



Protokollauszug der 18. Sitzung des Gemeinderates vom 25.10.2018 der Amtsperiode 2017-2021 / Nr. 98

7900 Raumordnung (allgemein)

98. Planungszone, Ortsplanung Festlegung einer Planungszone für die Industriezone Selzach

Ausgangslage

Der Gemeinderat hatte am 13.09.18 beschlossen

1. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach stimmt der Festlegung einer Planungszone über das ganze Industriegebiet im Sinne von § 23 des Bau- und Planungsgesetzes zu.
2. Die Bauverwaltung wird beauftragt die entsprechenden Unterlagen bis zur nächsten Gemeinderatssitzung ausarbeiten zu lassen.

Der entsprechende Raumplanungsbericht wurde zwischenzeitlich durch die Firma BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG erarbeitet. Daraus ergibt sich im Wesentlichen Folgendes:

Die Einwohnergemeinde Selzach hat im Januar 2018 die Gesamtrevision der Ortsplanung in Angriff genommen. Dabei geht es unter anderem um die Umsetzung der im räumlichen Leitbild 2016 vorgesehenen Ziele der Entwicklung, der Aufrechterhaltung bzw. Stärkung der Siedlungsqualität und der Sicherung der notwendigen Flächen für die beabsichtigte Entwicklung, wozu auch die Flächensicherung für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe gehört.

Diverse Betriebszweige

Selzach verfügt heute über attraktive Arbeitsgebiete mit diversen Betriebszweigen. Die Arbeitsplatzdichte (Fläche je Arbeitsplatz) ist im Verhältnis zu den anderen agglomerationsgeprägten Gemeinden im Kanton Solothurn relativ hoch (gemäss kantonaler Siedlungsstrategie ist der Dichtewert um 18% höher als der kantonale Medianwert; Quelle Siedlungsstrategie Kanton Solothurn 2017). Insbesondere die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat zu einem geringen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz (=hohe Arbeitsplatzdichte) geführt. Basierend auf dieser Entwicklung wurden im räumlichen Leitbild folgende Chancen und Herausforderungen für die Wirtschaft und im Speziellen für den Wirtschaftsstandort Selzach formuliert:

Diese positiven Tendenzen sind langfristig – soweit möglich – zu festigen.

Mögliche Entwicklungsgebiete sind an Lagen mit einer guten Verkehrsanbindung auszuscheiden.

Arbeitsplatzdichte; differenzierte Situation

Bei genauerer Analyse ist jedoch erkennbar, dass diese verhältnismässig hohe Arbeitsplatzdichte einerseits auf die noch sehr gering vorhandenen Baulandreserven in den Arbeitszonen (Industrie- und Gewerbezone) zurückzuführen ist, und sich andererseits durch die diversifizierte Betriebszweige erklären lässt. Denn während einige wenige Betriebe eine sehr hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen und den Mittelwert der Arbeitsplatzdichte nach oben ziehen, weisen etliche Betriebe eine sehr geringe Arbeitsplatzdichte auf. Insbesondere in der Industriezone handelt es sich bei Letzteren meist um Betriebe mit grösseren Lager-, Umschlags- oder Parkierungsflächen, die teilweise gar keine Produktion oder Verarbeitung und somit fast keine Arbeitsplätze vor Ort aufweisen.

'offene' Zonenvorschriften

Diese Situation ist unter anderem die Folge der heute sehr offenen Zonenvorschriften der Gemeinde. Die Vorschriften zur Industriezone (§ 19 des Zonenreglements) lassen Industrie-, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen ohne jegliche Einschränkungen bezüglich

Nutzungszweck zu. Entsprechend vielfältig ist die Nutzungsstruktur in der Industriezone.

