Einwohnergemeinde
Winistorf
(Solothurn)

4511 Winistorf, den 22.November 1966

An die
Kantonale Planungsstelle
des Baudepartementes
in Solothurn

Kantonale Planungsstelle
SOLOTHURN
23.NOV.1966
Akten Nr. 63/2

Sehr geehrter Herr Lysser,

Hiermit stelle ich Ihnen den Auszug aus dem Protokoll der Gemeinde-Versammlung vom 6.März 1966 zur Kenntnisnahme zu.

3.Beschlussfassung betreffend: O r t s p l a n u n g .

Ammann Jäggi orientiert die Anwesenden über das bereits Getane und Laufende in dieser Angelegenheit.

1. Von 25 Stimmbürgern wurde eine Initiative zur Einberufung einer dringenden Gemeindeversammlung eingereicht.
2. Der Gemeinderat hat in Anbetracht der Dringlichkeit einer O r t s - P l a n u n g die notwendigen Arbeiten gestützt auf die 25 Unterschriften von Stimmbürgern an das Ingenieurbüro: E n g g i s t , in Solothurn bereits vergeben.
3. Herr E n g g i s t hat unserem Ammann und Gemeindeschreiber die m u t m a s s l i c h e n Kosten für das Allernotwendigste in dieser Angelegenheit mit ca.Fr.3'000.- bis Fr.4'000.- unverbindlich genannt.

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung den Antrag,auf dieses Traktandum einzutreten und den notwendigen Kredit,welcher noch nicht festgesetzt ist zu bewilligen.
Die Gemeindeversammlung erhebt den Antrag des Gemeinderates zum Beschluss.Weiter beschliesst die Gemeindeversammlung mit 9 - gegen 3 Stimmen eine O r t s p l a n u n g wie diese vom Gemeinderat bereits an das Ingenieurbüro - Enggist,Solothurn vergeben worden ist.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung
zeichnet

Der Gemeindeschreiber:

Hugo Winistörfer

GEMEINDE-AMT WINISTORF

63/2

...ungsstelle
SOLOTHURN
26. MRZ. 1968

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

22. März 1968 Nr. 1412

I.

Die Einwohnergemeinde Winistorf legt dem Regierungsrat ihren Bebauungs- und Zonenplan sowie ihr Baureglement mit Zonenordnung zur Genehmigung vor. Die Auflage fand vom 6. Februar bis 8. März 1967 statt.

Innerhalb der Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein, die zum Teil kleinere Aenderungen des Planes zur Folge hatten.

Zwei Beschwerden wurden an die Gemeindeversammlung weitergezogen und von dieser am 22. Oktober 1967 abgewiesen. Beide Beschwerdeführer gelangten nun auch an den Regierungsrat. Es handelt sich um:

1. Bürgergemeinde Winistorf
2. Herr Albert Winistörfer-Kaufmann, vertreten durch Herrn Fürsprecher Hans Sesseli, Solothurn.

II.

Als Grundeigentümer in dem vom Bebauungs- und Zonenplan erfassten Gebiet sind die Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerden wurden fristgemäss eingereicht, weshalb darauf einzutreten ist.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

III.

1. a) Die Bürgergemeinde Winistorf begründet ihre Beschwerde wie folgt:
Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde habe die Verlegung der Grünzone von GB Winistorf Nr. 192 (Eigentümer Herr Walter Winistörfer) auf GB Nr. 13 (Eigentümerin Bürgergemeinde Winistorf) beschlossen. Diese Planänderung sei nicht im ordentlichen Verfahren durchgeführt worden. Die Bürgergemeinde habe ein Recht, dass ihr Grundstück in der Bauzone 1. Etappe belassen werde, da sie seinerzeit das Land für die

18 572 - 80 000 / 80 000

Ringstrasse kostenlos zur Verfügung gestellt und die Kanalisation zum Teil auf eigene Kosten ausgeführt habe. Während den Planarbeiten sei vom Projektverfasser und vom Gemeinderat immer wieder mit Nachdruck darauf hingewiesen worden, dass das Land längs der Ringstrasse überbaut werden sollte, und zwar gerade angesichts der hohen Kosten für den Strassenausbau. Der ursprüngliche Plan sei anlässlich der Orientierungsversammlung vom Projektverfasser als der einzig richtige bezeichnet worden. Der geänderte Plan könne von der Bürgergemeinde nicht angenommen werden.

