



Kantonale Planungsstelle SOLOTHURN
10. NOV. 1964
Akten Nr.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
27. Oktober 1964

Nr. 5021

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitete den speziellen Bebauungsplan Kaselfeld mit speziellen Bauvorschriften, die am 23. Juni 1964 von der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind, zur Genehmigung durch den Regierungsrat.

Die Gemeinde hatte für das fragliche Gebiet in der Zeit vom 21. Juni bis 21. Juli 1963 einen Bebauungsplan aufgelegt, der im Gebiet nördlich des Schulhauses III die Erstellung dreigeschossiger Blöcke vorsah. Gegen diesen Plan erhoben 15 Personen, in der Hauptsache Anwohner des Seidenweges, beim Gemeinderat Einsprache. Der Gemeinderat entsprach den Einsprechern in dem Sinne, dass er in einem zweiten Bebauungsplan, der in der Zeit vom 24. Januar bis 24. Februar 1964 öffentlich auflag, die Höhe der fraglichen Bauten auf zwei Geschosse festsetzte. Gegen den neuen Plan gingen 8 Einsprachen ein. Zwei davon wurden wieder zurückgezogen und die übrigen durch den Gemeinderat abgelehnt. Gegen den Beschluss des Gemeinderates beschwerten sich Herr Hans Späti, Zimmermeister, Bellach, und die Firma Luba AG, Immobilien, Luterbach, bei der Gemeindeversammlung. Diese wies am 23. Juni 1964 die Beschwerden mit 37 gegen 21 Stimmen ab und genehmigte den speziellen Bebauungsplan mit 38 gegen 30 Stimmen.

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung erheben Herr Späti und die Firma Luba AG, beide vertreten durch Herrn Dr. W. Fröhlicher, Fürspreh, Solothurn, mit Schreiben vom 6. Juli 1964 beim Regierungsrat Beschwerde. Sie beantragen, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Einwohnergemeinde Bellach anzuweisen, die Abstimmung über den speziellen Bebauungsplan zu wiederholen bzw. den Bebauungsplan im Sinne des ursprünglichen Planes abzuändern. Zur Begründung führen sie aus, Herr Hans Späti habe bei

der Abstimmung über den Bebauungsplan abtreten müssen, während die Einsprecher gegen den ursprünglichen Bebauungsplan, die ebenfalls unmittelbar interessiert gewesen seien, das Stimmrecht hätten ausüben können. Da der Bebauungsplan nur mit 38 gegen 32 Stimmen gutgeheissen worden sei, die Differenz also nur 6 Stimmen betragen habe, wäre der Entscheid anders ausgefallen, wenn die 15 Einsprecher gegen den ursprünglichen Plan abgetreten wären. In materieller Hinsicht legen die Beschwerdeführer dar, dass es ein Gebot vernünftiger Bodenausnutzung sei, in Vorortsgemeinden von Städten eine dreigeschossige Bauweise zuzulassen. Im Feilfeld, das eine ähnliche Lage habe wie das Kaselfeld, habe die Gemeinde sogar viergeschossige Mehrfamilienhäuser gestattet. Die Zulassung von nur zwei Geschossen im Kaselfeld widerspreche der Rechtsgleichheit. Für den Fall, dass eine dreigeschossige Bauweise nicht gestattet werde, behalten sich die Beschwerdeführer vor, sich auch gegen die Bestimmungen zu wenden, die ein Flachdach vorschreiben und die Erstellung oberirdischer Garagen verbieten.

Die Einwohnergemeinde beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Handhabung der Abtretungspflicht entspreche dem Gemeindegesetz. Die Herabsetzung der Geschosszahl von 3 auf 2 stütze sich vor allem darauf, dass das Schulhaus III durch die dreigeschossige Bauweise wesentlich beeinträchtigt worden wäre und es sich um Spekulationsbauten handle.

Beamte des Bau-Departementes führten in Anwesenheit der Beteiligten einen Augenschein durch.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Grundstücke GB Bellach Nrn. 473 und 471 Während der ursprünglich aufgelegte Bebauungsplan ihnen eine dreigeschossige Ueberbauung erlaubt hätte, gestattet der nunmehr von der Gemeinde genehmigte Plan nur noch eine zweigeschossige Bauweise. Ein

rechtliches Interesse an der Beschwerdeführung ist somit vorhanden. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden, so dass darauf einzutreten ist.

