



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
DES  
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN  
VOM

18. Mai 1962

Nr. 3014

I. 1. Nachdem die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Derendingen am 12. Januar 1962 den neuen Zonenplan mit Zonenordnung genehmigt hatte, übersandte sie ihn dem Regierungsrat zur Genehmigung. Die erste Auflage war vom 25. August bis 23. September 1958 erfolgt. Von 16 Einsprachen erledigten die Zonenplankommission und der Gemeinderat 14. Zwei konnten nicht erledigt werden. Sie richteten sich dagegen (R. Stuber & Mitunterzeichner für das Gebiet südlich der Widligasse - J. Marti & Mitunterzeichner für die Gebiete Hofacker, Bünten und Feldbünten), dass bestimmte Grundstücke nicht in die Bauzone aufgenommen worden sind.

Eine zweite Auflage des Zonenplanes erfolgte vom 7. Juli bis 5. August 1960. Dabei erweiterte man die Wohnzone nicht, sodass die erwähnten Einsprachen aufrecht erhalten blieben. In der zweiten Planaufgabe erfolgten 9 weitere Einsprachen, von denen 8 durch den Gemeinderat erledigt werden konnten. Eine Einsprache richtete sich gegen die Platzierung der Autobushaltestelle Kreuzstrasse in Fahr- richtung Solothurn.

Schliesslich erfolgte vom 26. Oktober bis 24. November 1961 eine letzte Auflage des Zonenplanes, gegen den keine Einsprachen erfolgten.

In der Gemeindeversammlung vom 12. Januar 1962 wurde der Zonenplan in der jetzigen Fassung genehmigt, wobei die Autobushaltestelle Kreuzstrasse nicht miteinbezogen wurde. Daher musste auch die entsprechende Einsprache nicht behandelt werden. Hingegen lehnte die Gemeindeversammlung die Begehren betr. die Einbeziehung der Gebiete Widligasse, Bünten, Hofacker und Feldbünten in die Bauzone ab.

2. Gegen diesen Beschluss des Gemeinderates erhoben Albert Guggisberg, Landwirt, Simon Pfluger jun. und Frau Martha Mühlethaler-von Dach namens der Erbgemeinschaft von Dach, alle in Derendingen, Beschwerde beim Regierungsrat. Dabei stellen sie das Begehren, es seien die sich in ihrem Eigentum befindenen Parzellen längs der Widligasse bis auf eine Bautiefe in die Zone W 3 und das dahinterliegende Land in die Zone W 2 aufzunehmen.

3. Ferner erhoben J. Marti, Architekt, Derendingen, zusammen mit 11 Mitunterzeichnern Beschwerde gegen den gleichen Beschluss der Gemeindeversammlung von Derendingen mit dem Begehren, es sei das Gebiet nördlich der Biberiststrasse im Umfange einer Bautiefe längs dem Grützbach in die Zone W 2 und das übrige Land zur Bildung eines kleinen Kernes in die Zone W 3 einzubeziehen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

II. 1. Die Einwohnergemeinde Derendingen hat alle Vorschriften des Baugesetzes über die Einführung des Bauplanverfahrens eingehalten. Ein komplettes Bau- und Kanalisationsreglement liegt noch nicht vor, jedoch ein Zonenplan mit Zonenordnung. Diese wurden durch die Fachbeamten des Bau-Departementes geprüft und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Der Genehmigung durch den Regierungsrat stehen demzufolge nur noch die beiden gegen den Zonenplan eingereichten Beschwerden entgegen.

2. Beide Beschwerden wurden innert der in § 13 des Baugesetzes vorgeschriebenen Frist eingereicht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Aus diesen Gründen ist auf die vorliegenden Beschwerden einzutreten.

3. Zur Begründung der Beschwerde bezüglich der Landparzellen südlich der Widligasse wurde u.a. ausgeführt:

Die Leitungsstränge für Kanalisation, Wasser und Elektrisch seien bereits bis GB Derendingen Nr. 304 (Abzweigung Widligasse-Löhrigasse) gezogen und müssten demzufolge entlang der Widligasse fortgeführt werden; daher müsse auch das Gebiet südlich der Widligasse

in die Bauzone aufgenommen werden, weil sonst die Erschliessungsanlagen nicht voll ausgenützt würden. Dadurch werde die Streubauweise nicht gefördert. Der Entscheid der Gemeindeversammlung sei willkürlich und widerspreche dem öffentlichen Interesse. Der Baulandcharakter dieses Gebietes gehe auch daraus hervor, dass die Einwohnergemeinde am 17. April 1961 das Grundstück GB Derendingen Nr. 301 im Halte von 67 a zum Preise von Fr. 11.-- pro m<sup>2</sup> erworben habe. Für reines Kulturland hätte die Gemeinde nie einen solchen Preis bezahlt.

