

90/28



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

12. Dezember 1975

Amt für Raumpl. u. u.			
E	16. DEZ. 1975		
			Nr. 7426
ARM			AB

Die Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Bebauungsplan "Eggberg" zur Genehmigung.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde dem Regierungsrat im Herbst 1973 zur Genehmigung unterbreitet. Eine materielle Prüfung ergab, dass verschiedene Feldgehölze und Hecken wie auch neuere Bauten im Plan nicht dargestellt wurden. Dieser musste deshalb zur Ergänzung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Im weiteren wurde festgestellt, dass im Gebiet "Brotkorb" der im Plan der provisorischen Schutzgebiete ausgeschiedene regionale Grüngürtel tangiert wird. In der Folge hat die Gemeinde die genaue Lage der Waldränder, der Feldgehölze und Hecken erhoben und in einem separaten "Baulinienplan mit Waldinventar" zur Darstellung gebracht. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m konnte mit Zustimmung des Oberforstamtes sowie des Kreisforstamtes VI im Bereich der Bestockungen mit geringer Ausdehnung wie folgt reduziert werden: Feldgehölze 15 m, Hecken 4 m, gemessen ab Stock.

Dieser ergänzende Waldinventarplan hat lediglich informative Bedeutung (§ 9 BauG), da Wälder, Feldgehölze und Hecken sowie die angrenzenden Flächen bereits durch die Forstgesetzgebung vor einer Ueberbauung geschützt sind. Somit war eine Neuauflage des Planes nicht nötig, da die genannten Waldabstandslinien nur zur besseren Uebersicht und ohne nachteilige Folgen für die Grundeigentümer eingetragen wurden. Das Forst-Departement hat dem Waldinventarplan zugestimmt.

Da die im Plan ausgeschiedene Bauzone im Gebiet "Brotkorb" nicht nur einen Erholungsraum gemäss dem Plan der provisorischen Schutzge-

bierte, sondern auch den regionalen Grüngürtel gemäss Flächen-nutzungsplan der Regionalplanungsgruppe Olten-Gösigen-Gäu erheblich beschneidet, wurde der Planungszweckverband um Stellungnahme er-sucht. In seinem Schreiben vom 15. Mai 1975 hat dieser der Reduktion des Grüngürtels und damit der Einzonung zugestimmt, wobei der Vorbehalt angebracht wurde, dass diese Anpassung des regionalen Grüngürtels an die neu geschaffenen Voraussetzungen für weitere Einzonungsbegehren im regionalen Grüngürtel kein Präjudiz bilde und dass der gesetzliche Waldabstand einzuhalten sei. Diesem letzten Begehren kann mit dem Waldinventarplan Rechnung getragen werden, wobei in Gebieten mit bereits erteilten Näherbaubewilligungen aus Rechtsgleichheitsgründen ein reduzierter Waldabstand festgelegt wird.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 21. Dezember 1970 bis 19. Januar 1971. Während der gesetzlichen Frist wurden 16 Einsprachen eingereicht. Gegen die Entscheide des Gemeinderates vom 11. Oktober 1971 erhoben 9 Einsprecher Rekurs an die Gemeindeversammlung. Sieben dieser Rekurse konnten auf dem Verhandlungsweg gütlich bereinigt werden. Die beiden verbleibenden Rekurse wurden durch die Gemeindeversammlung vom 24. November 1972 abgewiesen und der vorliegende Plan genehmigt. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates erhoben die Erben Ernst Kamber Beschwerde an den Regierungsrat.

1. Mit Schreiben vom 12. November 1973 erhebt die Erbengemeinschaft Ernst Kamber, Egerkingen, vertreten durch Frau A. Kamber, Fridaustrasse 370, Egerkingen, gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung Hägendorf vom 24. November 1972 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie erklärt, sie könne der Strassenführung des Schluchtweges, der nördlich der der Erbengemeinschaft gehörenden Grundstücke GB Hägendorf Nr. 1519 und Nr. 1347 vorbeiführt und welcher ab GB Nr. 1347 maximal ungefähr 2 m Land beansprucht, nur zustimmen, wenn
- entweder ein entsprechender Realersatz angeboten werde,

- oder ein Kurvenradius so gewählt werde, dass eine Ueberbauung von GB Nr. 1347 möglich bleibe

- oder eine Bewilligung zugesichert werde, dass an den angrenzenden Cholerbach gebaut werden könne.

