3/63

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

12. Dezember 1975

Die Einwohnergemeinde Bellach ersucht um die Genehmigung des Zonen- und Bebauungsplanes "Gärisch" sowie der dazugehörigen speziellen Bauvorschriften. Der Plan lag vom 17. Mai - 20. Juni 1973 und die Vorschriften vom 2. Mai - 4. Juni 1974 öffentlich auf. Während dieser Zeiten erhoben 12 Grundeigentümer gegen den Plan und 1 Grundeigentümer gegen die Vorschriften beim Gemeinderat Einsprache. 7 wurden zurückgezogen, die restlichen 6 musste der Gemeinderat ablehnen. Zuhanden der Gemeindeversammlung wurden noch folgende Beschwerden eingereicht:

- Herr Martin Hugi-Bläsi, Rosenweg 2, Bellach
- Herr Alfred Ruetsch, Lommiswilerstrasse 4, Bellach

Die Gemeindeversammlung von Bellach lehnte die Beschwerde Hugi ab, hiess aber die Beschwerde Ruetsch gut. Gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung haben Herr Hugi, obgenannt, und Herr Fritz Fluri, Schreinerei, Bellach, beim Regierungsrat rechtzeitig Beschwerde eingereicht.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Beamte des Bau-Departementes verhandelten im Beisein von Vertretern der Gemeinde mit den Beschwerdeführern. Beide Beschwerdeführer sind Eigentümer von durch den Plan berührten Grundstücken und in dieser Eigenschaft zur Beschwerde legitimiert, so dass darauf einzutreten ist.

Beschwerde Martin Hugi

Herr Hugi verlangt, dass die Strasse nach Süden noch weiter in das Areal der Firma Späti hinein verschoben werde. Er begründet sein Begehren auf folgende Weise: Es sei ungerecht, von einer kleinen Liegenschaft, wie er sie besitze, soviel Land wegzunehmen. GB 808 sei nur noch in sehr beschränktem Masse überbaubar. Auf GB 727 könne infolge Landmangels keine bauliche Veränderung mehr vorgenommen werden. Er sei bereit, der Gemeinde Bellach eine Breite von 2 m seines Landes abzutreten.

Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde und verweist zur Begründung auf den Auszug aus dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 6. März 1975.

Vom 2. Dezember 1971 bis 4. Januar 1972 lag der Strassen- und Baulinienplan "Kaselfeldstrasse" öffentlich auf. Gegen diesen Strassenplan reichte u.a. Herr Hugi beim Gemeinderat Einsprache ein, welche aber abgelehnt wurde. Dieser Entscheid wurde dann an die Gemeindeversammlung weitergezogen, aber nie entschieden. Die Beschwerde wurde nicht behandelt, weil die Gemeinde den Zonen- und Bebauungsplan "Gärisch" zur öffentlichen Auflage brachte, in welchen der Strassen- und Baulinienplan "Kaselfeldstrasse", was das öffentliche Teilstück im Bereiche der Liegenschaften Hugi betrifft, vollständig integriert wurde. Herr Hugi erhob erneut gegen den Plan Einsprache. Aufgrund dieser Einsprache unterbreitete die Planungskommission Herrn Hugi einen Kompromissvorschlag, welcher anstelle einer Strassenbreite von 6 m und einer Trottoirbreite von 2 m nur noch eine 5,85 m breite Strasse und ein 1,50 m breites Trottoir vorsah. Doch Herr Hugi lehnte ab. Der Gemeinderat fasste den Beschluss, welchen die Gemeindeversammlung auch bestätigte, die Strasse auf eine Breite von 5,85 m und das Trottoir auf eine Breite von 1,75 m zu planen. Dies ergibt eine Reduktion von 40 cm zum aufgelegten Plan. Diese Reduktion kommt dem Beschwerdeführer entgegen, indem die äusserste Grenze des Trottoirs nun von den Gebäuden in einem minimalen Abstand von 4 m liegt, während auf dem Grundstück der Firma Späti, wo zudem kein Trottoir vorhanden ist, sich zwischen der Strasse und dem Gebäude ein maximaler Abstand von 4 m ergibt. Eine weitergehende Schonung der Liegenschaft

des Beschwerdeführers, also eine Verschiebung des Strassenkörpers auf die andere Seite, hätte u.U. einen Abbruch der Gebäude 1 a und 1 c auf GB 738 zur Folge. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und im Interesse einer zweckmässigen Planung ist am vorliegenden Projekt festzuhalten.