4. Die Einwohnergemeinde Derendingen beantragt Abweisung der Beschwerde mit folgender Begründung:

Das Gebiet nördlich der Widligasse sei nicht der Bauzone zugeteilt, sondern der Grünzone. Erst hinter dieser beginne die Bauzone. Daher sei auch eine Erschliessung nicht von der Widligasse, sondern von der Löhrigasse her vorgesehen. Wollte man heute die Südseite der Widligasse auch erschliessen, dann würde die Streubauweise gefördert und die zu erstellenden Leitungsstränge würden nur zur Hälfte angenützt. Die Gemeinde habe in diesem Gebiet ein Grundstück zu Tauschzwecken für die kommende Güterzusammenlegung und nicht für Bauzwecke erworben. Es mute eigenartig an, dass die beschwerdeführenden Landwirte ihr für eine rentable Bewirtschaftung ihres Hofes notwendiges Kulturland der Bauzone zuteilen lassen wollen. Damit werde bezweckt, dass die betreffenden Grundstücke nicht in die Güterzusammenlegung miteinbezogen würden.

5. Bezüglich der Gebiete Bünten, Hofacker und Feldbünten wurde zur Begründung der Beschwerde u.a. ausgeführt:

Die Gemeindeversammlung habe sich mit den in der Einsprache aufgeführten Argumenten gar nicht befasst. Der Entscheid sei auf Grund einer vorgefassten Meinung gefällt worden.

Am 4. März 1949 habe die Gemeindeversammlung von Derendingen einen speziellen Bebauungsplan über die Gebiete Bünten, Hofacker und Feldbünten genehmigt. Dieses Gebiet sei zur Wohnzone erklärt worden. Heute jedoch, im neuen allgemeinen Zonenplan, sei es nur noch zum Teil als Wohnzone aufgeführt. Das widerspreche der Auffassung des Regierungsrates in seiner Botschaft zum neuen Baugesetz

vom 4. Mai 1951; Danach müsse, wo ein spezieller Bebauungsplan aufgelegt worden sei, ein künftiger allgemeiner das Geltungsgebiet des speziellen umfassen, Demnach müsse das ganze Gebiet der Bauzone zugewiesen werden. Das gehe auch daraus hervor, dass man die in diesem Gebiet bestehenden Leitungsstränge voll ausnützen müsse, Einzig die Kanalisationsleitung fehle teilweise, Wenn man nur eine Bautiefe in die Bauzone einbezogen habe, so werde dadurch die Streubauweise gefördert und eine kontinuierliche Ueberbauung verunmöglicht. Schliesslich sei dieses Gebiet für Arbeiter und Angestellte, die in Biberist oder Gerlafingen arbeiten, zum Wohnen sehr geeignet.

Herr Architekt Marti führte u.a. anlässlich eines durch Beamte des Bau-Departementes durchgeführten Lokaltermines noch folgendes aus:

Die Gemeinde Derendingen besitze einen zur Zeit noch gültigen speziellen Bebauungsplan im Masstab 1:1000. Dass es sich um einen speziellen Bebauungsplan mit Strassen und Baulinien handle, gehe schon aus den §§ 8 - 10 des Baugesetzes hervor, welche für einen allgemeinen Bebauungsplan den Masstab 1:2500, für einen speziellen Bebauungsplan aber 1:1000 vorschreiben. Alle Baugesuche seien seit Bestehen dieses Planes danach beurteilt worden. Unerheblich sei dabei, dass zu diesem Plan keine speziellen Bauvorschriften erlassen worden seien, denn der Regierungsrat habe im Regierungsratsbeschluss Nr. 4898 von 1935 festgestellt: "Ihrer rechtlichen Natur nach sind Bebauungspläne graphische Darstellungen von Baureglementen".

