



17/87-100

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 4. Dezember 2001

NR. 2345

Selzach: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Selzach unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:10'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne, 1 bis 8) 1:1'000
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1:5'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Raumplanungsbericht mit Leitbild und Erschliessungsprogramm
- Naturinventar
- Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Verkehrs- und Erschliessungsinventar
- Bauentwicklungsplan
- Waldfeststellungspläne.

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 12. August bis zum 11. September 1999. Der Gemeinderat entschied am 17. Februar 2000 über die eingegangenen Einsprachen und beschloss die Ortsplanungsunterlagen. Es folgte eine zweite öffentliche Auflage vom 16. März bis zum 14. April 2000. Innerhalb dieser Frist gingen nochmals 2 Einsprachen ein, welche der Gemeinderat am 28. September 2000 abwies. Vom 28. September bis zum 27. Oktober 2000 erfolgte die Auflage der Aufhebung des Gestaltungsplanes Weissenstein. Dagegen gingen 12 Einsprachen ein, die der Gemeinderat am 7. Dezember 2000 abwies. Vom 11. Oktober bis zum 9. November 2001 erfolgte eine dritte Auflage, mit welcher Grundstücke an der Bärswilstrasse neu eingezont werden sollen. Dagegen gab es keine Einsprachen. Auf Antrag der Gemeinde wird diese Neueinzonung von der Genehmigung zurückgestellt, bis der vorgesehene Landabtausch zustande gekommen ist.

Fünf Einsprecher haben gegen den Gemeinderatsentscheid vom 17. Februar bzw. vom 28. September 2000 Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht:

1. Hans Gerber-Lüdi und Heinz von Burg-Lüdi, Moosstrasse 31, 2545 Selzach,

2. Hans Peter Bieli, Gänsbrühlweg 14, 2545 Selzach, v. d. Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn,
3. Paul Bieli, Dorfstrasse 31, 2545 Selzach, v. d. Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn,
4. Alfred Bechter, Baugeschäft AG, Hoch- und Tiefbau, 2545 Selzach,
5. Hans und Helene Bösch-Hugi und 13 Mitunterzeichner, Mannwilweg 10, 2545 Selzach.

Paul Bieli, Dorfstrasse 31, 2545 Selzach, v. d. Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn hat mit Brief vom 14. April 2000 seine Beschwerde zurückgezogen, weshalb das Baudepartement mit Verfügung vom 3. Mai 2000 die Beschwerde abgeschrieben hat. Auf die Beschwerde von Alfred Bechter, Baugeschäft AG, Hoch- und Tiefbau, 2545 Selzach, ist das Bau- und Justizdepartement mit rechtskräftiger Verfügung vom 26. September 2000 nicht eingetreten.

Mit Brief vom 7. Juli 2000 hat das Bau- und Justizdepartement die Grundeigentümerin von GB Selzach Nr. 4090, HR Marti AG Baugeschäft, Bettlach, vertreten durch Fürsprech Manfred Wyss, Dorfstrasse 16, Postfach 117, 2544 Bettlach, in das Verfahren einbezogen und ihr Gelegenheit gegeben, zur Beschwerde Nr. 2 Stellung zu nehmen. Dazu hat sie mit Brief vom 26. Juli 2000 Stellung genommen.

Der Gemeinderat hat mit Brief vom 7. September 2000 bzw. 1. Dezember 2000 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen.

Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartements haben am 26. März 2001 in Selzach mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat Augenscheine mit Parteiverhandlungen durchgeführt.

Für die Ausführungen der Parteien wird auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Sämtliche Beschwerden sind frist- und formgerecht erhoben worden. Die Beschwerde ist zulässiges Rechtsmittel nach § 17 PBG und der Regierungsrat ist zur Beurteilung zuständig. Die Beschwerdeführer sind direkt vom angefochtenen Entscheid des Gemeinderates Selzach vom 17. Februar 2000 bzw. 28. September 2000 betroffen und haben ein schützenswertes Interesse an dessen Aufhebung. Sie sind somit nach § 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihr Rechtsmittel ist daher einzutreten.