b) Die Einwohnergemeinde liess sich zu dieser Beschwerde - kurz zusammengefasst - wie folgt vernehmen:

In Gutheissung einer Einsprache des Herrn Walter Winistörfer sei der im Auflageplan als Grünzone ausgeschiedene Teil von GB Nr. 192 zur Kernzone geschlagen worden. Dafür sei der südliche Teil dieses Grundstückes, ferner ein Teil von GB Nr. 13 (durch Mutation heute GB Nr. 231; Eigentümerin: Bürgergemeinde Winistorf) als Grünzone ausgeschieden worden. Dagegen habe Herr Walter Winistörfer keine Beschwerde eingereicht. Am 30. August 1967 habe man die Bürgergemeinde schriftlich orientiert, unter Ansetzung der ordentlichen Einsprachefrist. Daher habe auch die Bürgergemeinde beim Einwohnergemeinderat Einsprache erhoben. Am 21. September 1967 habe dieser die Einsprache abgewiesen, was der Bürgergemeinde am 25. September 1967 schriftlich mitgeteilt worden sei. Am 8. Oktober 1967 habe die Bürgergemeinde von ihrem Beschwerderecht an die Einwohnergemeindeversammlung Gebrauch gemacht. Das Verfahren sei daher richtig durchgeführt worden. Kleinere Aenderungen an Plänen könnten nach Praxis so behandelt werden, wenn den Betroffenen das rechtliche Gehör in vollem Umfang gewährt werde. Der Ausbau der Ringstrasse auf Rechnung der Bürger- und Einwohnergemeinde habe mit der Zone als solcher nichts zu tun. Auch die Grünzone sei eine Bauzone, wenn auch für öffentliche Bauten. Der grösste Teil von GB Nr. 13 sei in die Wohnzone einbezogen worden.

Es seien für die Zonenplanung insgesamt vier Entwürfe ausgearbeitet worden; der Projektverfasser sei sicher nicht der Ansicht, dass es nur eine einzige, gültige Lösung gebe. Der Zonenplan sei ein Produkt von vielen Diskussionen und Kompromissen. Durch die zuletzt vorgeschlagene Plazierung der Grünzone entstünden Vorteile gegenüber dem aufgelegten Projekt: Die Kernzone sei entlang der Kantonsstrasse organisch geschlossen worden, sodass sich ein besseres Bild des Dorfzentrums ergebe. Der dreieckförmige Zipfel von GB Nr. 192 wäre allein kaum überbaubar gewesen. Zusammen mit dem Land der Bürgergemeinde (GB Nr. 231) bilde er aber eine den minimalen Erfordernissen entsprechende Grünzonenfläche, auf der dereinst auch eine öffentliche Baute errichtet werden könne.

2. a) Beschwerde des Herrn Albert Winistörfer-Kaufmann, vertreten durch Herrn Fürsprecher H. Sesseli, Solothurn.

Der Vertreter des Beschwerdeführers stellte den Antrag, es sei über das Grundstück des Rekurrenten (GB Nr. 176) eine gemischte Zone rechtsgültig zu befinden, eventuell, es seien im Falle der grundsätzlichen Ablehnung des Begehrens hinlängliche Sicherheiten zu bieten, falls die projektierte Geflügelmasthalle auch nach Abschluss des hängigen gerichtlichen Immissionsprozesses zulässig erklärt werde.

Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt:

Mit Beschluss Nr. 1781 vom 5. April 1966 habe der Regierungsrat eine Beschwerde von Herrn Albert Winistörfer gutgeheissen und festgehalten, die projektierte Geflügelmasthalle könne errichtet werden. Auf ein Wiedererwägungsgesuch des Einwohner- und Bürgergemeinderates vom 13. April 1966 sei der Regierungsrat nicht eingetreten.

Nach diesem Verfahren habe der Nachbar eine Immissionsklage beim zuständigen Gericht anhängig gemacht. Heute stehe der Prozess im Stadium des Zeugenverhörs. Der Bau sei gerichtlich eingestellt. Die Hauptverhandlung vor Amtsgericht werde in einigen Monaten stattfinden.

Der Regierungsrat habe die Gefahr öffentlich-rechtlicher Immissionen geprüft und sei zu einem negativen Ergebnis gelangt. Das Grundstück sei im Zonenplan der Bauzone 2. Etappe zugewiesen worden. Wenn dieser Plan in Rechtskraft erwachse, dann könne trotz möglichen Obsiegens im Zivilprozess demnach nicht gebaut werden, was Rechtsverweigerung, Rechtsumgehung und Willkür darstelle.

