



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

8. Dezember 1981

Nr. 7028

EG Biezwil: Ortsplanung

Die Einwohnergemeinde Biezwil beantragt dem Regierungsrat die folgenden Bestandteile der Ortsplanung zur Genehmigung:

- Zonen- und Erschliessungsplan, Massstab 1 : 1000
- Bau- und Zonenreglement
- Schutzzonenreglement für die öffentliche Wasserversorgung "Turnhallequelle"
- Gemeindereglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Bis anhin hatte die Einwohnergemeinde Biezwil noch keine Bauzone ausgeschieden. Es handelt sich hier also um die erste Ortsplanung in der Gemeinde. Die Pläne und Reglemente lagen in der Zeit vom 20. Februar bis 20. März 1980 öffentlich auf. Während der Auflagezeit gingen 8 Einsprachen ein, welche der Gemeinderat in seinen Sitzungen vom 16. und 22. Dezember 1980 behandelte. Zwei Einsprachen wurden ganz, eine teilweise gutgeheissen. Die übrigen Einsprachen wurden abgelehnt. Die ganz und teilweise gutgeheissenen Einsprachen machten eine zweite Auflage des Zonen- und Erschliessungsplanes notwendig, welche in der Zeit vom 5. Februar bis 6. März 1981 erfolgte. Fünf Einsprecher führen Beschwerde beim Regierungsrat gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates vom 16. Dezember 1980.

Das Baureglement und das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung am 2. Februar 1981. Das Zonenreglement wurde vom Gemeinderat am 19. Januar 1981 und das Schutzzonenreglement für die öffentliche

Wasserversorgung "Turnhallequelle" am 11. Mai 1981 genehmigt. Die zusätzliche Genehmigung des Zonen- und Erschliessungsplanes durch die Gemeindeversammlung stellt keinen formellen Mangel dar.

II.

Biezwil ist ein typisches Bauerndorf im Bucheggberg. Viele Landwirtschaftsbetriebe liegen dadurch im überbauten Gebiet, bilden sogar den Siedlungskern. Gerade bei einer Neuplanung stellt sich deshalb die Frage, wie diese Landwirtschaftsbetriebe planerisch zu behandeln sind. Der vorliegende Zonenplan scheidet die Bauzone in eine Kernzone, eine Wohnzone eingeschossig und eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aus. Das bisher überbaute Gebiet wird weitgehend als Kernzone ausgeschieden. Zudem werden drei Neubaugebiete etwas abseits am Rande geschaffen und der Wohnzone 1 zugeteilt. Mit der Ausscheidung der Kernzone werden, wie bereits erwähnt, verschiedene existenzfähige Landwirtschaftsbetriebe neu der Bauzone zugeteilt. Dies kann die Rechtsstellung der Betriebsinhaber in verschiedener Weise beeinflussen.

So hängt die Anwendung des bürgerlichen Zivilrechtes weitgehend auch von Massnahmen der Raumplanung ab. Zwar kann nach der geltenden Praxis das bürgerliche Zivilrecht auch auf Bauland Anwendung finden und ist nur bei baureifem Bauland ausgeschlossen. Doch hat das neue Baurecht die Erschliessungspflicht des Gemeinwesens eingeführt, weshalb damit gerechnet werden muss, dass Land von Bauernbetrieben in der Bauzone auch gegen den Willen des Bauern erschlossen und somit baureif gemacht wird. Als weitere Nachteile wären zu erwähnen die wegfallenden Bundes-subsidien für Betriebssanierungen von Bauernhöfen in der Bauzone und die höheren Katasterschätzungen mit der damit verbundenen höheren Besteuerung von Betrieben in der Bauzone. Weiter kann die Betriebsrechnung des Bauern durch die Pflicht zur Zahlung von Erschliessungsbeiträgen über Gebühr belastet werden.

Aber nicht nur Rechte und Pflichten des Landwirtes werden durch die Frage der Einzonung beeinflusst, sondern auch die richtige Wahrnehmung des gesetzlichen Planungsauftrages. Eingezone Landwirtschaftsflächen verfälschen auch das Bild der Bauzone, weil sie ein höheres Einwohnerfassungsvermögen ergeben, vielfach aber tatsächlich für eine Ueberbauung nicht zur Verfügung stehen. Besonders in ländlichen Gebieten kann eine Einzonung von Landwirtschaftsbetrieben zu überdimensionierten Basis- und Detailerschliessungsanlagen führen, da der Erschliessungsaufwand für Landwirtschaftsbetriebe besonders bei der Kanalisations- und Strassenerschliessung geringer ist als für Wohnbauten. Zu erwähnen ist auch das Problem der Immissionen bei fortschreitender Durchmischung der Nutzungen. Und schliesslich: von der Landwirtschaft geprägte Ortsteile bilden vielerorts schützenswerte Ortsbilder, die bei einer Mischung mit in Nutzung und Gestalt andersartigen Wohnbauten ihr Gesicht verlieren.