2.3.2. Beschwerde Hans Gerber-Lüdi und Heinz von Burg-Lüdi

2.3.2.1. Die Beschwerdeführer beantragen, die Hecke auf GB Selzach Nr. 5432 sei zu reduzieren. Anlässlich des Augenscheins wurde der Heckenverlauf durch die zuständige Fachperson des kantonalen Naturschutzes neu festgelegt. Am 23. April 2001 stellte der Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements den Beschwerdeführern den Plan mit der korrigierten Heckengrenze und dem korrigierten Bachabstand zu. Mit Brief vom 14. Mai 2001 haben die Beschwerdeführer den unterzeichneten Plan zurückgeschickt und die Beschwerde zurückgezogen.

Die eingereichte Beschwerde vom 1. März 2000 wird somit infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben.

2.3.2.2. Die Hecke auf GB Selzach Nr. 5432 wurde reduziert. Damit sind die Beschwerdeführer mit ihrem Begehren durchgedrungen. Gemäss § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 VRG sind die Gerichts- und Parteikosten nach den Grundsätzen der Zivilprozessordnung von 11. September 1966 (ZPO; BGS 221.1) aufzuerlegen. Nach § 101 Abs. 1 ZPO sind die Verfahrenskosten entsprechend dem Ausgang des Verfahrens von der unterlegenen Partei zu tragen. Gemäss § 37 Abs. 2 VRG werden den am Verfahren beteiligten Behörden keine Verfahrenskosten auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

2.3.3. Hans Peter Bieli

2.3.3.1. Vorgeschichte/Beschwerdeverfahren Nr. 97/78: Am 23. Januar 1997 reichte die Baugesellschaft „Gänsbrühl“ bei der Baukommission Selzach ein Baugesuch für ein Doppeleinfamilienhaus und zwei Einfamilienhäuser auf der Parzelle GB Selzach Nr. 4090 ein. Der Nachbar, Hans Peter Bieli, erhob dagegen Einsprache. Die Baukommission wies die Einsprache ab und erteilte am 14. April 1997 sowohl die Baubewilligung als auch die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands. Es liege eine alte Verfügung des Forst-Departementes aus dem Jahre 1986 vor. Diese sei nicht mehr verbindlich. Das Bau-Departement habe jedoch am 7. Oktober 1996 eine gleichlautende Ausnahmegewilligung im Bereich eines in der Nähe gelegenen Wäldchens erteilt. Aus Gründen der Rechtsgleichheit werde auch in diesem Fall eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes bis zum gesetzlichen Minimum von 6 m erteilt. Nachdem der Gemeinderat und das Bau-Departement die Beschwerde von Hans Peter Bieli abgelehnt hatten, hat das Verwaltungsgericht die Beschwerde gutgeheissen. In seinem Urteil vom 20. April 1998 hält das Verwaltungsgericht fest: „Es ist deshalb richtig, dass die Gemeinde die nach Aussagen des Kreisförsters im vorliegenden Fall unbedenkliche Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes im Zonenplanungsverfahren durch eine Waldbaulinie regelt. Es wäre auch denkbar, dass das Bauen in derartigen Situationen durch eine Änderung der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand ermöglicht würde. Nach geltendem Recht kann die Bewilligung indessen nicht erteilt werden.“

2.3.3.2. Der Beschwerdeführer beantragt den Waldabstand auf GB Selzach Nr. 4090 von den geplanten 6 m auf 10 m auszudehnen. Im Bereich des Feldgehölzes betrage der Waldabstand bei den angrenzenden Grundstücken grundsätzlich 10 m. Einzig bei GB Selzach Nr. 4090 betrage der Abstand lediglich 6 m. Dadurch verstosse der Entscheid des Gemeinderates gegen das Gebot der Rechtsgleichheit von Art. 8 der neuen Bundesverfassung (BV). Zudem vermögen die tatsächlichen Gegebenheiten angesichts der restriktiven Praxis und der Bedeutung des Wäldchens eine Ausnahme nicht zu rechtfertigen.

Der Vertreter der Grundeigentümerin und die Gemeinde beantragen die Beschwerde abzuweisen.

2.3.3.3. Die Waldfeststellung ist rechtskräftig und unbestritten. Strittig dagegen ist die Waldbaulinie. Nach § 141 PGB gilt bei isolierten Waldflächen bis 3'600 m² (Feldgehölz) in der Bauzone ein Bauabstand von 10 m. In begründeten Fällen, vorab aus Gründen der Raumplanung, kann im Rahmen des Zonenplanes eine andere Waldbaulinie festgelegt werden. Der Entscheid über die Waldbaulinie steht im Ermessensspielraum der Gemeinde (§ 8 Abs. 2 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand; VWW; BGS 931.72). Wie bereits oben dargelegt worden ist, auferlegt sich der Regierungsrat mit Rücksicht auf die Gemeindeautonomie bei der Überprüfung von Nutzungsplänen - zu denen auch die Zonenpläne zählen (§ 14 PGB) - Zurückhaltung. Er überprüft zwar nicht nur die Rechts- sondern auch die Zweckmässigkeit der kommunalen Nutzungspläne, indes ist es ihm untersagt, sein Ermessen anstelle desjenigen der Gemeinde zu setzen.