Die heutige Planung sei willkürlich, da im gleichen Gebiet längstens eine Geflügelmasthalle in Betrieb stehe. Im Entscheid der Gemeindeversammlung stehe erneut, der Bebauungs- und Zonenplan habe mit der Geflügelmasthalle nichts zu tun. Es werde dann aber gefolgert, dass der Bau einer solchen Halle die Ortsplanung präjudiziere. Eine gemischte Zone komme nicht in Frage. Dabei werde übersehen, dass diese Zone bereits bestehe.

Es stelle Willkür dar, wenn eine Gemeinde trotz erteilter Baubewilligung durch den Regierungsrat auf dem Umweg einer überstürzten Planung ein Bauvorhaben am äussersten Rand der Ortschaft zu verhindern suche.

Wenn aber die Immissionsklage abgewiesen werde, dann habe auch die Wohnzone dort keinen Wert mehr. Daher dürfe der Plan nicht genehmigt werden.

b) Die Gemeinde Winistorf liess sich zu dieser Beschwerde wie folgt vernehmen:
Bei dieser Beschwerde gehe es nur darum, die Inkraftsetzung des Zonenplanes zu verzögern. Die Zonenausscheidung solle, nach Meinung des Beschwerdeführers, so vorgenommen werden, dass dem Bau der Geflügelmasthalle keine Hindernisse in den Weg gelegt würden. Die Ausscheidung als Wohnzone sei, unbekümmert um die Geflügelmasthalle, gerechtfertigt. Im übrigen berufe sich die Gemeinde auf die Schreiben, die sie bereits an den Vertreter des Beschwerdeführers gerichtet habe. Diesen Erklärungen ist u.a. zu entnehmen: Es seien schon genügend Gebiete als gemischte Zone (Wohn- und Gewerbezone) ausgeschieden worden. Für die Wohn- und Gewerbezone dürfe nicht das schönste Wohngebiet ausgewählt werden. Die Einteilung der Grundstücke

östlich der geplanten Quartierstrasse könne nicht in Frage kommen, weil die Voraussetzungen für eine technisch einwandfreie Abwasserfortleitung noch fehlten.

IV.

Grundsätzlich sind Gemeinden in Planungssachen autonom. Der Regierungsrat prüft Bebauungspläne darauf, ob sie gesetzeswidrig sind, verfassungsrechtlichen Grundsätzen widersprechen oder willkürlich sind. Pläne beruhen zum Teil auf Ermessensentscheiden. Diese prüft demnach der Regierungsrat auf Willkür, wobei er selbst sein Ermessen nicht überschreiten darf. Er verletzt, wie aus einem kürzlich veröffentlichten Bundesgerichtsentscheid hervorgeht (BGE 93 I 434/35), die Gemeindeautonomie dann nicht, wenn er bei der ihm zustehenden Rechts- und Ermessenskontrolle nicht willkürlich vorgeht.

1. Beschwerde der Bürgergemeinde Winistorf

Grundsätzlich muss jede Planänderung, die nach der Planauflage erfolgt ist, einem erneuten Planauflageverfahren unterzogen werden. Es entspricht jedoch der Praxis, dass geringfügige Aenderungen als Folge von Einsprachebehandlungen dann nicht nochmals aufgelegt werden müssen, wenn die Betroffenen dabei keines Rechtsmittels verlustig gehen. Im vorliegenden Fall wurde die Bürgergemeinde von der Planänderung schriftlich in Kenntnis gesetzt, und es wurde ihr eine weitere Frist zur Einreichung einer Einsprache an den Gemeinderat eingeräumt. Demzufolge konnte sich die Bürgergemeinde über sämtliche Instanzen zur Wehr setzen. Aus diesem Grunde wurde sie in ihren Rechten keineswegs beschnitten und kann daher auch keine Verfahrensmängel daraus ableiten. Aus dem Plan geht hervor, dass zur Abrundung der Kernzone tatsächlich der nordwestliche Teil von GB Nr. 192 noch dazugenommen werden musste. Das verbleibende Dreieck hätte auf keinen Fall mehr gereicht, um ein noch so kleines öffentliches Gebäude zu errichten, weshalb ein Teil von GB Nr. 13 (heute Nr. 231) noch zur Grünzone geschlagen wurde. Die beiden Grundstücke zusammen bilden für diesen Dorfteil die ganze Grünzone. Angesichts der

