123/23

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

15. April 1969 Nr. 1883

I.

Die Einwohnergemeinde Breitenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilbebauungsplan Zentrum I zur Genehmigung.

Die Gemeinde besitzt verschiedene Bebauungspläne. Ein neuer, allgemeiner Bebauungsplan ist in Arbeit. Damit einzelne Bauobjekte in dem zur Diskussion stehenden Gebiet verwirklicht werden können, musste der oben erwähnte Plan vorweg aufgelegt werden. Die Art der Ueberbauungen (Zonenzugehörigkeit) ist in der Legende des Planes umschrieben. Die Gebäude längs der Fehrenstrasse in der Wohn- und Geschäftszone sind mit Hausbaulinien fixiert.

Die öffentliche Auflage des Planes erfolgte vom 4. Oktober bis 4. November 1968. Innert der gesetzlichen Frist wurde eine Einsprache eingereicht, die nach erfolgten Verhandlungen vom Gemeinderat abgewiesen wurde. In der Folge wurde sie an die Gemeindeversammlung weitergezogen. An der Versammlung der Einwohnergemeinde vom 20. Dezember 1968 wurde die Einsprache ebenfalls abgewiesen und anschliessend der Teilbebauungsplan Zentrum I genehmigt.

Gegen diesen Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung von Breitenbach reichte namens und im Auftrag von Frau Rosa Schnider-Stebler, Breitenbach, Herr Dr. Hans von Ins, Fürsprecher und Notar in Dornach am 13. Januar 1969 Beschwerde ein.

20135 - 100000 - 1969

II.

Die Beschwerdeführerin hat als Eigentümerin einer im Bereich des Teilbebauungsplanes liegenden Parzelle ein rechtliches Interesse am Ausgang des Plangenehmigungsverfahrens. Daher ist sie zur Beschwerde legitimiert. Da die gesetzlich festgelegte Beschwerdefrist eingehalten wurde, ist auf die Beschwerde einzutreten.

III.

Die Beschwerdeführerin bzw. ihr Vertreter begründete die Beschwerde kurz zusammengefasst wie folgt: Sie sei nicht damit einverstanden, dass ihre GB Breitenbach Nrn. 2238 und 324 mit darauf stehendem Wohnhaus, Scheune und Garage, ferner noch ein Bauplatz von ca. 9 a mit einem Bauverbot für private Bauten belegt werden. Die beiden Grundstücke seien im beigelegten Bebauungsplan mit grüner Farbe bezeichnet, was bedeute, dass sie nicht mehr für private Bauten verwendet werden dürfen. Dadurch würden die Grundstücke entwertet. Die Gemeinde beabsichtige offensichtlich, die Grundstücke der Beschwerdeführerin mit einem Verwaltungsgebäude für die Gemeinde zu überbauen. Daraus gehe hervor, dass die Eigentumsgarantie verletzt und eine Expropriation vorbereitet werde. Man sehe auch deutlich, dass es der Gemeinde darum gehe, später beim Erwerb der Liegenschaft nicht den vollen Wert entschädigen zu wollen. Es könne nicht über den Weg des Teilbebauungsplanes das private Eigentum für Gemeindebauten expropriiert werden.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Die Beschwerde geht von der falschen Voraussetzung aus, dass die Bezeichnung eines Areals als Grünzone in einem Teilbebauungsplan einen Enteignungstitel darstelle. Dem ist nicht so, wie deutlich aus § 9 Abs. 2 Baugesetz hervorgeht: "Er kann ferner im Sinne eines Programms die übrigen Verkehrsanlagen,

land-und forstwirtschaftlich genutzten Zonen, Richtlinien für die etappenweise Ueberbauung sowie die Plätze für künftige öffentliche Anlagen (Sportanlagen, Grünflächen, Friedhöfe usw.), Werke und Bauten enthalten. Für dieses Programm treten die Rechtsfolgen der §§ 16 und 18 nicht ein." Gerade durch diesen letzten Satz wird klargelegt, dass die Bedeutung der Grünzone längst nicht so weit geht, wie in der Begründung zur Beschwerde dargelegt wurde. Folgende Tatbestände sind denkbar: Wenn die Gemeinde das mit grüner Farbe bezeichnete Gelände erwerben will und die entsprechenden Eigentümer damit einverstanden sind, kommt ein ganz gewöhnlicher Landkauf zustande.