Zur Begründung wird ausgeführt, die Erbgemeinschaft habe zum Vorteil der angrenzenden Grundstückseigentümer 118 m² Land abzutreten. GB Nr. 1347 werde dadurch völlig wertlos, denn das Grundstück sei im heutigen Zustand sehr wohl überbaubar, bei Genehmigung des Planes aber nicht mehr. Zudem sei sie überrascht, so Frau Kamber, dass ihr in keiner Weise entgegengekommen werde, ja nicht einmal eine gegenseitige Aussprache mit der Gemeinde herbeigeführt worden sei.

Nach der Einladung durch das Bau-Departement zu einem Augenschein mit Parteiverhandlung änderte Miterbe Herr Kurt Kamber im Brief vom 18. Januar 1974 das Rechtsbegehren: eine materielle Prüfung der Strassenführung werde nicht verlangt, vielmehr sei der Entscheid des Gemeinderates als Vorinstanz aufzuheben, weil das Gebot des rechtlichen Gehörs verletzt worden sei. Dieser Formfehler lasse den Entscheid des Gemeinderates als ungültig erscheinen. Das Bau-Departement könne aber materiell erst entscheiden, wenn ein rechtsgültiger Beschluss der Gemeinde vorliege.

2. Die Gemeinde verweist in ihrer Vernehmlassung auf die Entscheide des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung und erwähnt als Ergänzung lediglich die Tatsache, dass GB Nr. 1347 der Beschwerdeführerin mit einer Bauverbotsdienstbarkeit zu Gunsten von GB Nr. 1348 und Nr. 2030 belastet sei. Die Gemeinde hatte in ihren Entscheiden festgestellt, dass die für den Ausbau des Schluchtweges gewählte Linienführung sicher die richtige sei. Eine Verlegung nach Norden komme nicht in Frage, weil die Eigentümer der dort bereits überbauten Grundstücke unzumutbare Opfer bringen müssten. GB Nr. 1519 und Nr. 1347 seien jedoch nicht überbaut. GB Nr. 1519 sei wegen seiner Form überhaupt nicht überbaubar und auch beim andern Grundstück sei die Ueberbaumungsmöglichkeit fraglich.

3. Am 7. Februar 1974 fand in der Beschwerdesache ein Augenschein statt, an welchem trotz Einladung kein Vertreter der Beschwerdeführer teilnahm.
4. Die Beschwerdelegitimation ist gegeben und die angesetzte Beschwerdefrist wurde eingehalten. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.
5. Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird seinem Umfange nach durch die kantonalen Rechtssätze über das Verfahren und die Zuständigkeit der Behörden umschrieben. Nur dort, wo sich der kantonale Rechtsschutz als ungenügend erweist, greifen subsidiär die unmittelbar aus Artikel 4 BV herzuleitenden bundesrechtlichen Verfahrensregeln zur Sicherung des rechtlichen Gehörs Platz (vgl. u.a. BGE 91 I 276). Obwohl das Bundesgericht die Frage nach der Rechtsnatur (Rechtssatz oder Summe von Einzelverfügungen) des ein grösseres Gebiet umfassenden Planes offenlässt (vgl. u.a. BGE 88 I 83), hat es entschieden, dass der betroffene Private vor Erlass des Planes individuell anzuhören sei wie vor Erlass einer Verfügung (vgl. Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung 1964, S. 218). Der Plan stellt also in der Frage der Gewährung des rechtlichen Gehörs eine Summe von Einzelverfügungen dar, mithin finden auch die entsprechenden Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG) Anwendung. § 23 VRG bestimmt in Absatz 1, dass Parteien vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides anzuhören sind; "sie haben das Recht, sich schriftlich zu äussern und an den Beweisvorkehren teilzunehmen."