Für eine Einzonung sprechen zunächst §§ 25 und 26 BauG, wonach das weitgehend überbaute Land der Bauzone bzw. dem Siedlungsgebiet zuzuschlagen ist. In ländlichen Gebieten sind aber die Bauernhöfe gerade das Kerngebiet der Ueberbauung. Sodann wird es oft auch in Bauernkreisen nicht gewünscht, wenn der Bauer gleichsam von der übrigen Bevölkerung abgetrennt und isoliert wird. Eine Erscheinung, die sich bei Aussiedlungen negativ bemerkbar gemacht hat und welche auch durch eine Abtrennung von der Bauzone gefördert werden könnte. Denn öffentliche Bauten und Versorgungsbetriebe wären ja nur in der Bauzone zulässig. Die Loslösung der Bauernbetriebe von der Bauzone fördern im weiteren die Tendenz, einem einmal gewachsenen Bauerndorf einen "musealen" Charakter zu geben, wo das gesellschaftliche Leben erstarbt oder wo das Dorf zumindest in zwei Teile - Einheimische und Zugezogene - geteilt wird.

Für eine Einzonung bzw. ein Belassen der Bauernhöfe in der Bauzone wird etwa auch geltend gemacht, dass damit der Landwirt die Möglichkeit habe, den nicht im Landwirtschaftsbetrieb tätigen Kindern, die vielleicht noch teilweise im väterlichen Betrieb mitarbeiten wollen, einen Bauplatz abzutreten oder für

Betriebssanierungen, Agrarlandkäufe, Aussiedlungen usw. Bauland verkaufen zu können. Für eine Einzonung beruft man sich auch auf die Gemeindeautonomie, weil dann die Gemeinde und nicht der Kanton bei Baugesuchen Beurteilungsinstantz ist.

Vom Standpunkt der Planung aus könnte es deshalb erwünscht sein, die existenzfähigen Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet einer speziellen "Bauzone" zuzuteilen, in welcher der Bestand und die Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Dörfer bzw. Dorfteile gewährleistet sind und die bäuerlichen Schutzbestimmungen des Zivilrechts voll zur Geltung kommen und wo eventuell sogar Art. 24 RPG und die Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzone keine Anwendung fänden und die örtliche Baukommission allein für Baubewilligungen zuständig wäre.

Zur Abklärung der in diesem Zusammenhang auftretenden rechtlichen und planerischen Fragen hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 5832 vom 27. Oktober 1981 zwei anerkannten Wissenschaftlern den Auftrag erteilt, ein Gutachten zu erstellen. Dieses wird eine wesentliche Entscheidungsgrundlage dafür sein, ob die vorliegende Planung der Gemeinde Biezwil, resp. die planerische Behandlung der existenzfähigen Bauernbetriebe zweckmässig ist oder ob diese als unzweckmässig nicht genehmigt werden kann. Aus diesem Grunde ist es angebracht, den Entscheid über die Kernzonenplanung zu sistieren und nur über den Rest, insbesondere über die drei Neubaugebiete (W1) und die in diesem Zusammenhang stehenden Beschwerden zu entscheiden. Ebenfalls entschieden werden kann über die Grundwasserschutzzone (inkl. Reglement) und die dagegen erhobene Beschwerde, sowie über die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Einvernehmen mit dem Beschwerdeführer wird auch die Beschwerde H. Arni sistiert, da dessen Begehren mit der Behandlung der Kernzonenplanung in engem Zusammenhang steht.

Die Gemeinde ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

III.

A. Beschwerden Schreier, Tüscher und Weber gegen die Einzonung des Gebietes Sonnenrain

1. Mit Schreiben vom 23./24. und 27. Dezember 1980 führen die Herren 1. Alex Schreier, Landwirt, Hauptstrasse 85, Biezwil, 2. Jakob Tüscher, Landwirt, Hintere Gasse, Biezwil, und 3. Hermann Weber, Im Burgfelderhof 45, Basel, Beschwerde beim Regierungsrat, nachdem der Gemeinderat ihre Einsprache am 16. Dezember 1980 abgewiesen hatte.

Die Beschwerdeführer beantragen, das Gebiet Sonnenrain nicht als Baugebiet auszuscheiden. Die Beschwerdeführer Schreier und Tüscher begründen dies damit, dass sich dieses Gebiet für eine Wohnzone nicht eigne, da von ihren rund 35 m entfernt liegenden Landwirtschaftsbetrieben unvermeidbare Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen würden, was zwangsläufig zu Schwierigkeiten mit den künftigen Anwohnern führen würde. Es gebe in der Gemeinde zudem genügend andere Möglichkeiten, Bauland mit weniger Aufwand zu erschliessen. Der Beschwerdeführer Weber macht geltend, dass er beim Umbau seines alten Gebäudes auf Denkmalpflege und Heimatschutz habe Rücksicht nehmen müssen. Der Einbezug des Sonnenraines in die Bauzone hätte zur Folge, dass sein Haus von Neubauten umgeben werde, welche überhaupt nicht in diese Region passten. Zudem würde seine Wasserversorgung, welche von einer Quelle nördlich des Hauses gespiesen werde, in Frage gestellt. Weiter wäre es sehr schade, mitten in einer der schönsten Landwirtschaftszonen solche Einfamilienhäuser aufzustellen.