Nach dem Wille der Einwohnergemeinde Selzach soll das Grundstück GB Selzach Nr. 4090 überbaut werden können. Sie führt in ihrer Vernehmlassung aus, dass die Überbaubarkeit des Grundstücks GB Selzach Nr. 4090 durch die Erweiterung des Baulinienabstands auf 10 m unverhältnismässig eingeschränkt würde. Bei einer angenommenen Breite eines Einfamilienhauses von 8 m stünde nur noch eine überbaubare Fläche von 186 m² zur Verfügung. Wenn der Waldabstand auf 6 m belassen werde, betrage die überbaubare Fläche 701 m², also rund das Vierfache.

Das fragliche Feldgehölz ist umschlossen von der Bauzone, unterteilt in Wohnzone W2b und W3. Die Parzelle GB Selzach Nr. 4090 verbindet das „Gänsbrühl“ mit den Bauparzellen an der Moosstrasse und bildet zusammen mit weiteren Grundstücken ein zusammenhängendes kompaktes Siedlungsgebiet.

Die Bauzone ist daher systematisch gerechtfertigt. Auf dem Grundstück GB Selzach Nr. 1625 befindet sich am Rande dieses Bereiches innerhalb des 6 m Waldabstandes das Gebäude 14a. Ein kompaktes Siedlungsgebiet kann nur entstehen, wenn das Grundstück GB Selzach Nr. 4090 überbaut werden kann. Würde nun die Waldbaulinie auf 10 m festgelegt werden, so könnte nur noch der südliche Teil der Parzelle überbaut werden. Der nördliche Teil der Parzelle wäre de facto mit einem Bauverbot belegt. Dadurch würde das Siedlungsgebiet durchbrochen. Mit einer Waldbaulinie von 6 m dagegen kann auch der nördliche Teil der Parzelle überbaut werden. Es erscheint daher raumplanerisch sinnvoll, die Waldbaulinie im entsprechenden Erschliessungsplan auf 6 m festzulegen.

Der Einwand des Beschwerdeführers, die Festlegung der Waldbaulinie auf 6 m verstosse gegen das Gleichbehandlungsverbot, ist unbegründet. Für die Beurteilung von Planungsmassnahmen geht die bundesgerichtliche Rechtsprechung davon aus, dass dem Gleichheitsprinzip nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt; sie fällt im Wesentlichen mit dem Willkürverbot zusammen (BGE 118 Ia 162). Wie oben dargelegt worden ist, ist die Waldbaulinie von 6 m raumplanerisch sachlich haltbar und daher nicht willkürlich.

Die Waldbaulinie bezeichnet den Mindestabstand der Bauten vom Feldgehölz und wirkt sich als Bauverbot aus. Mit anderen Worten Land, welches innerhalb der Waldbaulinie liegt, darf nicht mehr überbaut werden. Kleine Bauten und bauliche Anlagen dürfen gemäss § 3 VWW nicht näher als 6 m an den Wald gestellt werden. Im Baugesuchsverfahren ist deshalb besonders darauf zu achten, dass im Waldabstand von 6 m keine Kleinbauten (z.B. Kleintierställe, Pergolen, Fahrradunterstände), keine kleinen baulichen Anlagen (z.B. Terrainveränderungen, Bassins, Cheminées, Kompostierplätze) sowie keine Erschliessungsanlagen erstellt werden. Mit diesen Einschränkungen erfüllt auch eine Baulinie von 6 m ihren Schutzzweck.

2.3.3.4. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 1'000.--. Die Kosten sind gemäss Art. 37 Abs. 2 i.V.m. Art. 77 VRG i.V.m. Art. 101 ZPO von der unterlegenen Partei zu tragen. Der Beschwerdeführer ist mit seiner Beschwerde nicht durchgedrungen und im Beschwerdeverfahren unterlegen. Aus diesem Grund rechtfertigt es sich, die Kosten von Fr. 1'000.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- zu bezahlen (§ 39 VRG). Seine Parteikosten hat er selber zu tragen. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird in Anwendung von § 39 VRG keine Parteientschädigung zugesprochen.