Die Beschwerdeführer gehen nun zu Unrecht davon aus, ihr rechtliches Gehör sei deshalb verletzt worden, weil eine gemeinsame Aussprache zwischen ihnen und den Gemeindebehörden nicht stattgefunden habe. Sie verkennen, dass gerade das Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat und das Beschwerdeverfahren vor der

Gemeindeversammlung und dem Regierungsrat die Gewährung des rechtlichen Gehörs darstellt. Der Anspruch auf das rechtliche Gehör erfordert nicht notwendigerweise eine Parteiverhandlung und einen Augenschein, wenn die Behörden aufgrund der Akten, der auf eigener Erfahrung beruhenden Kenntnisse und der Kenntnisnahme der vom Bürger in der Rechtsmittelschrift geltend gemachten Einwände in der Lage sind, zu entscheiden. Dass den Gemeindebehörden die Sachlage nicht genügend bekannt gewesen sei, bringen die Beschwerdeführer nicht vor. Dies dürfte auch nicht zutreffen, denn gerade die Gemeindebehörden kennen die örtlichen Gegebenheiten am besten. Es bestand deshalb kein Anlass für sie, eine Parteiverhandlung oder andere Beweisvorkehren anzuordnen. Die Beschwerdeführer hatten die Möglichkeit, sich umfassend schriftlich zu äussern (Einsprache- und Beschwerdeschrift). Sie haben davon nach ihrem Gutdünken Gebrauch gemacht und die Behörden haben zu ihren Einwänden Stellung genommen. Damit ist das rechtliche Gehör gewahrt worden (Vgl. zu diesen Fragen auch BGE 100 Ib 400 f).

6. Da den Beschlüssen des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung keine formellen Fehler anhaften, ist zu prüfen, ob die Linienführung des Schluchtweges im Bereiche der Grundstücke GB Nr. 1519 und 1347 vom Regierungsrat genehmigt werden kann. Dabei ist davon auszugehen, dass der Regierungsrat nur prüfen kann, ob diese Linienführung qualifiziert unzweckmässig sei. Ein freies Ermessen kann er nicht ausüben, da die Strassenplanung, sofern sie nicht Kantonsstrassen betrifft, in den autonomen Bereich der Gemeinde fällt. Dies ist auch bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. Der Regierungsrat muss sich also fragen, ob die Linienführung des Schluchtweges strassenbautechnisch und vom Eingriff in das Privateigentum her als qualifiziert unangemessen bezeichnet werden muss. Fragen einer allfälligen Entschädigung (auch Realersatz), insbesondere ob eine materielle Enteignung vor-

liegen kann, sind im Bauplanverfahren nicht zu prüfen.

Der Schluchtweg, der heute schon besteht, soll gemäss Bebauungsplan Eggberg im Endzustand 5 m breit sein, mit einer beidseitigen Baulinie von 5 m. Zwischen der Strasse und dem südliche gelegenen Cholerbach liegt das Grundstück GB Nr. 1347, ab welchem die Beschwerdeführer auf einer Länge von ungefähr 50 m einen Streifen Land abgeben sollen, der maximal ungefähr 2 m Breite aufweist. Das Grundstück besitzt eine Bautiefe von durchschnittlich 16 m und ist ungefähr 50 m lang. Ab Cholerbach und GB Nr. 1430 wäre ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Das Grundstück ist der sogenannten Grünzone zugeteilt, in welcher gemäss § 7 des Gemeindebaureglementes (GBR) nur öffentliche Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.

(Nach Massgabe dieser Bestimmung kann das betreffende Land aber, wenn es vom Gemeinwesen nicht erworben wird oder nicht auf andere Weise für seine Zweckbestimmung gesichert wird, nach den Bestimmungen der angrenzenden Wohnzone (hier W 2½) überbaut werden, sofern die Gemeinde den Zonenplan nicht abändert.) Die Abklärungen auf dem Grundbuchamt haben zudem ergeben, dass zu Lasten von GB Nr. 1347 und zu Gunsten von GB Nr. 1348 und Nr. 2030 eine Bauverbots-Dienstbarkeit besteht.

Die Tatsache allein, dass das Grundstück GB Nr. 1347 heute mit einem privatrechtlichen Bauverbot belegt ist und zudem noch in der Grünzone liegt, macht eine Abwägung der entgegenstehenden Interessen nicht zum vornherein unnötig. Denn einerseits besteht jederzeit die (wenn auch nicht wahrscheinliche) Möglichkeit, dass die privatrechtliche Eigentumsbeschränkung dahinfallen könnte, und andererseits könnte der Beschwerdeführer in diesem Fall sein Grundstück innerhalb der öffentlichrechtlichen Schranken überbauen, wenn die Gemeinde das Land nicht erwirbt. Indessen vermindert die auf GB Nr. 1347 lastende Eigentumsbeschränkung bei objektiver Betrachtungsweise das private Interesse stark. Dieses private Interesse verliert auch durch die Tat-

sache an Gewicht, dass das Grundstück GB Nr. 1347 (nur dieses kann in Frage stehen) wegen seiner Form ohnehin kaum überbaubar ist. Abgesehen davon, dass bei Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände nur ein Haus mit minimalen Ausmassen erstellt werden könnte, ist zum vornherein fraglich, ob eine Baute auf GB Nr. 1347 aus wohnhygienischen Gründen überhaupt bewilligt werden könnte; denn das Grundstück liegt am Fusse eines Nordhanges und dürfte den ganzen Tag durch kaum besonnt sein.

