



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 18. Januar 2000

NR. 91

Witterswil: Teilzonenplan Technologiezentrum Witterswil mit Zonenreglement / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Witterswil unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan Technologiezentrum Witterswil mit Zonenreglement zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das ehemalige Betriebsareal der agrobiologischen Forschungsanstalt Witterswil der Sandoz AG liegt in der Landwirtschaftszone. Die Anlage umfasst ein Labor- und Bürogebäude, Gewächshäuser, Geräte und Lagerhallen, eine Kantine, sechs Hektaren Freiland und ausreichende Parkierungsflächen. Wegen den Umstrukturierungen im Zusammenhang mit der Fusion sucht die NOVARTIS AG neue Nutzungsmöglichkeiten. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung und der kantonalen Wirtschaftsförderung teilt die Gemeinde Witterswil das Areal einer Spezialzone für ein Technologiezentrum zu. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des gesamten Areals geschaffen. Die Zonenvorschriften umschreiben die Spezialzone wie folgt:

„Die Spezialzone dient vorwiegend dem Betrieb eines Technologiezentrums auf dem Gebiet der Life-Sciences und betriebsverwandter Tätigkeiten. Mit dem Begriff Life-Sciences werden Technologien im Bereich Medizin, Pharmakologie, Biologie, Landwirtschaft usw. umschrieben. Nutzungen, welche den Betrieb des Technologiezentrums beeinträchtigen, starke Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, etc.) verursachen oder ein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen, sind nicht zulässig“.

Der Teilzonenplan "Technologiezentrum Witterswil" umfasst die Spezialzone "Technologiezentrum", welcher der bisher weitgehend überbaute Bereich der Anlage, inkl. Parkierungsflächen zugeteilt ist. Ein Teil der übrigen Fläche wird der Reservezone und der weitaus grösste Flächenanteil einer speziellen Landwirtschaftszone (Spezialzone Landwirtschaft) zugeschlagen. Der Teilzonenplan und die Zonenvorschriften sehen zudem eine fünf bis zehn Meter breite Umpflanzung des Betriebsareals vor.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 1. Februar bis zum 3. März 1999. Der Gemeinderat genehmigte den Nutzungsplan an der Sitzung vom 25. Januar 1999 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Innerhalb der Auflagefrist gingen Einsprachen ein, welche der Gemeinderat ablehnte. Gegen diesen Entscheid führten Walter Schmidli, Bättwilerstrasse 20, 4108 Witterswil und Marc Roux, Benkenstrasse 23, 4108 Witterswil Beschwerde beim Regierungsrat.

Mit Verfügung vom 31. Mai 1999 des Bau-Departementes wurde auf die Beschwerden wegen Nichtbezahlens des Kostenvorschusses nicht eingetreten.

Der Gemeinderat hat in einem nachgezogenen Verfahren die Zonenvorschriften dahingehend geändert, dass in der Spezialzone "Technologiezentrum" subsidiär auch Dienstleistungs- und Handelsbetriebe nicht ausgeschlossen sind. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 5. November bis zum 5. Dezember 1999. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Die geänderten Zonenvorschriften genehmigte der Gemeinderat an der Sitzung vom 20. Dezember 1999.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.
Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

In dem im Teilzonenplan „Technologiezentrum Witterswil“ als Spezialzone "Landwirtschaft" bezeichneten Gebiet sind gemäss Planvorschriften eingeschossige Kleinbauten und Unterstände für Tiere und landwirtschaftliche Einrichtungen, welche dem Technologiezentrum dienen, zugelassen. Die zulässige Nutzung ist unabdingbar und unmittelbar mit der agrobiologischen Forschung verbunden. Es handelt sich demnach nicht um eine herkömmliche Landwirtschaftszone im Sinne § 37 PBG, sondern um eine Spezialzone. Diese ist aber grundsätzlich den Bestimmungen des Bäuerlichen Bodenrechts unterstellt. Sollten die agrobiologischen Betriebe aufgehoben werden, ist die als "Landwirtschaft" bezeichnete Spezialzone in eine herkömmliche Landwirtschaftszone zurückzuführen, wo das Bodenrecht umfassend gilt. Aus der jetzigen Nutzungszuteilung kann in diesem Sinne später ausdrücklich kein Anspruch auf eine andere Nutzung im Sinne einer Bauzone geltend gemacht werden.

3. Beschluss

- 3.1. Der Teilzonenplan Technologiezentrum Witterswil mit Zonenreglement der Einwohnergemeinde Witterswil wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2. In der Spezialzone "Landwirtschaft" ist das Bäuerliche Bodenrecht grundsätzlich anwendbar. Bei Wegfall der agrobiologischen Betriebe ist die Spezialzone in eine herkömmliche Landwirtschaftszone umzuzonen.
- 3.3. Die Einwohnergemeinde Witterswil wird gebeten, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis 29. Februar 2000 je 4 geänderte Teilzonenpläne und Zonenreglemente zuzustellen. Darin sind die Landwirtschaftszone als "Spezialzone Landwirtschaft" zu bezeichnen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsdaten und -vermerken der Gemeinde zu versehen.
- 3.4. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.5. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen (§ 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG).

Kostenrechnung EG Witterswil

Genehmigungsgebühr	Fr.	4'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	4'523.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

Dr. K. Rühmli

Bau-Departement (2) Bi/nf

^ Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan mit Zonenvorschriften (später)

[H:\Daten\Projekte\120np98016\120_TZPTechzentrum_Genehmigung\l.doc]

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Landwirtschaft

Amt für Verkehr und Tiefbau

Kantonale Wirtschaftsförderung

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan mit Zonenvorschriften (später)

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Gemeindepräsidium der EG, 4108 Witterswil, mit 1 gen. Plan mit Zonenvorschriften (später),
(mit Rechnung)

Baukommission der EG, 4108 Witterswil

Planungskommission der EG, 4108 Witterswil

NOVARTIS AG, WRO-1007.802, Postfach, 4002 Basel

Raumplanung Holzemer, Birsigstrasse 10, 4103 Bottmingen

Staatskanzlei (Amtsblatt; "Einwohnergemeinde Witterswil: Genehmigung Teilzonenplan Technologiezentrum Witterswil mit Zonenreglement".)