2. Das Bau-Departement hat sich hinsichtlich der Abtretungspflicht, die nicht nur in diesem, sondern auch in mehreren andern Fällen streitig war, an das Departement des Innern gewendet. Auf Antrag dieses Departementes hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 4384 vom 15. September 1964 ein Kreisschreiben betr. Abtretungspflicht bei der Behandlung von Bebauungsplänen an der Gemeindeversammlung erlassen. Darin ist die Auffassung des Regierungsrates wie folgt zusammengefasst: "Bei der Behandlung von Bebauungsplänen an der Gemeindeversammlung hat lediglich derjenige Stimmberechtigte abzutreten, dessen Beschwerde gegen den Bebauungsplan zur Beurteilung steht. Und zwar erstreckt sich die Abtretungspflicht nur gerade auf die Beratung und Beschlussfassung über seine Beschwerde. An der Beurteilung von Beschwerden anderer Personen sowie an der Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan darf er sich beteiligen, da er hier nicht mehr besonders intensiv direkt persönlich interessiert ist."

Demnach ist es nicht zu beanstanden, dass der Gemeindeammann an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 1964 nur Herrn Späti, nicht aber die Einsprecher gegen den ersten Bebauungsplan abtreten liess. Die Einsprachen gegen den ersten Bebauungsplan waren mit der Auflage des zweiten Bebauungsplanes erledigt, und bei der Behandlung des zweiten Bebauungsplanes waren die ursprünglichen Einsprecher im Sinne von § 148 Abs. 2 des Gemeindegesetzes nicht mehr "direkt Beteiligte".

3. Beim Augenschein hat sich ergeben, dass eine dreigeschossige Bauweise mit Flachdächern auf den fraglichen Grundstücken durchaus vertretbar gewesen wäre. Eine übermässige Beeinträchtigung der nördlich davon stehenden Einfamilienhäuser oder des Schulhauses III wäre nicht zu befürchten gewesen.

Immerhin kann die Auffassung, dass eine zweigeschossige Ueberbauung mit dem Schulhaus III, das selber nur zwei Geschosse aufweist, besser harmoniere, nicht ganz von der Hand gewiesen werden. Es darf auch nicht übersehen werden, dass kein Anspruch auf eine dreigeschossige Ueberbauung besteht. Ein Vergleich mit dem Feilfeld, das nördlich der Durchgangsstrasse liegt und für das die Gemeinde eine viergeschossige Ueberbauung gestattet hat, ist nicht ohne weiteres möglich, da längs einer Durchgangsstrasse eine massivere Ueberbauung eher am Platze ist, während das Kaselfeld mit dem Schulhaus III, der reformierten Kirche und den zahlreichen Einfamilienhäusern den Charakter eines locker überbauten Gebietes hat. Die zweigeschossige Bauweise kann somit in diesem Gebiet ohne Willkür vorgeschrieben werden. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

4. Die Prüfung des Bebauungsplanes und der zugehörigen speziellen Bauvorschriften geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Die Vorschriften, dass Flachdächer zu erstellen sind und keine oberirdischen Garagen gebaut werden dürfen, stehen im öffentlichen Interesse und erscheinen im Hinblick auf die anzustrebende Gesamtwirkung durchaus als angemessen. Da die Gemeinde auch die formellen Vorschriften des Bauplanverfahrens eingehalten hat, steht der Genehmigung nichts entgegen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der spezielle Bebauungsplan Kaselfeld mit speziellen Bauvorschriften wird genehmigt.
3. Die Einwohnergemeinde Bellach wird eingeladen, dem Bau-Departement vier Exemplare des genehmigten Bebauungsplanes und der Bauvorschriften zur Anbringung des Genehmigungs-

vermerkes einzusenden.

Beschwerdegebühr Fr. 10.-- Von Herrn Dr. W. Fröhlicher zu erheben.

Genehmigungsgebühr Fr. 10.--

Publikationskosten Fr. 14.--

Total Fr. 24.-- Von der Einwohnergemeinde Bellach zu erheben.

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4), mit Akten
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Kantonale Planungsstelle (2)
Kreisbauamt I, Solothurn (2)
Kantonale Finanzverwaltung (2)
Einwohnergemeinde Bellach (2), mit gen. Plan und gen. Bauvorschriften
Baukommission Bellach
Herrn Dr. W. Fröhlicher, Fürsprech, Solothurn (3), Einschreiben
Amtsblatt: Publikation von Ziff. 2 des Dispositivs