2.3.4. Hans und Helene Bösch-Hugi und 13 Mitunterzeichner

Mit der 2. Planaufgabe hat die Gemeinde Selzach beschlossen, den oberen Leinweg nicht mehr durchgehend in der Erschliessungsplanung zu belassen. Nach dem Willen der Gemeinde sollen die Reservegewerbezone direkt ab der T5 und das östliche Gebiet Steinacker über den heute bereits bestehenden Suracherweg (Verbindung Bellacherstrasse zur T5) erschlossen werden. Die Gemeinde hat den Ausbau des nördlichen Teils des Suracherweges mit der 2. Auflage in den Plan aufgenommen. In seinem Beschluss vom 28. September 2000 hält der Gemeinderat fest, dass mit zweckmässigen Massnahmen auf der T5 im Bereich der Einmündung des Suracherweges in die T5 die Geschwindigkeit der Fahrzeuge reduziert werden kann. In seiner Vernehmlassung zu den auf der T5 geplanten flankierenden Massnahmen zur A5 fordere der Gemeinderat deshalb, dass die T5 im Bereich der Einmündung des Suracherweges so verändert werde, dass die Wirkung einer Art Eingangstor in das Gewerbegebiet Selzach erreicht wird.

Die flankierenden Massnahmen zur A5 auf der T5 sind noch unklar und noch nicht öffentlich aufgelegt. Die Frage der Erschliessung des Gebietes Steinacker und der Reservegewerbezone via oberer Leinweg oder Suracherweg und T5 steht in direktem Zusammenhang mit den flankierenden Massnahmen auf der T5 und kann erst beurteilt werden, wenn die flankierenden Massnahmen klar sind. Die Erschliessung via oberer Leinweg oder Suracherweg und T5 in den Erschliessungsplänen wird deshalb von der Genehmigung zurückgestellt. Die Beschwerde Hans und Helene Bösch-Hugi und 13 Mitunterzeichner wird sistiert bis die flankierenden Massnahmen auf der T5 aufgelegt sind.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Selzach datiert aus den Jahren 1986 und 1991 (RRB Nr. 2481 vom 19. August 1986 und RRB Nr. 1576 vom 13. Mai 1991). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Selzach stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Selzach ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „weitere Entwicklungsgemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Selzach hat kein eigentliches Naturkonzept, macht jedoch im Naturinventar konzeptionelle Aussagen. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) die Erreichung dieser Ziele sicherzustellen.

2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Selzach hat in den letzten 19 Jahren (1980 bis 1999) mit einer geringen Zunahme um 79 Personen von 2'739 auf 2'818 Einwohner und Einwohnerinnen praktisch stagniert. Die Gemeinde will ihre Chance als starkes eigenständiges Dorf mit einer vielfältigen Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur wahrnehmen. Das Leitbild macht keine quantitativen Aussagen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung.

Der Verbrauch an Bauland in den Jahren 1981 bis 1996 betrug 10.73 ha. In dieser Zeit blieb die Bevölkerung fast konstant, jedoch nahm die Wohnfläche pro Kopf zu (Verdünnungseffekt). Gemäss neuem Bauzonenplan sind 19.94 ha Wohnzonen unbebaut. Die Grösse der Bauzone lässt ein Bevölkerungswachstum um etwa 770 Personen auf gegen 3'600 Einwohner und Einwohnerinnen zu. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen somit gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in separaten Waldfeststellungsplänen dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungspläne vom 16. September 1996) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Selzach Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 652 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 726 ha. Dieser umfasst sämtliche ackerbaulich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.5. Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

2.5.1. Kommunale Landschaftsschutzzone

Der kantonale Siedlungstrenngürtel ist gemäss dem Richtplan zu übernehmen, die östliche Abgrenzung verläuft entlang dem Brügglibach. Zudem ist der kantonale Siedlungstrenngürtel mittels Ausweisung von kommunaler Landschaftsschutzzone umzusetzen. Östlich des Dorfes ist in den Bereichen „Seuset“, „Weiher“, „Im Forst“ und „Kommet“ ebenfalls kommunale Landschaftsschutzzone auszuweisen. Im Weiteren ist Wald nicht mit kommunaler Landschaftsschutzzone zu überlagern. Die genannten Anpassungen und die Erweiterung der Landschaftsschutzzone gegen Osten sind durch die Gemeinde innert Jahresfrist nach der vorliegenden Genehmigung der Ortsplanung in einem weiteren Nutzungsplanverfahren umzusetzen.