Fläche, die zu Bauzwecken ausgeschieden wurde, ist die Grünzone keinesfalls als zu gross zu bezeichnen. Schliesslich ist noch eine Erläuterung zur Bedeutung der Grünzone am Platz:

Die Bezeichnung "Grünzone" ist als Programm in dem Sinne aufzufassen, dass zukünftige öffentliche Bauten in diesen Gebieten zu errichten sind. Es kommt ihr aber keinesfalls der Charakter eines Enteignungstitels zu. Wenn die Gemeinde ein Grundstück in der Grünzone erwerben will, dann muss sie - falls ein freihändiger Erwerb nicht möglich ist - beim Kantonsrat ein Gesuch um Erteilung des Enteignungsrechtes einreichen. Sofern daraufhin keine Einigung über den Kaufpreis zustande kommt, wird die kantonale Schätzungskommission und als letzte kantonale Instanz das Verwaltungsgericht entscheiden. Nach Gesetz ist vollen Ersatz für das Land zu bezahlen.

Die Gemeinde Winistorf hat im Rahmen ihres Ermessens gehandelt, als sie die Grünzone im Weiler Möösli so festgelegt hat, wie sie heute im Plan ersichtlich ist. Der Anteil an der Kostentragung der Ringstrasse durch die Bürgergemeinde gibt dieser kein Anrecht, dass alle ihre Grundstücke entlang der Strasse in die Wohnzone eingeteilt werden. Aus allen diesen Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen.

2. <u>Beschwerde des Herrn Albert Winistörfer-Kaufmann</u>
vertreten durch Herrn Fürsprecher H. Sesseli:

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 1781 vom 5. April 1966 die seinerzeit erhobene Beschwerde von Herrn Albert Winistörfer gutgeheissen und ihm die Bewilligung zur Errichtung einer Geflügelmasthalle erteilt. Damals ging der Regierungsrat richtigerweise davon aus, dass Winistorf das Bauplanverfahren noch nicht eingeführt hatte (vgl. Seite 3 des zitierten Beschlusses). Es war also, in Anwendung des kantonalen Normalbaureglementes, zu prüfen, ob die vorgesehenen Grenzabstände genügten, ob öffentlich-rechtliche Immissionen zu befürchten waren und möglicherweise durch einen solchen Bau das Landschaftsbild verunstaltet würde. Der Regierungsrat kam zu einem für den Beschwerdeführer positiven Ergebnis.

In der Zwischenzeit wurde vom Nachbar eine Immissionsklage eingereicht. Diese berührt jedoch das Verwaltungsverfahren in keiner Weise: Der Regierungsrat würde heute den seinerzeitigen Sachverhalt genau gleich behandeln, wie dies im erwähnten Beschluss geschah, immer unter der Voraussetzung, dass kein Bebauungsplan vorläge.

Im vorliegenden Verfahren steht jedoch die Genehmigung des Bebauungs- und Zonenplans zur Diskussion. Daher muss, unbekümmert um den hängigen Zivilprozess, nach den vorstehend erwähnten Grundsätzen geprüft werden, ob der Plan genehmigt werden kann.
Das Gebiet, in welchem das Grundstück des Beschwerdeführers liegt, ist in die Wohnzone W 2, 2. Etappe eingeteilt. Die Gemeinde begründet diese Einteilung damit, dass die Nordwest-Südost verlaufende geplante Quartierstrasse eine Grenze bilden solle, ferner, dass für dieses Gebiet keine Kanalisation bestehe.
Aus dem Plan ist die Tendenz ersichtlich, das Baugebiet der ersten Etappe relativ klein zu halten, um der Gemeinde die - vor allem finanziellen - Konsequenzen einer allzugrossen Bauzone nach Möglichkeit zu ersparen. Dieser Grund ist zu anerkennen und auch verständlich. In der 2. Etappe ist zudem das Bauen nicht verboten, aber an gewisse, in der Zonenordnung genannte Bedingungen geknüpft.

Dass mehrere Grundstücke (auch in der Zone WG 2) schon überbaut sind, ist kein Hinderungsgrund, um diese dennoch in die 2. Etappe zu verweisen. Dadurch soll erreicht werden, dass weitere Gebäude, die auf solchen Grundstücken errichtet werden könnten, die Gemeinde nicht belasten. Es kann nicht bestritten werden, dass das Grundstück des Beschwerdeführers an einem sanft geneigten Südosthang liegt. Das Gebäude entspricht also den Idealvorstellungen, die man sich heute von einer bevorzugten Wohnlage macht. Daher kann es sich niemals um Willkür handeln, wenn dieses Gebiet zur Wohnzone erklärt wurde.