Die Gemeinde beantragt, die Beschwerden abzuweisen. Zur Begründung führt sie in ihrer Vernehmlassung an, dass sie versucht habe, eine möglichst kleine Bauzone auszuscheiden, die "Neubaugebiete" aber da zu plazieren, wo Land erhältlich und wenn immer möglich in öffentlichem Besitz sei. Es sei darauf geachtet worden, dass kein wertvolles Landwirtschafts-

land zu Ueberbauungszwecken beansprucht werde. Der Sonnenrain gehöre der Einwohner- und Bürgergemeinde. Die Oeffentlichkeit könne hier deshalb gezielt Bauland (insbesondere an Einheimische) zur Verfügung stellen, dies zu vernünftigen Bedingungen. Es handle sich zudem um eine sonnige Südhanglage, die infolge der Neigung landwirtschaftlich nicht überaus wertvoll sei. In der Regel werde aus Landwirtschaftskreisen ja die Forderung gestellt, dass möglichst Hanglagen eingezont werden sollen. Das fragliche Gebiet sei zudem, sobald die Basiseinrichtungen erstellt seien, welche ohnehin bis zur Liegenschaft Weber gezogen werden müssen, ohne grossen zusätzlichen Aufwand erschliessbar. Nach Ansicht des Gemeinderates sei eine Ueberbauung des Sonnenraines auch für das Ortsbild vertretbar. Abgesehen vom Haus Weber seien hier keine erhaltenswerten Gebäude in unmittelbarer Nähe. Zudem sei durch entsprechende Zonenvorschriften versucht worden, Neubauten auf das Ortsbild abzustimmen. Es werde Aufgabe der Baukommission sein, hier besondere Sorgfalt walten zu lassen. Eine Beeinträchtigung der privaten Wasserversorgung sei jeweils bei den einzelnen Bauvorhaben zu überprüfen. Zudem werde in nächster Zeit eine Gemeindewasserversorgung erstellt, so dass die Erschliessung der Liegenschaft Weber mit Trinkwasser sichergestellt sein dürfte. Zu den Befürchtungen der Beschwerdeführer Schreier und Tüscher (Lärm- und Geruchsmissionen) führt die Gemeinde an, dass beide Landwirtschaftsbetriebe in der Landwirtschaftszone belassen würden. Sie seien deshalb zonenkonform und in ihrer Existenz nicht gefährdet. In unmittelbarer Nähe der beiden Betriebe seien schon heute bewohnte Liegenschaften vorhanden. Wenn unzumutbare Immissionen entstehen würden, seien diese auch für die Bewohner dieser Liegenschaften von Bedeutung. Die Gemeinde befürchte aber keine unzumutbaren Immissionen aus diesen Betrieben, zumal die vorgesehene Bauzone bezüglich Windrichtung eher günstig liege. Aus all diesen Gründen sei diese Bauzone verantwortbar und sinnvoll, um so mehr als im ganzen Dorf Landwirtschafts- und Wohnzonen zwangsläufig nebeneinanderliegen.

2. Am 2. April 1981 führten Beamte des Bau-Departementes einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Während des Augen-

scheines wurden keine unzumutbaren Lärm- oder Geruchs-
immissionen aus den Betrieben der Beschwerdeführer Schreier
und Tüscher wahrgenommen.

Zur Abklärung der Immissionsfragen wurde das kant. Arbeitsin-
spektorat um Stellungnahme gebeten. Dieses nahm am 10. Juli
1981 einen Lokaltermin vor und teilte seine Ergebnisse mit
Schreiben vom 16. Juli 1981 mit. Die Beschwerdeführer Schreier
und Tüscher sowie die Gemeinde erhielten Gelegenheit, sich dazu zu
äussern, was Herr Schreier und die Gemeinde auch taten. Für den
Inhalt dieser Schreiben wird auf die Akten verwiesen und im
folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

3. Die Beschwerdeführer sind gemäss § 16 f Baugesetz zweifellos
zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre rechtzeitig einge-
reichten Beschwerden ist deshalb grundsätzlich einzutreten.

Nach § 18 Abs. 2 Baugesetz entscheidet der Regierungsrat an-
lässlich des Genehmigungsverfahrens über die Beschwerden, über-
prüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die
Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen. Nur
Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind
und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist
er an die Gemeinde zurück.

