

Regierungsratsbeschluss

vom 18. März 2003

Nr. 2003/478

Zuchwil: Revision der Ortsplanung / Genehmigung Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

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

- Bauzonen- und Gesamtplan (mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen) 1:2'500
- Strassen- und Baulinienplan 1:2'500
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Studie über die Grünstrukturen
- Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF 1:4'000
- Landwirtschaftsinventar 1:4'000
- Waldfeststellungspläne 1:500
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanung wurden vom Gemeinderat Zuchwil am 26. April 2001 beschlossen und lagen in der Zeit vom 10. Mai bis zum 11. Juni 2001 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen 12 Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen und beschloss am 28. Februar 2002 eine zweite öffentliche Auflage. Eine Einsprache lehnte er am 8. März 2002 ab. Die zweite öffentliche Auflage fand vom 14. März bis zum 15. April 2002 statt. Am 14. November 2002 beschloss der Gemeinderat eine Anpassung der Bauzone für das Hauptpumpwerk Widi. Diese lag vom 5. Dezember 2002 bis zum 13. Januar 2003 öffentlich auf. Dagegen gingen

keine Einsprachen ein. Die Bestimmungen des Baureglements wurden von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2002 genehmigt.

Gegen den ablehnenden Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 8. März 2002 hat die Firma Wyss Samen und Pflanzen AG, Zuchwil, vertreten durch Dr. Max Flückiger, Rechtsanwalt und Notar, Solothurn, (nachfolgend Beschwerdeführerin genannt) Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht. Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 26. Juni 2002 zu dieser hängigen Beschwerde Stellung genommen. Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartements führten am 24. September 2002 einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

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 Beschwerde

Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag, der Kuppelbau (Isler-Schale) auf dem Grundstück GB Zuchwil Nr. 1744 sei nicht, wie im Bauzonenplan vorgesehen, als schützenswertes Kulturobjekt festzuhalten. Die Einwohnergemeinde Zuchwil beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 26. Juni 2002, die Beschwerde sei abzuweisen und die Ortsplanungsrevision ohne Änderung zu genehmigen.

Anlässlich des Augenscheins und einem Gespräch der Beschwerdeführerin mit der Einwohnergemeinde Zuchwil wurde klargestellt, dass die Bezeichnung des Kuppelbaus als schützenswertes Kulturobjekt weitere An- oder Umbauten nicht verhindert, soweit die Kuppel als Element sichtbar und erlebbar bleibt. Bei Bauvorhaben, von denen der Kuppelbau tangiert sein könnte, besteht ein Mitspracherecht der kantonalen Denkmalpflege. Gemeinde, Bauherr und Denkmalpflege bemühen sich dabei um eine gemeinsam erarbeitete Lösung.

Aufgrund dieser klärenden Verhandlungen zog die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde am 22. Oktober 2002 zurück. Entsprechend ist die Beschwerde infolge Rückzuges von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 200.-- zu bezahlen, der Rest des Kostenvorschusses von Fr. 800.-- wird zurückerstattet.

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 Zuchwil datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 3734 vom 22. Dezember 1987). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). 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 kantonalen 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 Zuchwil stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Zuchwil ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "Entwicklungsgemeinde in Zentrumsnähe" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Die Gemeinde Zuchwil hat statt eines Naturkonzeptes eine Studie über die Grünstrukturen erarbeitet, die soweit raumplanerisch von Bedeutung zweckmässig im Gesamtplan umgesetzt wurde. Der Gemeinde wird empfohlen, für die weitere und differenzierte Umsetzung ein umfassendes Naturkonzept zu erarbeiten. Dieses sollte insbesondere ökologische Aufwertungsmassnahmen im Landschafts- und Siedlungsbereich sowie die Förderung der ökologischen Vernetzung umfassen.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Zuchwil hat von 1986 bis 2000 um 496 Personen von 8'532 auf 9'028 Personen zugenommen. Das Leitbild sieht bis im Jahre 2015 ein Bevölkerungswachstum auf etwa 11'000 Personen vor. Dieses angestrebte Wachstum um gegen 2'000 Personen ist wohl auch für eine Entwicklungsgemeinde in Zentrumsnähe zu optimistisch.