Quartieranalyse

Die Entwicklung der bestehenden Industriezone unter Einhaltung der Prämissen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Siedlungsqualität ist eine der grossen Herausforderungen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde Selzach hat sich entschieden in der Ortsplanungsrevision eine Quartieranalyse durchzuführen, um im Siedlungsgebiet – und somit auch in der Industriezone – die bestehenden Qualitäten zu identifizieren und mögliche Gebiete für eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen unter Erhaltung bzw. Stärkung dieser Qualitäten vorzuschlagen. Aufbauend auf dieser Analyse werden anschliessend Vorgaben für die Neuorganisation der Zonierung sowie die neuen Zonenvorschriften abgeleitet.

Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Welche Nutzungen resp. welche neuen Zonenvorschriften nach der Ortsplanungsrevision für die jeweiligen Parzellen gelten werden, ist Gegenstand der Planungsaufgaben. Mit Sicherheit lässt sich zum heutigen Zeitpunkt sagen, dass die Planungsbehörde prüfen wird, ob im Zonenreglement Nutzungseinschränkungen festzulegen sind, welche die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte erschweren bzw. verhindern (z. B. mittels Vorgaben für Arbeitsplatzdichten, Beschränkungen von Nutzungen etc.).

Perimeter



Die Planungszone wird über die Industriezone von Selzach erlassen. Folgende Parzellen GB Selzach Nummern befinden sich in der Industriezone: 37, 41, 42, 43, 44, 45, 71, 72, 73, 3359, 3365, 3366, 3554, 3904, 4167, 4169, 4202, 4203, 4209, 4217, 4231, 4270, 4330, 4363, 4449, 4450, 4768, 4822, 4823, 4824, 4829, 4910. Die Planungszone hat eine Grösse von 20.72 ha. Massgebend ist der im Plan der BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG festgelegte Perimeter.

Erwägungen

Die raumplanerische Ausgangslage und die Beweggründe, welche den Erlass einer Planungszone über die Industriezone in Selzach rechtfertigen, sind im Raumplanungsbericht der BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG umfassend dargestellt. Der Gemeinderat schliesst sich den dort gemachten Ausführungen vollumfänglich an. Die wesentlichen Erwägungen zur Begründung der Planungszone werden nachstehend noch einmal wiedergegeben:

Planungsbedürfnis

1. Die heute rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Selzach wurde mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2354 am 4. Dezember 2001 genehmigt. Seit Inkrafttreten der letzten Ortsplanung sind somit fast 17 Jahre vergangen. Nach § 10 PBG sind die Nutzungspläne (Ortsplanung) in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und anzupassen. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung Selzach, welche Anfang 2018 in Angriff genommen wurde, kommt die Gemeinde diesem Auftrag nach. Dabei gilt es zu prüfen, ob die aktuell rechtsgültige Ortsplanung nach wie vor den heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen der Einwohnergemeinde entspricht bzw. wo diese angepasst werden muss.

Verfestigte Planungsabsicht

2. Im räumlichen Leitbild hat die Gemeinde unter anderem eine Analyse bezüglich Struktur und Nutzung der Gewerbe- und Industriezonen gemacht. Dabei ist die Gemeinde zur Erkenntnis gekommen, dass insbesondere in der Industriezone Anpassungsbedarf bezüglich Zonierung und Zonenvorschriften besteht. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird insbesondere zu prüfen sein, ob durch Anpassung der Zonenvorschriften (z.B. durch Festlegung von Nutzungseinschränkungen für flächenintensive Betriebe) die weitere Entwicklung der Industriezone besser gesteuert werden kann (vgl. räumliches Leitbild 2016, Ziff. 6.3, Massnahmenkatalog).

Öffentliches Interesse

3. Die Absicht die Nutzungsplanung in der Industriezone zu ändern, manifestiert sich im räumlichen Leitbild. Im Sinne einer Zielsetzung hat die Gemeinde behördenverbindliche Leitsätze zu «Gewerbe und Industrie» sowie zur «Siedlungsqualität» formuliert sowie Massnahmen zu deren Erreichung.