4. Die Beschwerdeführer Schreier und Tüscher wenden ein, dass die
geplante Einzonung des Sonnenraines vor allem deshalb nicht
zweckmässig sei, weil dieses Gebiet in unmittelbarer Nähe
ihrer Landwirtschaftsbetriebe gelegen sei, von welchen unau-
sweichlich gewisse Immissionen ausgehen würden. Herr Schreier
führt neben seinem konventionellen Bauernbetrieb noch einen
Zucht- und Mastbetrieb für Schweine (300 Tiere) sowie einen
Laufstall für Rinder. Herr Tüscher betreibt ausschliesslich
Zucht- und Mastbetrieb für Schweine (23 Zucht- und 70 Mast-
schweine) sowie einen Pouletmaststall (5000 Tiere). Der Betrieb
Schreier liegt ca. 45 m süd-südwestlich und derjenige von
Herrn Tüscher ca. 30 m östlich vom Neubaugebiet entfernt.

a) Vorweg gilt es festzuhalten, dass es in diesem Verfahren nicht darum gehen kann, die Beschwerdeführer Schreier und Tüscher vor künftigen, möglicherweise sogar berechtigten Reklamationen der Nachbarn zu schützen, welche durch den Betrieb ihrer Zucht- und Mastbetriebe entstehen könnten. Solche Streitigkeiten müssten, sofern nicht von öffentlichem Interesse (öffentlich-rechtlicher Immissionenschutz), an den Zivilrichter verwiesen werden. Nach § 61 kant. Baureglement (KBR) sind Bauten und bauliche Anlagen aber nach dem jeweiligen Stand der Technik so auszuführen, abzuändern und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Lärm, Abgase, Rauch, Staub, üble Gerüche, Erschütterungen, Strahlungen oder andere Immissionen erzeugen; diese müssen für den Nachbarn zumutbar sein. Diese Vorschrift gilt selbstverständlich auch für landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone. Vorbehalten bleiben auch Art. 684 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Eine allfällige übermässige Ausübung ihres Eigentumsrechtes dürfte deshalb sicher nicht dazu führen, dass benachbartes Grundeigentum, welches sich sonst als Bauland eignen würde, nur deshalb nicht eingezont, in seiner Nutzung also stark eingeschränkt würde. Im folgenden gilt es deshalb nur zu untersuchen, ob es infolge unvermeidbaren Immissionen auf dieses Gebiet, unter Berücksichtigung des Ortsgebrauches und örtlichen Verhältnisse, aus planerischen Gründen als völlig unzweckmässig erscheint, den Sonnenrain einzuzonen. Dabei gilt es zu beachten, dass es sich hier nur um ein Kriterium neben anderen handelt, welches es bei der Beurteilung der Baulandqualität zu berücksichtigen gilt.

b) Zur Abklärung der heute bestehenden konkreten Immissions-situation wurde das kant. Arbeitsinspektorat um Stellungnahme gebeten. Sein Bericht vom 16. Juli 1981 hält dazu u.a. folgendes fest:

"Mastbetriebe für Schweine und Poulets sind zweifelsohne mit Lärm- und Geruchsmissionen verbunden. Je nach Alter und Pflege der Tiere, dem Unterhalt, den örtlichen und atmosphärischen Verhältnissen fallen diese Immissionen mehr oder weniger ins Gewicht. In diesem Zusammenhang hat der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) eine Mindestabstands-

regelung zur Wohnbebauung entwickelt. Diese Mindestabstandsregelung ist deshalb auch integrierender Bestandteil der VDI-Richtlinien 3471 und 3472. Aufgrund der erwähnten Unterlagen und einiger praktischer Erfahrungen ist im vorliegenden Fall ein Abstand zur Wohnbebauung von wenigstens 300 m erforderlich, damit vertretbare Immissionsverhältnisse sichergestellt sind. Diese bestehenden Abstände werden in den vorliegenden Fällen klar unterschritten".

Im einzelnen sieht das Arbeitsinspektorat folgende hauptsächlichlichen Immissionen:

"In beiden Fällen fällt Gülle an. Diese muss von Zeit zu Zeit ausgetragen werden. Beide Betriebsinhaber haben im Bereich Sonnenrain eigenes oder gemietetes Land, das zum Güllenaustrag benützt werden muss. In beiden Betrieben falle auch Stallmist an, der ebenfalls auf das umliegende landwirtschaftlich bebaute Land ausgetragen wird. Die Masttierhaltung von Schweinen und Poulets verursacht gewisse Gerüche. Diese waren denn auch am Tag des Augenscheins im Gebiet Sonnenrain zeitweise feststellbar. Während des Augenscheins waren die Tiere beider Betriebe am Sonnenrain nicht hörbar. Lärmbeeinträchtigungen bei der Fütterung der Schweine sowie beim Verlad der Tiere (teils nachts) und weitere Vorkommnisse sind in der Nachbarschaft nicht nur denkbar, sondern zeitweise auch vorhanden. Die Lärmsituation wird klar verschärft, wenn die beiden Betriebe für die Mutterschweine einen Auslauf erstellen müssen.

Während des Augenscheins fanden sich keine Immissionsverhältnisse vor, die als unzumutbar zu bezeichnen sind. Das fragliche Baugebiet wird aber zeitweise von Immissionen betroffen. Je nach Einstellung der zukünftigen Anwohner kann daraus eine Konfliktsituation werden".

