



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Antrag für Baureglement				
19. JUNI 1975		13. Juni 1975		
AM	Li			

VOM

13. Juni 1975

Nr. 3587

Die Einwohnergemeinde Hessigkofen legt dem Regierungsrat den all-
gemeinen Bebauungsplan und das Baureglement zur Genehmigung vor.

Der Plan und das Reglement lagen vom 19. Oktober bis 17. November 1972 öffentlich auf und sind von verschiedenen Einsprechern angefochten worden. Die Gemeinde nahm mehrere Anregungen auf, änderte den Plan und das Reglement entsprechend und legte diese Aenderungen vom 14. Dezember 1972 bis 12. Januar 1973 öffentlich auf. Gegen den Plan führten die Herren Gerard Staub und Jean-Claude Stulz, Hessigkofen, beim Gemeinderat Einsprache und bei der Gemeindeversammlung Beschwerde, die abgewiesen wurden. Die Gemeindeversammlung beschloss den Plan und das Reglement am 14. März 1973. Dagegen haben die Herren Staub und Stulz rechtzeitig beim Regierungsrat Beschwerde erhoben; sie sind als Stimmbürger Hessigkofens legitimiert. Beamte des Bau-Departementes haben mit ihnen und mit Vertretern der Gemeinde an Ort und Stelle verhandelt und die Beschwerdeführer haben anschliessend noch Fotomontagen und Modelle zu den Akten gegeben, um ihren Standpunkt zu verdeutlichen.

Die Beschwerdeführer machen im wesentlichen geltend, die Gemeinde habe grundsätzlich zuviel Bauland ausgeschieden und damit einer Umstrukturierung des organisch gewachsenen Bauerndorfes zu einer Pendlergemeinde Vorschub geleistet, indem die bisherige Eigenart durch die weit gestreuten Villen und Einfamilienhäuser beeinträchtigt werde. Besonders gelte das für die Gewerbezone zweiter Etappe am Nordrand des Dorfes. Das habe zur Folge, dass in diesem exponierten

Gebiet reine Zweckbauten errichtet würden, die das hergebrachte Dorfbild entscheidend veränderten. Es wäre daher planlich besser, dieses Gebiet ganz zur Wohnzone zu erklären und dessen Ueberbauung mit einem Teilbebauungsplan zu regeln. Stulz schlägt vor, nur moderne Bauten mit Flachdach zuzulassen, die sich der bestehenden Dorfkerngruppe besser anpassten und die in geschlossener Bauweise mit höchstens zwei Geschossen und mit einer Ausnützungsziffer von 0.3 bis 0.35 zu errichten wären; zudem sollte die Möglichkeit vorgesehen werden, für komplementäre Nutzung wie Atelier, Büro oder nicht störende (immissionsfreie) Kleinbetriebe einen Zuschlag zur Ausnützung von 0.1 gewähren zu können.

Der Beschwerdeführer Staub wendet sich ebenfalls gegen die Gewerbezone, aber auch gegen die Umzonung eines Teiles derselben in die Kernzone. Er hält vor allem den südlich der Kantonsstrasse liegenden Teil der Kernzone mit seinen hauptsächlich der Landwirtschaft dienenden Bauten und Gewerben (Schmiede, Wirtschaft, Lädeli) als besonders schützenswert. Dagegen sollte das Gebiet der Gewerbezone nur mit Wohnbauten überbaut werden, ebenso jener Teil, der im zweiten Planverfahren zur Kernzone geschlagen worden ist, da die Kernzonenbestimmungen die Gestaltungsfreiheit zu stark einengten und lediglich historisierende Bauten förderten, die zu den bestehenden in einem unschönen Kontrast stünden. Deshalb sei die Gemeinde zu verhalten, über das Gebiet der fraglichen Gewerbezone und über jenes, das nachträglich zur Kernzone erklärt worden ist, einen Teilbebauungsplan zu erlassen, der für Wohn- und Gewerbebauten spezielle Bauvorschriften enthalte und auch die Ausnützung und die Erschliessung ordne.

