 43, 44, Si-
tuation Mst. 1 : 500
- Abänderungen und Ergänzungen zum rechts-
gültigen Zonenreglement