Die Frage, ob das fragliche Gebiet von den Immissionen verstärkt und besonders betroffen werde, wird folgendermassen beantwortet:

"Die atmosphärischen Verhältnisse können sowohl zu einer Verwie auch Entschärfung der Immissionssituation beitragen.

Sieht man vorerst von den geplanten Freiläufen für Mutter-schweine ab, so ist das Gebiet Sonnenrain bei Ostwind vor allem durch den Betrieb Tüscher und bei Südwind (Föhnlage) durch den Betrieb Schreier Immissionen ausgesetzt".

Nach Auffassung des Arbeitsinspektorates werden beide Betriebe ordentlich und sauber geführt und entsprechen dem Stand der Technik. Es ist überzeugt, dass die vorgefundene Situation dem Normalfall entspricht.

- c) Es muss ohne Zweifel davon ausgegangen werden, dass die beiden Betriebe der Beschwerdeführer gewisse Immissionen auf die Umgebung verursachen. Dies wird auch von der Gemeinde nicht bestritten. Sie weist sogar darauf hin, dass es Aussenstehende erstaunen mag, dass Bauerndörfer zu gewissen Zeiten nicht begehrte, ruhige Paradiese seien, sondern lärmige Zentren bäuerlicher Betriebsamkeit (Traktorenlärm in Erntezeiten, Heugebläse, Motorsägen etc.) . Wie die Gemeinde auch richtig festhält, kommt es aber auf die Wertung an, welche man diesen Immissionen beimisst. Entscheidend ist die Antwort auf die Frage, ob solche Immissionen für einen Bewohner eines Bauerndorfes zumutbar sind.

Das kant. Arbeitsinspektorat verlangt in seinem Bericht einen Abstand zur Wohnbebauung von wenigstens 300 m, damit vertretbare Immissionsverhältnisse sichergestellt seien. Wollte man dies aber in Biezwil für sämtliche Wohnbebauungen sicherstellen, so müssten die insgesamt drei vorhandenen Zucht- und Mastbetriebe ausgesiedelt oder der grösste Teil des Dorfes verlegt werden! Wie das Arbeitsinspektorat später auf mündliche Anfrage aber klarstellte, sei dieser Abstand vor allem bei Errichtung von neuen Betrieben empfehlenswert. Zudem seien ihre Untersuchungen nur Grobabklärungen und keine Detailerhebungen. Die Frage, ob es sich bei den Geruchsmissionen um gesundheitsschädigende handle, wurde klar verneint.

Eine wesentliche Ursache für Immissionen kann sicher das Austragen von Gülle sein. Wie die Gemeinde glaubhaft darlegt, geschieht dies aber heute nicht nur um das zur Einzonung vorgesehene Gebiet Sonnenrain, sondern auch in unmittelbarer Nähe des übrigen Dorfes. Der Sonnenrain wird also nicht zwangsläufig speziell davon betroffen. Damit diese Immissionen für die ganze Wohnbebauung nicht wahrnehmbar wären, müsste man konsequenterweise verbieten, näher als 300 m zur Wohnbebauung Gülle auszutragen. Dies war bis heute nicht der Fall. Trotzdem sind bisher offenbar keine Probleme entstanden.

Massgebend sind deshalb vor allem die ständigen Geruchs- und Lärmimmissionen aus den Betrieben. Diese dürften unterschiedlich und von den Wetterverhältnissen abhängig sein. Aus dem Sonnenrain können bei Ostwind speziell durch den Betrieb Tüscher und bei Südwind (Föhnlage) durch den Betrieb Schreier Geruchs- immissionen auftreten. Bei der in dieser Gegend vorherrschenden Westwindlage werden also nicht der nördlich und östlich der Betriebe gelegene Sonnenrain, sondern die östliche Wohnbebauung im eigentlichen Dorfe betroffen. Erfahrungsgemäss dürfte der Sonnenrain also bei leichtem Süd- oder Ostwind sowie bei Windstille den vorhandenen Geruchs- immissionen ausgesetzt sein. Lärmimmissionen werden vor allem bei der Fütterung der Schweine und beim Verlad der Tiere zeitweise auftreten.

Bei der Wertung dieser Immissionen ist vorweg festzuhalten, dass in einem Bauerndorf wie Biezwil Landwirtschafts- und Wohnnutzung seit jeher miteinander vermischt sind. Bewohner von Bauerndörfern müssen zwangsläufig gewisse Immissionen in Kauf nehmen. Die faktischen Verhältnisse erlauben es auch nicht, im Dorf oder in Dorfnähe Wohnzonen auszuscheiden, welche von jeglichen Immissionen verschont sind. Wer also in ein Bauerndorf zieht, muss die ortsüblichen Immissionen in Kauf nehmen. Was ortsüblich ist, muss auch für den Neuzuzüger zumutbar sein. Dazu gehört auch der unvermeidliche Lärm und Geruch der Tiere.