Die Gemeinde führte in ihrer Vernehmlassung aus, dass die Parzelle GB 639, die einen grossen Teil der Gewerbe- und der nachträglich ausgeschiedenen Kernzone einnimmt, zur Zeit der Planberatungen noch nicht käuflich gewesen sei, dass man aber schon damals mit einer Handänderung rechnen konnte. Indem dann ein Gewerbetreibenden-

der sich in der Gemeinde nach Bauland für seinen Betrieb umgesehen habe, sei es naheliegend gewesen, dieses Gebiet, wo sich bereits die Schmiede befindet, zur Gewerbezone zu erklären. Der Eigentümer von GB 639 habe in seiner Einsprache jedoch verlangt, dass mindestens ein Teil seines Grundstückes aus der Gewerbe- in die Wohn- oder in eine gemischte Zone umgeteilt werde; dem sei mit dem zweiten Planverfahren wenigstens teilweise entsprochen worden, indem die Kernzone um etwa 60 Meter von der Goldgasse nach Westen ausgedehnt worden sei. Es sei aber nicht ausgeschlossen, dass die verbleibende Gewerbezone als solche nicht voll genutzt werde, so dass ein grösserer Teil mit der Zeit wieder der Wohnzone zugeteilt werden müsse.

Dagegen können sich die Gemeindebehörden mit den Vorschlägen der Beschwerdeführer nicht befreunden; sie halten dafür, dass es bei der Meinungsverschiedenheit, ob Wohn- oder Kernzone, hauptsächlich darum gehe, ob in diesem Gebiet Flachdächer zulässig sein sollen oder nicht. Diese und die geschlossene Bauweise (Reiheneinfamilienhäuser) würden von der Mehrheit der Bürger abgelehnt. Folglich sei der vorgelegte Plan zu genehmigen und die Beschwerden seien abzuweisen.

Der Regierungsrat prüft Bebauungspläne auf Rechtswidrigkeit, planliche Willkür und neuerdings auch auf planliche Zweckmässigkeit. Liegt ein solcher Mangel vor, so ist die Genehmigung zu versagen. Hingegen kann einer Gemeinde nicht im einzelnen konkret vorgeschrieben werden, wie sie zu planen hat, weil dadurch in deren Planungshoheit und damit in deren Autonomie eingegriffen würde. Das bedeutet hier, dass auf das Begehren der Beschwerde nicht einzutreten ist, wonach die Gemeinde einen Teilbebauungsplan mit konkret umschriebener Nutzung, Bauweise und Ausnützungsziffer gemäss den Vorschlägen der Beschwerdeführer zu erlassen habe.

Hingegen muss man sich ernstlich fragen, ob die Gewerbezone zweiter Etappe mit Blick auf das Ortsbild von Hessigkofen in der vorgesehe-