Die gegenüber der ersten Planauflage vorgenommene Reduktion hat auch zur Folge, dass der Beschwerdeführer weniger Land als in der Planauflage vorgesehen war an die Gemeinde abzutreten hat. Herr Hugi hat ca. 80 m2 und die Firma Späti ca. 480 m2 Land abzugeben. Von einem Missverhältnis kann demnach nicht die Rede sein. Durch die geplante Linienführung der Strasse wird dem Beschwerdeführer weder das Ueberbauen der Parzelle 808 noch das Ausbauen der Parzelle 727 verhindert.

Fragen über die Entwertung von Grundstücken sind Entschädigungsfragen und im vorliegenden Plangenehmigungsverfahren nicht zu behandeln. Sie sind in das Landerwerbsverfahren zu verweisen, welches vor dem Strassenbau aufgenommen werden muss.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebühr zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

Beschwerde Fritz Fluri

Herr Fluri verlangt, dass das Gebiet zwischen der Lommiswilerstrasse, der Oberdorfstrasse, dem Geisslochweg und der Grenze zu Langendorf (GB Nrn. 522 - 525, 1148, 1208 und 1253) gemäss Planauflage in die Gewerbezone einbezogen werde; seine Begründung nimmt freilich nicht Bezug auf sein Einzonungsbegehren warum er eingezont haben möchte; doch ist der Grund augenfällig.

Die Gemeinde verweist auf den Gemeindeversammlungsbeschluss und beantragt Abweisung der Beschwerde. Sie erläutert vor allem, dass der Entscheid eindeutig und endgültig sei und dass die Gemeinde nicht mehr gewillt sei, Verstösse gegen die Bauvorschriften durch den Beschwerdeführer hinzunehmen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 24. September 1974 die gegen die Einzonung des fraglichen Gebietes in die Gewerbezone eingereichte Einsprache abgelehnt mit der Begründung, die Bauten

des Zimmereibetriebes nördlich der Liegenschaft Ruetsch (=Einsprecher) seien in einer Zeit bewilligt worden als noch keine verbindlichen Zonen- und Bauvorschriften über dieses Gebiet bestanden haben. Es sei somit von den heutigen Verhältnissen auszugehen und es erscheine deshalb zweckmässig, dieses Gebiet - eingeschlossen die Liegenschaft Ruetsch und die Nachbarparzellen - in die Gewerbezone einzubeziehen. Die Liegenschaft Ruetsch auszuklammern bedeute einen planerischen Unsinn. Es dürfe bezweifelt werden, dass durch die Einzonung mehr Immissionen entstünden; es sei eher durch die Umgestaltung des Betriebes mit neuen Gebäulichkeiten mit besseren Verhältnissen zu rechnen. Den Interessen des Einsprechers Ruetsch sei Rechnung getragen worden dadurch, dass zwischen dem Grundstück Ruetsch und den Bauten Fluri ein grösserer Grenzabstand als gewöhnlich eingehalten werden müsse.

Der Gemeinderat stellte bei der Behandlung der Beschwerde Ruetsch an die Gemeindeversammlung einen gegenteiligen Antrag und begründet diesen wie folgt: Der Gemeinderat habe bei den sehr gründlich getroffenen Abklärungen feststellen müssen, dass die Firma Fluri sich im zur Diskussion stehenden Planungsgebiet schwerer Verstösse gegen die Zonenvorschriften schuldig gemacht habe. Insbesondere sei ein als Lagerhalle bewilligtes Gebäude nach und nach zu einer Werkhalle, d.h. einer voll ausgerüsteten Zimmerei, umfunktioniert worden. Ein anderer Lagerraum, ein Anbau an die vorher erwähnte Lagerhalle, beherberge heute eine Schlosserwerkstatt. Ohne Baubewilligung seien ausserdem beidseits des Busletenbaches erhebliche Terrainveränderungen vorgenommen worden. Ein bestehendes und viel benütztes Wegrecht entlang dem Busletenbach sei unterbrochen und eine Kranbahn über diesen Bach erstellt worden. Hinzu kämen Veränderungen am natürlichen Bachufer und illegale Lagerungen über dem Bachlauf. In Anbetracht dieser gravierenden Tatsachen gelange der Gemeinderat zur Ueberzeugung, den Vorbringen Ruetsch sei ein viel grösseres Gewicht beizumessen als beim ersten Entscheid des Gemeinderates. Der Gemeinderat könne sich nicht mehr der Meinung der Planungskommission anschliessen, die nach wie vor für die Einzonung plädiere.