Es sei rechtswidrig und willkürlich, einen bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan missbräuchlich abzuändern. Nicht nur das "Unterdorf" (Nordteil von Derendingen), sondern auch das "Oberdorf" mit den Gebieten Bünten, Hofacker und Feldbünten müsse zur Ueberbauung freigegeben werden, da die Nachfrage nach Bauland erwiesen sei. Ferner müsse entlang der Biberiststrasse eine neue Kanalisationsleitung erstellt werden, die nur zum Teil ausgenützt werde, da man nur eine Bautiefe in die Bauzone aufgenommen habe.

6. Die Einwohnergemeinde Derendingen beantragt Abweisung der Beschwerde und führt zur Begründung an:

Die Einsprachen seien an der Gemeindeversammlung in vollem Umfange vorgelesen und zur Diskussion gestellt worden. Niemand habe die Diskussion benützt und die Einsprache sei einstimmig abgelehnt worden. Bei dem erwähnten speziellen Bebauungsplan, welchen die Gemeindeversammlung am 4. März 1949 genehmigt habe, handle es sich um einen Strassenalignementsplan. Es könne nicht die Rede von einem "speziellen Bebauungsplan" sein, da keine speziellen Bauvorschriften erlassen worden seien. Die beantragte Einbeziehung der Gebiete Bünten, Hofacker und Feldbünten würde die Streubauweise fördern. Zudem würde die bestehende Kanalisation nicht mehr genügen. Ein zweckmässiger Ausbau sei erst möglich, wenn der neu zu erstellende Tiefenkanalisationsstrang an den Vorfluter der Grosskläranlage angeschlossen werden könne. Schwierigkeiten biete auch die Entwässerung dieser Gegend. Im heutigen Zonenplan seien noch 3000 Aren unüberbautes Land in der Bauzone zur Verfügung. Später könne auch der Zonenplan erweitert werden. Heute sei das jedoch verfrüht.

III. 1. Zunächst sei festgehalten, dass die Gemeinden innerhalb der Schranken der Rechtsnormen des Bundes und des Kantons autonom sind. Dies gilt ganz besonders für die Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen. Der Regierungsrat hat lediglich ein Ueberprüfungsrecht hinsichtlich der Verletzung kantonaler oder bundesrechtlicher Vorschriften und ob Willkür vorliegt. Dass die Einteilung eines Gemeindegebietes in Zonen teilweise privaten Interessen zuwiderlaufen kann, liegt in der Natur der Sache.

2. Vorschriften des Baugesetzes sind durch den Zonenplan mit Zonenordnung nicht verletzt. Es bleibt somit zu überprüfen, ob die Gemeinde durch die Nichteinbeziehung der Gebiete südlich der Widligasse, ferner Bünten Hofacker und Feldbünten willkürlich gehandelt hat.

Bezüglich des Gebietes südlich der Widligasse: Unerheblich ist, dass die Gemeinde dort ein Grundstück zu Fr. 11.-- pro m<sup>2</sup> gekauft hat. Es erscheint vielmehr als zweckmässig, dass sich die Gemeinde im Verhältnis ihrer finanziellen Möglichkeiten

Landreserven beschafft, sei es zu Tausch- oder andern Zwecken. Richtig ist, dass auch dieses Gebiet heute schon überbaut werden könnte. Ist jemand Eigentümer einer dort gelegenen Landparzelle, dann ist ihm das Bauen nicht verwehrt. Die Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, irgendwelche Erschliessungskosten zu tragen. Im übrigen ist verständlich, - besonders durch den Augenschein an Ort und Stelle wurde das ersichtlich -, dass die Gemeinde zunächst entlang der Löhrigasse eine Erschliessung durchführen will, da dieses Gebiet näher dem Zentrum liegt. Betrachtet man den Plan, dann erscheint als organische und logische Lösung die Erschliessung des Gebietes östlich der Löhrigasse. Richtig ist, dass dadurch eine Streubauweise vermieden wird. Eine Abänderung des Zonenplanes in dem Sinne, dass das Gebiet südlich der Widligasse in die Bauzone aufgenommen wird, kann nach Ansicht der Vertreter der Gemeinde in einem späteren Zeitpunkt aktuell werden. Heute jedoch erscheine eine Abänderung des Zonenplanes als verfrüht. Diese Auffassung der Gemeinde ist nicht anfechtbar. Die Einsprache stand am 12. Januar 1962 auf der Traktandenliste der Gemeindeversammlung mit einem Abweisungsantrag des Gemeinderates. Für die rechtsgültige Behandlung der Beschwerde war eine Diskussion nicht erforderlich.