Falls die Gemeinde den Erwerb auf diese Art und Weise nicht zustande bringt, steht ihr das Recht zu - wie übrigens in bezug auf jedes andere Grundstück auch -, nach den Bestimmungen von §§ 228 ff EG z ZGB beim Justiz-Departement zuhanden des Kantonsrates ein Enteignungsgesuch einzureichen. Die Festsetzung der Entschädigung erfolgt in einem solchen Fall im ordentlichen Schätzungsverfahren (Schätzungskommission - Verwaltungsgericht).

Falls die Grundeigentümer einer Grünzone damit einverstanden sind, kann auch - mit oder ohne Entschädigung - zugunsten der Gemeinde ein privatrechtliches Bauverbot in Form einer Dienstbarkeit errichtet werden.

Wenn Grundeigentümer in der Grünzone bauen wollen und die Gemeinde nach wie vor an der Beibehaltung der Grünzone interessiert ist, dann muss sie sich entscheiden, ob sie entsprechende Kaufsverhandlungen oder, falls diese scheitern, Schritte für die ordentliche Enteignung in die Wege leiten will. Sofern die Gemeinde nicht mehr interessiert ist, das ausgeschiedene Gebiet als Grünzone beizubehalten, besteht

für sie auch die Möglichkeit, einen Teil oder das ganze Gelände nach bestimmten Vorschriften von den Grundeigentümern oder deren Rechtsnachfolgern überbauen zu lassen.

Aus dem Gesagten geht hervor, dass die Rechte der Beschwerdeführerin durch die Grünzone, wie sie im Teilbebauungsplan Zentrum I vorgesehen ist, in keiner Weise tangiert werden. schliesslich stellt sich die Frage - und dahingehend prüft ja der Regierungsrat auch Bebauungspläne -, ob die Grünzone in der vorgesehenen Art und Weise willkürlich ist. Die Gemeinde sieht vor, im Zentrum dereinst ein Verwaltungsgebäude mit Saalbau, Werkhof und Räumlichkeiten für die Feuerwehr zu errichten. Dazu hat sie sich im Bebauungsplan heute schon im Sinne eines Programms die für sie am günstigsten erscheinende Lage ausgesucht. Die Gemeinde muss sich darüber im klaren sein, dass es sich nicht mehr und nicht weniger als nur um eine programmatische Wirkung handeln kann, wenn sie dieses Gebiet im Plan als Grünzone bezeichnet. Die oben angeführten Möglichkeiten zeigen klar, welchen Weg die Gemeinde einschlagen kann, wenn sie sich das Areal auch wirklich sichern will. Sicher ist, dass auf jeden Fall volle Entschädigung geschuldet wird. Von Willkür kann bei der geplanten Grünzone nicht die Rede sein.

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen und der Plan, der im übrigen zu keinen materiellen Bemerkungen Anlass gibt, zu genehmigen.

Es wird

<u>beschlossen:</u>

1. Der Teilbebauungsplan Zentrum I der Gemeinde Breitenbach wird genehmigt.

2. Die Beschwerde der Frau Rosa Schnider-Stebler, Fehrenstrasse 18, Breitenbach, vertreten durch Herrn Dr. Hans von Ins, Fürsprecher und Notar, Dornach, wird abgewiesen.

3. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtsgültigkeit, soweit sie im Widerspruch mit dem vorliegenden stehen.

| | | |
|---|---|---|
| Entscheidgebühr | Fr. 20.-- | (zu bezahlen durch die Beschwerdeführerin NN) (Staatskanzlei Nr.198) |
| Genehmigungsgebühr | Fr. 24.-- | |
| Publikationskosten | Fr. 14.-- | |
| | Fr. 38.-- | (Staatskanzlei Nr. 199)KK |

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4), mit Akten
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (HV)
Kant. Planungsstelle (2), mit Akten und 1 gen. Plan
Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 gen. Plan
Kant. Finanzverwaltung
Ammannamt der Einwohnergemeinde Breitenbach
Baukommission der Einwohnergemeinde Breitenbach, mit 2 gen. Plänen
Herren Schwörer + Bütler, dipl. Architekten, Rebgasse 2, Liestal
Amtsblatt (Publikation Ziffer 1 des Dispositivs)
Herrn Dr. H. von Ins, Fürsprecher und Notar, Amthausstrasse 10, Dornach (2) NN