Diese Argumente übernahm die Gemeindeversammlung und beschloss, das ganze in Frage stehende Gebiet auszuzonen.

Dieser Auszonungsbeschluss muss aus folgenden Gründen als reichlich unangemessen und willkürlich gelten und deshalb kassiert werden:

Das umstrittene Gebiet ist bereits weitgehend überbaut. Die Planung muss von gewissen vorgegebenen Tatsachen ausgehen. Es hat deshalb keinen vernünftigen Sinn, das umstrittene Gebiet nicht in die Bauzone aufzunehmen und dafür andernorts bis jetzt noch von Bauten freigehaltenes Gebiet einzuzonen. Ein solches Vorgehen widerspricht eindeutig Zielen der Planung und dem Grundsatz der Angemessenheit der Tätigkeit der Behörden. Die vom Gemeinderat beschlossene und von der Gemeindeversammlung bestätigte Planung ist höchst unzweckmässig. Eine Ein- bzw. Nichteinzonung eines Gebietes oder Grundstückes ist nur aus planerischen Motiven heraus möglich. Der Nichteinbezug in die Bauzone darf nie Strafcharakter haben. Die Massnahme der Gemeinde (Nichteinzonung) hat jedoch eindeutig Strafcharakter und geht nicht mehr von planerischen Aspekten aus.

Es liegen keine Verstösse gegen Zonenvorschriften vor, da noch gar keine solche bestehen. Es handelt sich um Verstösse gegen die eigentlichen Bauvorschriften. Hat ein Grundeigentümer sich gegen Bauvorschriften vergangen, kann er nicht durch Nichteinzonen bestraft werden. Er ist im durch das Gesetz und die Reglemente vorgeschenen Verfahren zur Rechenschaft zu ziehen. Die Gemeinde kann nicht durch rechtswidrige Beschlüsse rechtswidriges Verhalten eines Bürgers bestrafen. Die Gemeinde hat sich an die Gesetze zu halten. Wenn sich der Beschwerdeführer gegen die Bauvorschriften vergangen hat, insbesondere ohne Bewilligung oder entgegen der erteilten Bewilligung gebaut oder umgebaut hat, ist dies in einem andern Verfahren zu prüfen und mit andern Mitteln zu behandeln. Hier ist einzig zu beurteilen, ob eine Einzonung angebracht, ja sogar notwendig ist. Jedes andere Verhalten und Vorgehen durch die Gemeinde ist rechtswidrig und damit auch willkürlich. Zudem waren die Verstösse, die sich der Beschwerdeführer geleistet hat, schon bei der Planauflage

und dem Beschwerdeentscheid durch den Gemeinderat bekannt, so dass der Gemeinderat zur richtigen Zeit durch die richtigen Mittel hätte eingreifen können.

Der Regierungsrat kann eine Einzonung aber selbst nicht vornehmen (GE RR 28. Heft 1964 Nr. 24 S. 61). Der Gemeinderat ist daher anzuhalten, die Grundstücke zwischen der Lommiswilerstrasse, der Oberdorfstrasse, dem Geisslochweg und der Grenze zu Langendorf in die Bauzone aufzunehmen. (Es muss jedoch der Gemeinde anheimgestellt werden, welcher Zone das betreffende Gebiet zugeteilt werden soll, wobei die Industriezone oder Gewerbezone zu empfehlen ist.)

Die Beschwerde ist somit im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen und der Beschluss der Gemeindeversammlung in bezug auf die Nichteinzonung des fraglichen Gebietes aufzuheben.

Da die Beschwerde nur teilweise gutgeheissen werden kann, rechtfertigt sich, dass der Beschwerdeführer einen Teil der Verfahrenskosten zu bezahlen hat. Der Anteil der Kosten beträgt 100 Franken, welcher auf den geleisteten Kostenvorschuss von 200 Franken angerechnet wird.

II.

Um das Genehmigungsverfahren nicht unnötig in die Länge zu ziehen, ist die Einzonung, zu der der Gemeinderat durch diesen Entscheid beauftragt wird, nicht abzuwarten, sondern der vorgelegte Restplan (inkl. die Lommiswilerstrasse, Oberdorfstrasse, der Geisslochweg samt den dazugehörigen Baulinien) zu genehmigen. Hierzu ist nötig, dass der Einzonungsperimeter entsprechend angepasst und die Kaselfeldstrasse samt Trottoir mit den richtigen Massen versehen wird.