2.5.2. Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 5 der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Selzach, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1099 vom 13. Mai 1997, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden. Im Anschluss an die Revision der Ortsplanung ist deshalb ein GEP zu erstellen bzw. das vorhandene GKP an den neuen Zonenplan anzupassen und zum GEP auszubauen. Dazu ist innert Jahresfrist ein GEP-Pflichtenheft mit Terminplan auszuarbeiten und dem Amt für Umwelt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Gleichzeitig mit der Ortsplanung hat die Gemeinde Selzach ein Erschliessungsprogramm erstellt. Darin ist die Realisierung der Kanalisation Haag erst in 11 bis 15 Jahren vorgesehen. In Anbetracht der baulichen Entwicklung im Gebiet Haag und weil gemäss GKP die Kanalisation Haag schon lange hätte realisiert werden müssen, gibt es keine Gründe den Bau der Kanalisation Haag so lange hinauszuzögern. Das Amt für Umwelt hat deshalb die Gemeinde Selzach bereits mehrmals, zuletzt am 6. November 2001 aufgefordert, die Abwassersanierung im Gebiet Haag zu realisieren. Sollte sich die Gemeinde Selzach weiterhin weigern, die Kanalisation Haag zu erstellen, so wird der Regierungsrat aufsichtsrechtlich einschreiten.

2.5.3. Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Für die Gemeinde Selzach besteht ein mit RRB Nr. 2332 vom 13. August 1991 genehmigtes, rechtsgültiges GWP. Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsunterlagen ist dieses GWP gemäss der neuen Situation zu aktualisieren. Insbesondere ist der Ausbau der Wasserversorgung in Bezug auf die Realisierung einer oberen Druckzone zu überprüfen und die entsprechenden Ausbauschritte sind den heutigen und zukünftigen Verhältnissen anzupassen. Im Weiteren ist zu prüfen, ob nicht private Leitungsnetze von der Gemeinde als öffentliche Erschliessungsanlagen zu übernehmen sind. Da sich gegenüber dem heutigen Stand die Verhältnisse erheblich geändert haben, hat die Gemeinde die Überarbeitung in angemessener Frist, spätestens jedoch innerhalb der nächsten 3 Jahre zu realisieren.

2.5.4. Anpassungen

Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG und in Absprache mit der Einwohnergemeinde Selzach sind im Weiteren folgende Punkte anzupassen:

Die Kernzone ist grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II statt ES III zuzuweisen. Nur entlang der Dorfstrasse ist in der Kernzone die erste Bautiefe ab der Strasse in die ES III aufzustufen. Die Aufstufungen sind auf die Parzellengrenzen zu legen bzw. bei grosser Parzellentiefe mit 30 Metern zu vermassen.

Die Uferbereiche der Bäche im Siedlungsgebiet sind als Uferschutzzonen auszuweisen und nicht weiss zu lassen. Zudem ist ein neuer § ins Zonenreglement aufzunehmen: „Kommunale Uferschutzzone: 1. Zweck: Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. 2. Nutzung: Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie Mähen der Borde, Verjüngen und Durchlichten der Ufergehölze usw. (Zustimmung des Kreisförsters erforderlich). 3. Bauten, Anlagen, Veränderungen: Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.“

Die Gewässer-, Hecken- und Waldbaulinien sind um die bestehenden Gebäude herumzuziehen. An der Länggasse ist die gesamte Parzelle GB Nr. 3973 der Wohnzone statt dem Strassenareal zuzuweisen.

Die Grenze des BLN-Gebietes Weissenstein liegt teilweise auf der nördlichen Gemeindegrenze, sie ist gemäss dem kantonalen Richtplan darzustellen.

Die belasteten Standorte sind zusammenzufassen in eine Kategorie: „Durch Abfälle belastete Standorte nach Art. 32c USG“. Auf dem Gesamtplan sind die Nummern wegzulassen, zudem ist eine einheitliche Schraffierung zu wählen.

In der Legende des Gesamtplanes ist der Eintrag Wald mit folgender Klammer zu ergänzen: (teilweise überlagert von Juraschutzzone).