Die noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzonen sowie Gewerbezone mit Wohnnutzung) der revidierten Ortsplanung umfasst 19.28 ha. In den Jahren 1979 bis 1994 wurden demgegenüber 21.77 ha Wohn- und Kernzonen verbraucht. Die noch unüberbaute Bauzone bietet etwa weiteren 1'174 Personen Platz. Im bebauten Gebiet bestehen zudem freie Kapazitäten für etwa 575 zusätzliche Personen. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von 10'628 EinwohnerInnen.

Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen 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 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 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 einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf diese rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungspläne vom 10. Juni 2001) sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und im Erschliessungsplan 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 Zuchwil Frucht-
folgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 65 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision er-
stellte Inventarplan FFF 1:4'000 ergibt eine Fläche von 71.7 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt
die kantonalen Anforderungen.

2.4.6 **Materiell** sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.4.6.1 Reservezone

Die Reservezone für öffentliche Bauten und Anlagen östlich des Sportzentrums liegt in der kan-
tonalen Uferschutzzone. Mit dieser Reservezone wird die planerische Idee der möglichen Ent-
wicklungsrichtung des Sportzentrums aufgezeigt. Offen und vorläufig noch nicht durchgeführt
wurde die Abwägung zwischen den Interessen des kantonalen Ufer- und Landschaftsschutzes
und der regionalen Sportanlage. Die Reservezone wird nur mit dem ausdrücklichen Vorbehalt
genehmigt, dass die umfassende Interessenabwägung im Rahmen der Recht- und Zweckmässig-
keitsprüfung bei einer späteren allfälligen Umzonung in Zone für öffentliche Bauten und An-
lagen noch zu leisten ist und nicht zum voraus Anspruch auf die Einzonung besteht.

2.4.6.2 Landschaftsschutzzone im Bereich der Solothurnischen Entsorgungsgesellschaft (SEG)

Die Abgrenzung der Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone südwestlich angrenzend an
das Areal der SEG ist an den geänderten Teilzonen- und Gestaltungsplan SEG anzupassen (ge-
nehmigt mit RRB Nr. 2003/404 vom 10. März 2003).

2.4.6.3 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Zuchwil, genehmigt vom Regierungsrat
mit RRB Nr. 605 vom 31. März 1992, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen.
Gemäss Art. 5 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998
(GSchV) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan
(GEP). Grundlage dafür ist der überarbeitete Zonenplan.

2.4.6.4 Kantonale Uferschutzzone

Im Bereich des Siedlungsgebietes entlang der Aare wird der schmale Streifen der kantonalen
Uferschutzzone im Bauzonen- und Gesamtplan nicht dargestellt. Die Flächen werden hingegen
der kommunalen Uferschutzzone als Grundnutzung zugewiesen. Das Ufer wird dadurch genü-
gend geschützt, die Abgrenzung der kantonalen Uferschutzzone ist im Richtplan an den Bauzo-
nen- und Gesamtplan der Gemeinde Zuchwil anzupassen.

2.4.7 Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind im Weiteren folgende
Punkte von Amtes wegen anzupassen:

2.4.7.1 Regenbecken A5 / Parzelle GB Nr. 1774

Die Überlagerung der Parzelle GB Nr. 1774 mit Landschaftsschutzzone ist offensichtlich nicht
zweckmässig: Die baulichen Anlagen zur Versickerung des Regenwassers stehen im Widerspruch
mit den Vorschriften der Landschaftsschutzzone. Die Schutzzone ist hier aufzuheben und die
Parzelle nur der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dadurch wird sichergestellt, dass allfällige
weitere standortgebundene Bauten und Anlagen möglich bleiben.

2.4.7.2 Ergänzungen im Bau- und Zonenreglement

Die Reduktion des Gebäudeabstandes für Kleinbauten kann nicht - wie in § 11 des Bau- und Zonenreglements festgehalten - generell gewährt werden. Diese Bestimmung ist ersatzlos zu streichen, es gilt § 29 der Kantonalen Bauverordnung.