Auszug aus dem räumlichen Leitbild 2016 mit Leitsatz zu Gewerbe und Industrie:

Wir unterstützen den Erhalt der diversen Betriebszweige in der Gemeinde. Daher tragen wir zum Erhalt der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe in Selzach bei und schaffen günstige Voraussetzungen für deren Weiterentwicklung. Betriebsweiterungen und Neuansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben sind künftig auf das Gebiet angrenzend an die Bahnlinie zu konzentrieren.

Auszug aus dem räumlichen Leitbild 2016 mit Leitsatz zur Siedlungsqualität:

Die hohe Qualität der bestehenden Ortsteile Altreu, Moos, Chänelmoos und Haag mit ihren attraktiven Bauernhäusern ist zu erhalten. Dazu wird die Nutzung des Gestaltungsplans (Gestaltungsplanpflicht), insbesondere für grössere, zentrale Wohnüberbauungen und in der Industriezone geprüft. Auch tragen wir dazu bei, dass die bestehenden ökologisch und gestalterisch wertvollen Grünräume (inkl. Feldgehölze und Hecken) innerhalb des Siedlungsgebietes gepflegt und erhalten bleiben.
Entlang der Dorfstrasse haben sich Neubauten an der vorhandenen Geometrie (Stellung, Lage und Volumen) zu orientieren.

4. Erläuternd finden sich zu den Leitsätzen mehrere Massnahmen, deren Umsetzung es im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zu prüfen gilt. U.a. Auszug aus dem räumlichen Leitbild 2016 mit möglichen Massnahme für den Leitsatz Gewerbe und Industrie (oben) und Siedlungsqualität (unten):
 - kurzfristig: Festlegen von Nutzungseinschränkungen für flächenintensive Betriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte (Reglemente prüfen)
 - kurz- bis mittelfristig: Ausarbeitung eines Konzepts (bezüglich Gestaltung, Verdichtung, Arbeitsplatzdichte, Diversifizierung) für die Industriezone
 - kurzfristig: Prüfen von Gestaltungsmassnahmen zur Schaffung attraktiver Freiräume, insbesondere bei grösseren Überbauungen (z. B. im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens)

5. Sowohl Leitsätze als auch Massnahmen zeugen von einem öffentlichen Interesse an der Änderung der geltenden Nutzungsplanung bzw. dem oben genannten Planungsbedürfnis. Das öffentliche Interesse an der Einsetzung einer Planungszone liegt im Interesse der Planungsbehörde für den weiteren Prozess der Ortsplanungsrevision die notwendige Planungs- und Entscheidungsfreiheit aufrechtzuerhalten. Mit der Quartier-analyse im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind im Sommer 2018 die ersten hierfür notwendigen Schritte lanciert worden. Die Planungszone räumt der Gemeinde, die für die Abklärungen notwendige Zeit ein, um schlussendlich grundeigentümergebunden die Art und das Mass der Nutzung sowie Qualitätsanforderungen festzulegen.

Zulässigkeit der Planungsabsicht

6. Die genannten Leitsätze und Massnahmen im räumlichen Leitbild zeugen von dem Bestreben die zukünftige Planung auf flächensparende und produzierende Betriebe sowie auf die Erhaltung bzw. Schaffung von bestimmten Qualitätsaspekten in der Industriezone auszurichten. Die Gemeinden sind im Rahmen der ihr durch das Planungs- und Baugesetz eingeräumten Autonomie befugt, spezifische Nutzungsvorschriften für die Industriezone festzulegen (§ 29 Abs. 2 PBG).