Die Beschwerde der Frau Mühlethaler-von Dach und zwei Mitunterzeichnern ist demzufolge abzuweisen.

3. Die Erwägungen sub Ziff. III 1 und 2 gelten auch für die Beschwerde von Herrn Marti und 11 Mitunterzeichnern bezüglich der Gebiete Bünten, Hofacker und Feldbünten. Der erwähnte "spezielle Bebauungsplan", welcher auch diese Gebiete umfasst, hat als solcher keine Gültigkeit, da er vom Regierungsrat nicht genehmigt worden ist. Abgesehen davon stände es auch in der Befugnis der Gemeinde, einen rechtsgültigen Bebauungsplan abzuändern, sofern öffentliche Interessen es als angebracht erscheinen liessen. Der vorgelegte sog. spezielle Bebauungsplan weist auch keine Zonen auf, sondern lediglich Strassen und Baulinien. Da der Plan vom Regierungsrat nie genehmigt worden ist, erübrigt es sich auch, zur Frage Stellung zu beziehen, ob zu einem speziellen Bebauungsplan auch spezielle Bauvorschriften erlassen werden müssen.

Es ist ferner sachlich durchaus vertretbar, dass die Gemeinde Derendingen die Erschliessung der in Frage stehenden Gebiete auch wegen der hohen Kosten noch nicht vornehmen will, solange noch erschlossenes Land unüberbaut ist. Die bestehende Kanalisation entlang der Biberiststrasse würde nicht ausreichen, wollte man Bünten, Hofacker und Feldbünten daran anschliessen.

Aus allen diesen Gründen erscheint der Beschluss der Gemeindeversammlung von Derendingen vom 12. Januar 1962 als rechtlich haltbar und nicht als willkürlich. Daher ist auch die Beschwerde des Herrn Marti und 11 Mitunterzeichnern abzuweisen.

IV. Nachdem feststeht, dass durch den Zonenplan von Derendingen keine Vorschriften verletzt werden und dieser rechtlich zulässig ist, kann diesem und der Zonenordnung die Genehmigung erteilt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde von Frau Mühlethaler-von Dach, Herrn Albert Guggisberg und Herrn Simon Pfluger jun., alle in Derendingen, gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung von Derendingen vom 12. Januar 1962 wird abgewiesen.

2. Die Beschwerde von Herrn Josef Marti, Architekt, Derendingen, gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung von Derendingen vom 12. Januar 1962 wird abgewiesen.

3. Der Zonenplan mit Zonenordnung der Einwohnergemeinde von Derendingen wird genehmigt.

<u>Gebühren: Fr. 20.--</u>	zahlbar durch Herrn Albert Guggisberg, Landwirt, Derendingen für sich und 2 Mitunterzeichner. (Staatskanzlei Nr. 827) NN
<u>Fr. 20.--</u>	zahlbar durch Herrn Josef Marti, Architekt, Derendingen, für sich und 11 Mitunterzeichner. (Staatskanzlei Nr. 828) NN
<u>Fr. 34.--</u>	(Gebühr Fr. 20.-- ) zahlbar durch (Publikationskosten Fr. 14.-- ) die Gemeinde (Staatskanzlei Nr. 829) KK Derendingen.



Bau-Departement (3), mit Akten  
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2), mit gen. Zonenordnung  
Kant. Hochbauamt (2)  
Kant. Tiefbauamt (2)  
Kant. Planungsstelle (2), mit 1 gen. Zonenplan und 1 gen. Zonenordnung  
~~Kant. Finanzverwaltung (2)~~  
Ammannamt der Einwohnergemeinde Derendingen (2), mit 2 gen. Zonen-  
ordnungen  
Baukommission der Einwohnergemeinde Derendingen (2), mit 1 gen. Zonen-  
ordnung  
Herrn Albert Guggisberg, Landwirt, Derendingen (3)  
Herrn J. Marti, Architekt, Derendingen (12), mit Akten  
Amtsblatt, Publikation von Ziff. 3 des Dispositivs