Das Aareinseli ist als kantonales Naturreservat darzustellen.

2.5.5. Aktualisierung der Plangrundlagen

Auf allen noch zu erstellenden Plänen sind die Änderungen, die im Laufe der Ortsplanung vorgenommen wurden, zu berücksichtigen. Insbesondere handelt es sich dabei um die gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG festgehaltenen Punkte und um die Änderungen der zweiten öffentlichen Auflage. Die Erschliessungspläne und der Bauzonenplan sind aneinander anzupassen. Im Weiteren sind auf den Plänen alle Auflagedaten und -beschlüsse aufzuführen. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

2.6. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Selzach erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Selzach bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:10'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne, 1 bis 8) 1:1'000
- Empfindlichkeitsstufenplan 1:5'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der auf § 18 Abs. 3 PBG gestützten Anpassungen und unter Vorbehalt der Ziffern 3.4. und 3.5 hienach genehmigt.

- 3.2. Die Beschwerde von Hans Gerber-Lüdi und Heinz von Burg-Lüdi wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
- 3.3. Die Beschwerde Hans Peter Bieli wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat Fr. 1'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Der Beschwerdeführer Hans Peter Bieli hat der Beschwerdegegnerin HR Marti AG Baugeschäft eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieser Verfügung zu erfolgen. Weitere Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 3.4. Die Genehmigung der Erschliessung via oberer Leinweg oder Suracherweg ab T5 wird zurückgestellt. Die Beschwerde Hans und Helene Bösch-Hugi und 13 Mitunterzeichner wird sistiert. Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren werden von Amtes wegen im Rahmen der laufenden Erschliessungsplanung der T5 (flankierende Massnahmen) wieder aufgenommen.

- 3.5. Die Neueinzonung an der Bärswilstrasse wird von der Genehmigung zurückgestellt.
- 3.6. Die Einwohnergemeinde Selzach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.- sowie Publikationskosten von Fr. 23.-, insgesamt Fr. 10'023.- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tage seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.7. Die Einwohnergemeinde Selzach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 2002 folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: 4 Bauzonenpläne, 5 Gesamtpläne Massstab 1:10'000 und 5 Gesamtpläne Massstab 1:5'000 (bei diesem Massstab alle Parzellennummern aufführen), 2 Sätze Erschliessungspläne, 4 Zonenreglemente, 4 Sätze Waldfeststellungspläne, 4 Lärmempfindlichkeitsstufenpläne, sowie 2 Expl. FFF-Plan. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.
- 3.8. Die Gemeinde Selzach hat innert Jahresfrist das Pflichtenheft für den Generellen Entwässerungsplan (GEP) auszuarbeiten und dem Amt für Umwelt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- 3.9. Die Gemeinde Selzach hat das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) spätestens innerhalb der nächsten 3 Jahre zu aktualisieren.
- 3.10. Innert Jahresfrist sind die in den Erwägungen beschriebenen Erweiterungen und Anpassungen der kommunalen Landschaftsschutzzone durch die Gemeinde umzusetzen.
- 3.11. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.12. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 2481 vom 19. August 1986 und RRB Nr. 1576 vom 13. Mai 1991) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Aufgehoben wird insbesondere der GP Weissenstein (RRB Nr. 2134 vom 30. Juni 1992).

Staatsschreiber

Dr. K. P. P. P.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Selzach

Genehmigungsgebühr	Fr. 10'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 10'023.--	
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Hans Gerber-Lüdi und Heinz von Burg-Lüdi, Moosstrasse 31, 2545 Selzach (Rückerstattung an Hans Gerber-Lüdi)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr. 1'000.--	(aus Kto. 119.101)
	=====	

Kostenrechnung Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn i.S. Hans Peter Bieli, Gänsbrühlweg 14, 2545 Selzach

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten		auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
inkl. Entscheidegebühr:	Fr. 1'000.--	