nen Lage zweckmässig ist, wenn man sich vor Augen hält, dass § 52 Ziffer 2 des Baureglementes dort 8 Meter hohe Gewerbebauten zulässt und Ziffer 6 deren Gestaltung weitgehend offen lässt, indem zwar auf das Ortsbild angemessene Rücksicht zu nehmen ist, aber nur ausgesprochen störend wirkende Bauten nicht statthaft sind. Diese gewerblichen Zweckbauten, die zum hergebrachten Dorfbild ausgesprochen stark kontrastieren würden, kämen auf den leicht nach Norden fallenden Hang unmittelbar vor die einzigartige Silhouette der aneinandergereihten grossen Bauernhausdächer zu stehen und würden sie - vom Tal unten her gesehen - wahrscheinlich zum Teil ganz verdecken und - vom nördlich gelegenen Hügelzug aus betrachtet - mindestens erheblich stören. Das eigentlich Ideale wäre, dieses Gebiet mit seinen "Hostet"-Bäumen nicht zu überbauen, um jede optische Beeinträchtigung zu verhindern; doch kann man es der Gemeinde nicht verargen, wenn sie diese schlechthin grossartige Wohnlage mit ihrem Blick in die weitgehend unberührte Landschaft und auf die Jurakette einer angemessenen, schonenden Ueberbauung reservieren möchte. Nur müsste dann die Gestaltung der Ueberbauung entschieden konkreter und eingehender geregelt werden, wozu die Gemeinde ja durchaus zuständig ist, da die unbestimmten und auslegungsbedürftigen Begriffe wie "angemessene Rücksicht" und "ausgesprochen störende" Baute nach der Erfahrung sich nicht eignen einer unerfreulichen und letztlich das Dorfbild zerstörenden Ueberbauung zu steuern. Deshalb beantragen die kantonalen Fachinstanzen, diese Gewerbezone sei wegen ungenügender Bauvorschriften nicht zu genehmigen. Diesem Antrag ist Folge zu geben und die fragliche Zone ist nicht zu genehmigen. Die Gemeinde ist einzuladen, die Ueberbauung dieses Gebietes planlich noch einmal eingehend zu studieren; sie kann dabei auf tatkräftige Hilfe der kantonalen Instanzen rechnen. Freilich soll das nachträglich in die Kernzone zweiter Etappe ungeteilte Gebiet trotzdem genehmigt werden, da die Vorschriften für diese Zone - wenn sie konsequent und streng angewendet werden -, immerhin einen nicht unbeachtlichen Schutz bieten. Der Gemeinde wird es überlassen,

das neu zu bearbeitende Gebiet allenfalls bis an die Goldgasse auszudehnen, was erst nach einer Neuüberprüfung entschieden werden kann; jedenfalls wäre es zulässig, dieses Teilgebiet im neuen Planverfahren noch einmal zu erfassen. Folglich sind die Beschwerden, soweit darauf einzutreten ist, im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen. Im übrigen ist das Planverfahren formell richtig durchgeführt worden und gibt auch materiell zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Bebauungsplan und das Baureglement der Einwohnergemeinde Hessigkofen werden mit Ausnahme der Gewerbezone zweiter Etappe genehmigt.
3. Die Gemeinde hat dem Kantonalen Amt für Raumplanung noch fünf Pläne - einen auf Leinwand aufgezogen - und ein Baureglement zuzustellen.
4. Die Gemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von 100 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.
5. Die Kostenvorschüsse von je 100 Franken sind den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.

Einwohnergemeinde Hessigkofen:

Genehmigungsgebühr: Fr. 100.--

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 118.--(Staatskanzlei Nr. 670)RE

=====

Herrn Gerard Staub, Hessigkofen

Herrn J.-C. Stulz, Hessigkofen

Rückvergütung von je Fr. 100.--

=====

Der Staatsschreiber

Dr. Max Geyger

Bau-Departement (3), mit Akten
Jur. Sekretär (3)
Amt für Raumplanung, mit 1 genehmigten Plan und Reglement
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Amt für Wasserwirtschaft
Finanzverwaltung (2), mit Anweisung
Kreisbauamt I, Solothurn (2), Plan später
Amtschreiberei Lebern, Solothurn (2), Plan später
Sekretariat Katasterschätzung Solothurn (2), Plan später
Ammannamt 4571 Hessigkofen (2), mit Rechnung EINSCHREIBEN)
Baukommission 4571 Hessigkofen (2) mit 7 gen. Plan
Ing.-Büro Enggist, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn in 1 gen. Plan
Gerard Staub, Goldgasse 13, 4571 Hessigkofen
Jean-Claude Stulz, Kreuzstrasse 25, 4571 Hessigkofen
Amtsblatt Publikation Dispositiv Ziffer 2

(Handwritten signature)