Wie bereits vorne erwähnt, werden die Beschwerdeführer durch § 61 KBR verpflichtet, keine unzumutbaren Immissionen auf die

Umgebung abzugeben. Dies scheint bisher auch der Fall gewesen zu sein und bei der Erteilung der früheren Baubewilligungen für diese Betriebe ist man offensichtlich auch davon ausgegangen, denn andernfalls hätten diese Baubewilligungen nicht erteilt werden dürfen. Die Gemeinde führt denn auch glaubhaft an, dass hier über das ganze Jahr hindurch keine unzumutbaren Immissionen anzutreffen sind und dass sie sich auch nicht vorstellen könne, dass für vier oder fünf weitere Wohnbauten am Sonnenrain unzumutbar sein soll, was für das ganze Dorf bis heute als selbstverständlich hingenommen werde. Dafür spricht auch, dass weder die Beamten des Bau-Departementes noch die des kant. Arbeitsinspektorates an ihren Augenscheinen unzumutbare Lärm- oder Geruchs- immissionen wahrgenommen haben. Am Rande sei vermerkt, dass es auch nicht einzusehen ist, weshalb die Immissionen auf den Sonnenrain unzumutbarer sein sollen, als beispielsweise diejenigen auf die unmittelbar östlich von Herrn Tüscher angrenzenden Grundstücke, welche der Kernzone zugeschlagen wurden und mit deren Einzonung Herr Tüscher offenbar einverstanden ist. Das gleiche gilt für die südöstlich des Betriebes Schreier angrenzenden Grundstücke in der Kernzone, wovon das nächstgelegene Grundstück Biezwil Nr. 105 sogar Herrn Schreier gehört!

5. Von Bedeutung ist, dass die Immissionsfrage, wie bereits erwähnt, nur ein Kriterium für die Beurteilung der Zweckmässigkeit dieser Einzonung ist. Für die Einzonung sprechen im vorliegenden Falle, dass das Gebiet, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer, mit vernünftigem Aufwand erschlossen werden kann. Es handelt sich um eine sonnige Südhanglage, welche eine vom ursprünglichen bäuerlichen Dorfkern leicht losgelöste Baugruppe bildet und somit zur Erhaltung des bisherigen schützenswerten Dorfkerns beiträgt. Die Lage ist landschaftlich aber nicht exponiert, weshalb das Landschaftsbild, entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers Weber nicht beeinträchtigt wird. Diese Gruppe lässt sich in die bestehende Siedlung integrieren, d.h. eine Ueberbauung wird - obwohl am Rande des Siedlungsgebietes - nicht exponiert in der Landschaft stehen. Es werden damit auch zwei bestehende Wohnbauten eingezont, also zonenkonform. Zudem ist die Einwohnergemeinde und Bürgerge-

meinde Eigentümerin dieser Parzellen, weshalb die Landerhältlichkeit gesichert ist und die Entwicklung gezielt gesteuert werden kann. Die Gemeinde hat verschiedene andere Gebiete für eine Einzonung überprüft. Diese Bemühungen scheiterten, weil entweder Gründe des Landschafts- oder Grundwasserschutzes gegen eine Einzonung sprachen oder weil die Landerhältlichkeit nicht garantiert, oder schliesslich, weil sich diese Gebiete nicht mit vernünftigen Aufwand erschliessen liessen. Es drängen sich also nicht andere Gebiete vorab für eine Einzonung auf. Die Bauzone von Biezwil kann auch nicht als zu gross bezeichnet werden, selbst wenn die Kernzone als solche genehmigt würde.

6. An dieser Stelle ist noch auf den Einwand des Beschwerdeführers Weber etwas näher einzugehen, durch den Einbezug des Sonnenrains in die Bauzone werde eine Ueberbauung möglich, welche nicht in die Region passe. Dieser Einwand, welcher nicht näher begründet wird, ist aber aus folgenden Gründen nicht stichhaltig. Nach § 63 KBR dürfen Bauten unter anderem das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. In § 16 des Zonenreglementes stellt die Gemeinde zudem eine ganze Reihe von Gestaltungsvorschriften für diese Wohnzone auf. Es werden Vorschriften über die Dachform, Dachvorsprünge, Bedachung, Stellung von Bauten und Farbgebung aufgestellt. Diese Vorschriften garantieren bei richtiger Anwendung dafür, dass die Befürchtung des Beschwerdeführers nicht zutrifft.
7. Herr Weber macht auch geltend, dass eine künftige Ueberbauung sein Quellwasser gefährde. Er will die Gemeinde dafür haftbar machen. Er konnte aber auch anlässlich des Augenscheins keine konkreten Anhaltspunkte für seine Befürchtung anbringen. Da eine solche auch nicht ersichtlich ist, ist darauf nicht näher einzugehen. Im übrigen handelt es sich hier um eine privatrechtliche Angelegenheit, welche zur gegebenen Zeit vor dem Zivilrichter auszutragen wäre. Im vorliegenden Planverfahren müssten solche privaten Interessen vor den öffentlichen zurückweichen.