	=====	

- Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde-Nrn. 2000/30 und 2000/124)
- Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ct, GK 2001016/2001017)
- Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
- Amt für Raumplanung (3), da/He mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
- Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
- Amt für Umwelt, mit 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)
- Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)
- Hochbauamt
- Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)
- Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
- Amt für Landwirtschaft, mit Fruchtfolgeflächenplan (später)
- Gesamtpk.* — Kantonsforstamt, mit 1 Satz gen. Waldfeststellungspläne und 1 gen. Gesamtplan (später)
Forstkreis Bucheggberg/Lebern West, mit 1 Satz gen. Waldfeststellungspläne (später)
- Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
- Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
- Kantonale Finanzkontrolle
- Bau- und Justizdepartement (sh) (für Amt für Finanzen mit Ausgabenanweisung)
- Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Bauzonenplan/Gesamtplan (später)
- Amtschreiberei Lebern, mit 1 gen. Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)
- Red.* — Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4525 Selzach (**lettre signature**) mit Rechnung und den
folgenden genehmigten Plänen und Reglement (später): je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan, 1
Satz gen. Erschliessungspläne, 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan, 1 Satz gen. Waldfeststel-
lungspläne, 1 gen. Zonenreglement.
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4525 Selzach
- Bauverwaltung der Einwohnergemeinde, 4525 Selzach
- Planungskommission der Einwohnergemeinde, 4525 Selzach
- Hans Gerber-Lüdi und Heinz von Burg-Lüdi, Moosstrasse 31, 2545 Selzach (**lettre signature**)
- Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn (2) (**lettre signature**)
- Alfred Bechter, Baugeschäft AG, Hoch- und Tiefbau, 2545 Selzach (zur Information)
- Fürsprech Manfred Wyss, Dorfstrasse 16, Postfach 117, 2544 Bellach (**lettre signature**)

Hans und Helene Bösch-Hugi, Mannwilweg 10, 2545 Selzach (**lettre signature**)

Lic. iur. M. Chirico, Fürsprech und Notar, Bielstrasse 25, 2540 Grenchen (als Vertreter der Wasserversorgungsgemeinschaft Quartier Hungersbühlweg/Rebenweg, zur Information)

Büro BSB und Partner, Ingenieure und Planer, Von Rollstr. 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Selzach: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:10'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne) 1:1'000
- Empfindlichkeitsstufenplan 1:5'000
- Zonenreglement



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 19. Februar 2002

NR. 215

Selzach: Einzonung Bäriswilstrasse (Nachtrag zur Ortsplanung) / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Selzach unterbreitet dem Regierungsrat die Einzonung der Parzellen GB Nrn. 5350 und 5320 (teilweise) an der Bäriswilstrasse zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung der Gemeinde Selzach ist die Neueinzonung an der Bäriswilstrasse vom 11. Oktober bis zum 9. November 2001 öffentlich aufgelegt. Dagegen gingen keine Einsprachen ein. Der Regierungsrat genehmigte die Unterlagen der Ortsplanung mit RRB Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001. Unter Beschluss 3.5 hielt er jedoch fest, dass die Neueinzonung an der Bäriswilstrasse von der Genehmigung zurückgestellt wird. Dies geschah auf Wunsch der Gemeinde, bis dass der vorgesehene Landabtausch zustande gekommen ist (Gemeinderatsbeschluss vom 31. Mai 2001). Die Gemeinde bestätigt nun mit Brief vom 6. Februar 2002, dass der Landabtausch vollzogen ist; die Neueinzonung kann genehmigt werden.

3. Beschluss

- 3.1. Die Neueinzonung der Parzellen GB Nrn. 5350 und 5320 (teilweise) an der Bäriswilstrasse in Selzach wird genehmigt.
- 3.2. Die Gemeinde Selzach hat eine reduzierte Genehmigungsgebühr von Fr. 500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 523.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tage seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
Die Einzonung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.3. Die Einzonung mit entsprechendem Genehmigungsvermerk ist auf dem Bauzonenplan der Gemeinde Selzach nachzutragen und auf sämtlichen, gemäss RRB Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001, noch dem Amt für Raumplanung zuzustellenden Plänen zu berücksichtigen.

Staatsschreiber

Dr. K. F. F. F.

Kostenrechnung EG Selzach:

Genehmigungsgebühr	Fr.	500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	523.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Bau- und Justizdepartement (2), da/He
Amt für Raumplanung (3), mit Akten [H:\Daten\Projekte\1998\017np98007\RRB-5320_5250.doc]
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
Amt für Landwirtschaft
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschatzung
Amtschreiberei Lebern, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach, (mit Rechnung)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach
Planungskommission der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach
Büro BSB und Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Str. 29, 4702 Oensingen
Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Selzach: Genehmigung Einzonung
Bäriswilstrasse (Nachtrag zur Ortsplanung))