Das Bau- und Zonenreglement ist mit folgendem neuen § zur „Baustellenentsorgung“ zu ergänzen: „Für Abbrüche mit mehr als 100m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).“

Der Abs. 3 des § 46 zur kantonalen Uferschutzzone ist wegzulassen. Das Bauverbot ist in der Natur- und Heimatschutzverordnung bereits geregelt und gilt im übrigen auch für Hochbauten.

Das Bau- und Zonenreglement ist zudem mit folgendem neuen § zu den „geschützten archäologischen Fundstellen“ zu ergänzen: „Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).“

2.4.7.3 Aktualisierung der Plangrundlagen

Auf allen noch zu erstellenden Plänen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. Zudem ist der Erschliessungsplan mit den Inhalten der Ausführungspläne der Autobahn A5 zu ergänzen. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

2.5 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Zuchwil 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 Zuchwil, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan (mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen) 1:2'500
- Strassen- und Baulinienplan 1:2'500
- Bau- und Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen genehmigt.

3.2 Die Beschwerde der Firma Wyss Samen und Pflanzen AG wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 200.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 800.-- wird zurückerstattet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

3.3 Die Reservezone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Sportzentrum wird mit dem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt, dass die umfassende Interessenabwägung bei

einer späteren allfälligen Umzonung im Rahmen der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung noch zu leisten ist und nicht zum voraus Anspruch auf die Einzonung besteht.

- 3.4 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat im Anschluss an die Ortsplanungsrevision und unter Berücksichtigung des neuen Zonenplans die Arbeiten am Generellen Entwässerungsplan (GEP) aufzunehmen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Zuchwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. April 2003 folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: 7 Bauzonen- und Gesamtpläne, 2 Erschliessungspläne, 4 Bau- und Zonenreglemente, 3 Sätze Waldfeststellungspläne, 1 FFF-Plan sowie ein Landwirtschaftsinventar. Davon ist 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplanes in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindegemeinschafterin) zu versehen.
- 3.6 Die Gemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 11'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 11'023.-- zu bezahlen.
- 3.7 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. Die kantonale Uferschutzzone ist im Richtplan an den Bauzonen- und Gesamtplan der Gemeinde Zuchwil anzupassen.
- 3.8 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Zuchwil (RRB Nr. 4819 vom 25. August 1981 sowie RRB Nrn. 1534 vom 24. Mai 1983 und 845 vom 27. März 1984) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 11'000.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 11'023.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111.370

Kostenrechnung **Dr. Max Flückiger, Rechtsanwalt, Bielstr. 12, 4502 Solothurn**
(i.S. Wyss Samen und Pflanzen AG, Schachenweg 14c, 4528 Zuchwil)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.--	(Fr. 200.-- von 119101 auf K 431032/A 4600 umbuchen)
Verfahrenskosten:	Fr. 200.--	
Rückerstattung:	<u>Fr. 800.--</u>	(von 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2002/27)

Amt für Raumplanung da/He (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Bau- und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit 1 FFF-Plan und 1 Landwirtschaftsinventar (später)

Kantonsforstamt, mit 1 Satz Waldfeststellungspläne und 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Forstkreis Wasseramt/Lebern Ost, mit 1 Satz Waldfeststellungspläne (später)

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Wasseramt, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan sowie Bau- und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil, mit 1 Satz gen. Plänen/Reglement (später), **Belastung im Kontokorrent (lettre signature)**

Planungskommission Zuchwil, 4528 Zuchwil

Dr. Max Flückiger, Rechtsanwalt und Notar, Bielstrasse 12, 4502 Solothurn (**lettre signature**)

Bauverwaltung Zuchwil, 4528 Zuchwil

WAM Planer und Ingenieure, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt):

„Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonen- und Gesamtplan (mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen) 1:2'500
- Strassen- und Baulinienplan 1:2'500
- Bau- und Zonenreglement“