8. Es muss schliesslich sämtlichen Beschwerdeführern noch entgegengehalten werden, dass kein Grundeigentümer einen Anspruch darauf besitzt, dass die bisherige Zonenordnung bestehen bleibt. Dies gilt insbesondere für eine solche über das Gebiet des Nachbarn. Durch das neue Raumplanungsgesetz und das Baugesetz sind die Gemeinden verpflichtet, über ihr Gemeindegebiet zu planen. Dies hat die Gemeinde Biezwil zum ersten Male getan. Sie besitzt nebst der Pflicht aber die Freiheit, die bauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Es kann sicher nicht angehen, dass diese infolge der beiden bestehenden Betriebe der Herren Schreier und Tüscher so stark eingeschränkt würde.
9. Aus all diesen Gründen kann die Einzonung des Sonnenrains nicht als offensichtlich unzweckmässig bezeichnet werden. Der Gemeinde kann diese Einzonung nicht verwehrt bleiben, nur weil je nach Jahreszeit und den atmosphärischen Verhältnissen gewisse unvermeidbare und ortsübliche Immissionen auftreten werden. Die Beschwerden der Herren Schreier, Tüscher und Weber sind deshalb abzuweisen.

Die drei Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) je Fr. 150.-- zu bezahlen. Die geleisteten Kostenvorschüsse in gleicher Höhe werden verrechnet.

B. Beschwerde Johann Tüscher

1. Mit Schreiben vom 31. Dezember 1980 führt Herr Johann Tüscher-Wyss, Biezwil, Beschwerde beim Regierungsrat gegen den Entscheid des Gemeinderates vom 30. Dezember 1980.

Der Beschwerdeführer verlangt sinngemäss die Aufhebung der Grundwasserschutzzone auf seinem Grundstück GB Biezwil Nr. 125. Als Grund führt er lediglich an, dass seine Liegenschaft dadurch belastet und entwertet würde. Er verlangt eine Entschädigung von Fr. 15'000.--, sofern die Schutzzone nicht abgeändert werde.

Der Gemeinderat beantragt die Abweisung der Beschwerde. Für seine Begründung wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

2. Der Beschwerdeführer ist als ein von der Planungsmassnahme betroffener Grundeigentümer zur Beschwerdeführung legitimiert. Da diese rechtzeitig eingereicht wurde, ist darauf grundsätzlich einzutreten.

Auf die finanzielle Forderung des Beschwerdeführers kann hingegen in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Diese ist in das separate Schätzungsverfahren zu verweisen.

3. Die Gemeinde Biezwil hat gestützt auf § 36 des Baugesetzes (BauG) und § 35 des kantonalen Gesetzes über die Rechte am Wasser (WRG) in dafür vorgesehenen Verfahren nach §§ 15 ff BauG ein Gewässerschutzgebiet ausgeschieden und ein Schutz-zonenreglement erlassen. Die Schutzzone dient dem Zweck, die von der Gemeinde gefasste Turnhallequelle soweit möglich gegen alle schädigenden Einflüsse, hygienischer, bakteriologischer und chemischer Art zu schützen. Dabei werden drei Teilzonen ausgeschieden, nämlich Zone S I (Fassungsbereich), Zone S II (Engere Schutzzone) und Zone S III (Weitere Schutzzone). Das Grundstück des Beschwerdeführers befindet sich in der Zone S II. Zudem liegt es ausserhalb der Bauzone.

Der Beschwerdeführer führt sicher zu Recht an, dass sein Grundstück dadurch belastet wird. Näher begründet er seinen Einwand aber nicht.

Es ist nun geradezu Sinn und Zweck von Grundwasserschutzzonen, dass den Eigentümern gewisse Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsbeschränkungen) auferlegt werden und Schutzmassnahmen getroffen werden. Solche werden auch im vorliegenden Falle durch Art. 3 ff des Schutzzonenreglementes festgelegt. Diese sind ohne Zweifel zweckmässig; auch der Beschwerdeführer führt dagegen nichts an. Es ist somit nicht ersichtlich und in keiner Weise dargetan, dass die Belastung des Beschwerdeführers nicht recht- oder zweckmässig ist.