Schwerwiegend ist ferner das Argument der Abwasserbeseitigung: Der revidierte § 21 der Wasserrechtsverordnung wurde in der Planung von Winistorf im grossen Zusammenhang praktisch angewendet:
Mit andern Worten werden jene Gebiete, die nicht an eine Kanalisation angeschlossen sind, zur Ueberbauung noch nicht frei gegeben, es sei denn, der Bauherr erstelle die Kanalisation nach Angaben der Gemeinde auf eigene Kosten (§§ 16 und 17 des Baureglementes).

Wenn eine Gemeinde solche Planungsmassnahmen verwirklicht, kann man keineswegs von Willkür sprechen. Aus allen diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen.

V.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Gegen den Bebauungs- und Zonenplan ist materiell nichts einzuwenden, ebensowenig gegen das Baureglement mit Zonenordnung. Der Genehmigung steht daher nichts im Wege.

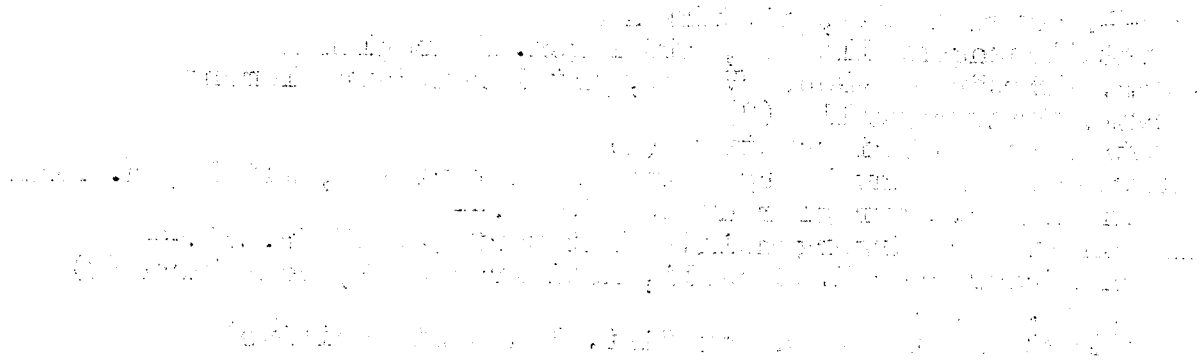
Es wird

beschlossen:

1. Der Bebauungs- und Zonenplan sowie das Baureglement mit Zonenordnung der Gemeinde Winistorf werden genehmigt.
2. Die Gemeinde wird ersucht, dem Bau-Departement vier auf Leinwand aufgezogene Pläne zuzustellen.
3. Die Beschwerden der Bürgergemeinde Winistorf und des Herrn Albert Winistörfer-Kaufmann, Winistorf, vertreten durch Herrn Fürsprecher H. Sesseli, Solothurn, werden abgewiesen.

	Genehmigungsgebühr:	Fr. 40.--	
1/3	Ausfertigungskosten:	Fr. 12.--	
	Publikationskosten:	Fr. 14.--	
		Fr. 66.--	(Staatskanzlei Nr. 122) NN Durch die Einwohnergemeinde Winistorf zu bezahlen.
	Entscheidgebühr:	Fr. 40.--	
2/3	Ausfertigungskosten:	Fr. 24.--	zu je ½ von den Beschwerdeführern zu bezahlen
		Fr. 64.--	(Staatskanzlei Nr. 123) NN

Ausfertigungen Seite 9

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4), mit Akten
Kant. Planungsstelle (2), mit 1 gen. Baureglement 1 Plan
Jur. Sekretär Bau-Dep. HV (3), mit 1 gen.Baureglement
Kant. Finanzkontrolle (2)
Amtschreiberei Kriegstetten (2) 1 Plan
Ammannamt der Einwohnergemeinde Winistorf (3), mit 1 gen. Plan
und 1 gen. Baureglement NN Fr. 66.--
Ammannamt der Bürgergemeinde Winistorf (2) NN Fr. 32.-- 1
Herrn Fürsprecher H. Sesseli, Rötistrasse 22, Solothurn (2)
NN Fr. 32.--
Amtsblatt (Publikation von Ziff. 1 des Dispositivs)
Kreisbauamt 1