Verhältnismässigkeit

7. Wie aufgezeigt, ist die heutige Industriezone sehr differenziert strukturiert und genutzt. Das räumliche Leitbild erteilt der Planungsbehörde den Auftrag, für die Industriezone ein Konzept bezüglich Gestaltung, Verdichtung, Arbeitsplatzdichte und Diversifizierung zu erarbeiten und im Rahmen der Revision des Zonenreglements Nutzungseinschränkungen für flächenintensive Betriebe zu prüfen. Der Erlass einer Planungszone für die Industriezone ist deshalb das geeignete Mittel, um der Planungsbehörde für die anstehende Ortsplanungsrevision die notwendige Entscheidungsfreiheit einzuräumen.
8. In räumlicher Hinsicht dehnt sich die Planungszone auf sämtliche Parzellen in der Industriezone von Selzach aus. Der erkannte Revisionsbedarf der Zonenvorschriften und die Erarbeitung eines Konzepts zur künftigen Gestaltung der Industriezone betrifft alle Parzellen (ob überbaut oder unüberbaut). Die Festlegung Perimeters ist deshalb zur Sicherung der künftigen Planung erforderlich.
9. In sachlicher Hinsicht hat die Planungszone nicht die Wirkung eines vollständigen Bauverbotes. Sie verhindert lediglich Bauvorhaben, welche der beabsichtigten Entwicklungsstrategie und der beabsichtigten Anpassung der Nutzungsplanung zuwiderlaufen. Ob ein konkretes Bauvorhaben auch nach Erlass der Planungszone bewilligt werden kann, ist im Einzelfall zu beurteilen. Konkret wird die Baubehörde bei Baugesuchen, die nach Erlass der Planungszone eingehen, zu prüfen haben, ob das Bauvorhaben dem Bestreben der Planungsbehörde, die zukünftige Planung auf flächensparende und produzierende Betriebe sowie auf die Erhaltung bzw. Schaffung von bestimmten Qualitätsaspekten in der Industriezone auszurichten, widerspricht. Mit fortschreitendem Planungsprozess in der Ortsplanungsrevision werden sich die künftigen Nutzungsvorschriften für die Industriezone mehr und mehr konkretisieren.
10. In zeitlicher Hinsicht ist die Planungszone befristet bis zur öffentlichen Auflage der revidierten Ortsplanung, maximal aber auf drei Jahre. Durch die Beschränkung der Wirkungen der Planungszone in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht wird dem Verhältnismässigkeitsprinzip Rechnung getragen. Das öffentliche Interesse an der wirksamen Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung in der Industriezone überwiegt das Interesse der jeweiligen Grundeigentümer am unbeschränkten Fortbestand der heute noch bestehenden, allerdings revisionsbedürftigen Zonenvorschriften.

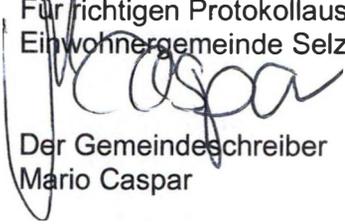
Eintreten wird beschlossen

Einstimmig wird beschlossen

1. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach legt im Sinne von § 23 des Bau- und Planungsgesetzes eine Planungszone fest.
2. Die Planungszone umfasst die gesamte Industriezone in Selzach. Der Perimeter ergibt sich aus dem von der BSB + Partner Ingenieure und Planer AG erarbeiteten Plan Nr. 21803 / 1 (Plan zur öffentlichen Auflage). Die Begründung zur Planungszone und die vom Gemeinderat dazu vorgenommene Interessenabwägung sind im Raumplanungsbericht vom 4. Oktober 2018 wiedergegeben.
3. Die öffentliche Auflage der Planungszone wird im offiziellen Publikationsorgan der Einwohnergemeinde Selzach am 1. November 2018 publiziert. Die öffentliche Auflage dauert vom 5. November 2018 bis 5. Dezember 2018.
4. Die Planungszone wird mit Publikation der Auflage im offiziellen Publikationsorgan der Einwohnergemeinde Selzach wirksam und dauert bis zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision, maximal aber für 3 Jahre.

Selzach, den 30.10.2018

Für richtigen Protokollauszug
Einwohnergemeinde Selzach



Der Gemeindegeschreiber
Mario Caspar

Versand gem. obigem Datum an:

- Bauverwaltung