Die ausgeschiedene Grünzone (=Freihaltezone) entlang des Busletenbaches kann nicht genehmigt werden, da das solothurnische Baugesetz die Grundlage zur Schaffung einer solchen Zone nicht enthält. Das gleiche Ergebnis kann jedoch mit andern Mitteln z.B. einer Dienstbarkeit erreicht werden.

Zu den speziellen Vorschriften zum Bebauungsplan "Gärisch" sind noch folgende Bemerkungen anzubringen: Antstelle von Artikeln sind §§ zu verwenden. Die Bezeichnung Artikel ist den eidgenössischen Erlassen vorbehalten.

§ 3 a

Der letzte Satz ist zu streichen. Ohne angemessene Erweiterung eines Betriebes kann ein Weiterbestand eines Betriebes gar nicht gewährleistet werden.

§ 3 e

Die Bestimmung der Grünzone als Bauverbotszone muss weggelassen werden. Das geltende solothurnische Baugesetz enthält nirgends eine Grundlage, um solche Zonen ausscheiden zu können, obwohl sie gut und vor allem zweckmässig wären. Der Entwurf Baugesetz sieht eine solche Bestimmung vor, die jedoch noch nicht Rechtens ist.

§ 5

Der zweite Satz ist zu streichen. Die Baukommission hat zu entscheiden. Es bleibt der Baukommission unbenommen, die Gesuche dem Gemeinderat zur Stellungnahme zu unterbreiten. Dies aber nur, wenn der Gemeinderat nicht als erste Beschwerdeinstanz amtet.

Weitere Bemerkungen zum Reglement sind nicht anzubringen, so dass das Reglement unter Vorbehalt obiger Bemerkungen genehmigt werden kann.

Es wird

beschlossen:

1. Der Zonen- und Bebauungsplan "Gärisch" und die dazugehörigen speziellen Bauvorschriften werden im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt genehmigt.

   Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.

2. Die Beschwerde des Herrn Martin Hugi-Bläsi, Bellach, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

   Herr Hugi hat eine Entscheidgebühr von 100 Franken zu bezahlen, auf welche der geleistete Kostenvorschuss angerechnet wird.

3. Die Beschwerde des Herrn Fritz Fluri, Bellach, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und der Beschluss der Gemeindeversammlung in diesem Punkte aufgehoben.

   Herr Fluri hat an die Kosten des Verfahrens einen Anteil von 100 Franken zu bezahlen. Der Rest des geleisteten Kostenvorschusses wird zurückerstattet.

4. Die Einwohnergemeinde Bellach hat die Genehmigungsgebühr und die Publikationskosten zu bezahlen.

5. Die Einwohnergemeinde Bellach hat dem Amt für Raumplanung noch 6 Pläne (2 auf Leinwand) und 4 Exemplare der speziellen Bauvorschriften - mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehen - bis zum 31. Dezember 1975 zuzustellen.

Martin Hugi-Bläsi, Bellach

Entscheidgebühr	Fr. 100.--	
Kostenvorschuss	Fr. 50.--	
Rest	Fr. 50.--	(Staatskanzlei Nr. 1161) NN

Fritz Fluri, Bellach

Anteil Verfahrenskosten	Fr. 100.--	
Kostenvorschuss	Fr. 200.--	
Rest	Fr. 100.--	(ab Konto 18-600 zurückerstatten)

Einwohnergemeinde Bellach

Genehmigungsgebühr	Fr. 150.--	
Publikationskosten	Fr. 18.--	
	Fr. 168.--	(Staatskanzlei Nr. 1162) RE

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gy

Bau-Departement (3) pw
Rechtsdienst (5) (pw), mit 1 gen. Reglement (später)
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt
Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Plan und Reglement (später)
Kreisbauamt I, Solothurn (Plan später)
Finanzverwaltung (2)
Amtschreiberei Lebern, Solothurn (Plan später)
Sekretariat Katasterschatzung (Plan später)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4512 Bellach, mit 1 Plan und Reglement (folgen später)
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4512 Bellach, mit 1 Plan und Reglement (folgen später) EINSCHREIBEN/RECHNUNG

./.

Fritz Fluri, Schreinerei, 4512 Bellach (mit Ausgabenanweisung)
Martin Hugi-Bläsi, Rosenweg 2, 4512 Bellach / NN
Alfred Ruetsch, Lommiswilerstrasse 4, 4512 Bellach
Amtsblatt, Publikation des Dispositivs mit folgendem Wortlaut:
"Der Zonen- und Bebauungsplan "Gärisch" und die dazugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach werden unter Vorbehalt genehmigt."