Der Beschwerdeführer ist offensichtlich der Meinung, dass sein Grundstück gar nicht von der Schutzzone erfasst werden soll. Die Gemeinde hat diese Gewässerschutzzone nach Angaben eines Geologen (Dr. Ledermann) und des kant. Amtes für Wasserwirtschaft festgelegt. Nach nochmaliger Prüfung durch das kant. Amt für Wasserwirtschaft hat sie der Einsprache des Beschwerdeführers teilweise entsprochen und den Verlauf der Zone S II soweit reduziert, als dies nach Auskunft des Kantonsgeologen verantwortet werden konnte. Damit ist der Beschwerdeführer aber noch nicht zufrieden. Eine weitere Reduktion oder gar eine vollständige Entlassung des Grundstückes aus der Zone S II ist aber nicht möglich. Die geologischen Untersuchungen haben klar ergeben, dass es sich hier um eine Schutzzone handelt. Der Beschwerdeführer führt dagegen auch keine konkreten Einwände an, welche das Gegenteil beweisen könnten. Die von der Gemeinde ausgeschiedene Schutzzone kann sicher nicht deshalb fallengelassen werden, weil der Beschwerdeführer damit belastet wird. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Die Grundwasserschutzzone im Gebiet Turnhalle und das dazu gehörende Schutzzonenreglement sind somit zu genehmigen.

Nach dem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 100.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Rest ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

IV.

Nach dem Ausgang der Beschwerdeverfahren, kann der Zonenplan teilweise und zwar mit Ausnahme der Kernzonenplanung genehmigt werden. Der Entscheid über die Kernzonenplanung wird aus den eingangs erwähnten Gründen sistiert.

Der Erschliessungsplan kann hingegen schon jetzt über das ganze Gebiet genehmigt werden.

Das Bau- und Zonenreglement kann mit Ausnahme der Kernzonenvorschriften ohne Bemerkungen genehmigt werden. Der Entscheid über die Genehmigung der Kernzonenvorschriften wird ebenfalls vorläufig sistiert, da dieser mit der Genehmigung der Kernzonenplanung verbunden ist.

Sowohl das Schutzzonenreglement für die öffentliche Wasserversorgung "Turnhallequelle" als auch das Gemeindereglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren können ebenfalls ohne Bemerkungen genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der Zonenplan der Einwohnergemeinde Biezwil wird teilweise genehmigt. Der Entscheid über die Kernzonenplanung wird vorläufig sistiert.
2. Der Erschliessungsplan der Einwohnergemeinde Biezwil wird genehmigt.
3. Das Bau- und Zonenreglement, mit Ausnahme der Kernzonenvorschriften, das Schutzzonenreglement für die öffentliche Wasserversorgung "Turnhallequelle", sowie das Gemeindereglement über Erschliessungsbeitrag und -gebühren der Einwohnergemeinde Biezwil werden genehmigt. Der Entscheid über die Kernzonenvorschriften wird vorläufig sistiert.
4. a) Die Beschwerde von Herrn Alex Schreier, Biezwil, wird abgewiesen. Er hat an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 150.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
b) Die Beschwerde von Herrn Jakob Tüscher, Biezwil, wird abgewiesen. Er hat an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr Fr. 150.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
c) Die Beschwerde von Herrn Hermann Weber, Basel, wird abgewiesen. Er hat an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr Fr. 150.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
d) Die Beschwerde von Herrn Johann Tüscher, Biezwil, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Er hat an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 100.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 150.-- wird verrechnet.

Johann Tüscher, Biezwil

Kostenvorschuss Fr. 150.-- (von Kto. 18-600 auf Kto. 2010-230
Verfahrenskosten Fr. 100.-- umbuchen)
Rückerstattung Fr. 50.-- an Johann Tüscher, Biezwil
=====

Einwohnergemeinde Biezwil

Genehmigungsgebühr Fr. 400.-- Kto. 2010-230
Publikationskosten Fr. 18.-- Kto. 2030-300
Fr. 418.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatskanzlei Nr. 1166) ES

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (2) Ba

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Rechtsdienst Bau-Departement (Ba)

Amt für Raumplanung (6), mit Akten und 1 gen. Plan und Reglemente

Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Amtschreiberei Bucheggberg, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan (folgt
später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Arbeitsinspektorat

Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Plan (folgt
später)

Ammannamt der EG, 4571 Biezwil, mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4571 Biezwil, mit 1 gen. Plan und Reglemente (folgt
später)

Ingenieurbüro Rud. Enggist, Rötistr. 22, 4500 Solothurn

Alex Schreier, Landwirt, Hauptstr. 85, 4571 Biezwil, EINSCHREIBEN

Jakob Tüscher, Landwirt, Hintere Gasse, 4571 Biezwil, EINSCHREIBEN

Hermann Weber, Im Burgfelderhof 45, 4055 Basel, EINSCHREIBEN

Johann Tüscher-Wyss, 4571 Biezwil, EINSCHREIBEN

Dr. F. Hüsler, Fürsprech und Notar, Westbahnhofstr. 2, 4500 Solothurn

Amtsblatt Publikation:

- Der Zonenplan der Einwohnergemeinde Biezwil wird teilweise genehmigt.
- Der Erschliessungsplan der Einwohnergemeinde Biezwil wird genehmigt.
- Das Bau- und Zonenreglement, mit Ausnahme der Kernzonenvorschriften, das Schutzzonenreglement für die öffentliche Wasserversorgung "Turnhallequelle" sowie das Gemeindereglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren der Einwohnergemeinde Biezwil werden genehmigt.



SECRET