Dieser, durch rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten nach objektiver Betrachtung stark herabgesetzten Wahrscheinlichkeit der baulichen Nutzung des fraglichen Grundstückes steht das öffentliche Interesse an einer strassenbautechnisch richtigen Erschliessung der Parzellen gegenüber. Die von der Gemeinde gewählte Linienführung des Schluchtweges wird diesem Erfordernis gerecht, insbesondere im Bereich der Parzellen Nrn. 1347 und 1348. Diese ist schon überbaut, eine Verschiebung der Strasse nach Norden würde die Verhältnisse im Bereich der Garagen und Abstellplätze verschlechtern. Zudem ist festzustellen, dass auch ab GB Nr. 1348, das auf der andern Seite der Strasse liegt, Land für die Strasse beansprucht wird. Es liegt insofern auch keine rechtsungleiche Behandlung vor. Die Planung muss von gewissen vorgegebenen Tatsachen und Voraussetzungen ausgehen. Dazu gehört auch die Rücksicht auf bereits bestehende Ueberbauungen. Die von der Gemeinde gewählte Strassenführung, auch der Kurvenradius, ist nicht zu beanstanden und der dadurch nötige Eingriff in das Privateigentum der Beschwerdeführer ist durch das öffentliche Interesse an dieser Strassenführung gedeckt. Jedenfalls liegt keine qualifiziert unangemessene Planung vor, welche durch den Regierungsrat aufgehoben werden könnte. Die von der Beschwerdeführerin verlangte Zusicherung zur Unterschreitung des Bachabstandes kann nicht zum vornherein abgegeben werden. Solche Ausnahmbewilligungen sind nur gestützt auf konkrete Bauvorhaben in einzelnen Fällen möglich. Sollte einmal die tatsächliche und rechtliche Möglich-

keit gegeben sein, Grundstück GB Nr. 1347 zu überbauen, wäre in jedem Zeitpunkt über die Unterschreitung des Bach- (event. auch Strassen-) Abstandes zu befinden.

Aus diesen Gründen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen muss die Beschwerde vollumfänglich abgewiesen werden. Die Beschwerdeführer hatten eine Entscheidungsgebühr von 200 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird angerechnet.

Gegenüber dem Plan der provisorischen Schutzgebiete entsteht durch diese Erweiterung des Baugebietes eine Aenderung, die im Plan korrigiert werden muss.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Die durch die Neueinzonung bedingte Aenderung des generellen Kanalisationsprojektes (GKP) ist dem Kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis zum 31. August 1976 zur Genehmigung einzureichen.
2. Durch die nachträgliche Bestimmung der Wälder, Feldgehölze und Hecken bestehen nun 2 verschiedene Pläne. Diese Aufteilung ist unzweckmässig. Die Gemeinde Hägendorf wird deshalb aufgefordert, einen bereinigten Gesamtplan zu erstellen, der sowohl die Zonen, Strassen- und Baulinien wie auch die Wälder, Feldgehölze und Hecken sowie deren Abstandslinien enthält.
3. Mit RRB Nr. 6594 vom 22. November 1974 wurde die Parzelle Nr. 865 im Gebiet Talacker von der Grünzone in die Wohnzone W 4 umgezont. Diese Aenderung erfolgte nach der Auflage des vorliegenden Planes. Sie kann deshalb im Bebauungsplan Eggberg berücksichtigt werden. Die Gemeinde wird ersucht, diese Aenderung im Plan einzutragen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Bebauungsplan 1 : 1000 "Eggberg" der Einwohnergemeinde Hägendorf wird genehmigt.

2. Die Gemeinde wird verhalten, das GKP inbezug auf diese Gebiete im Sinne einer Anpassung an den allgemeinen Bebauungsplan zu überarbeiten, aufzulegen und die Akten dem Amt für Wasserwirtschaft spätestens bis zum 31. August 1976 zur Genehmigung einzureichen.
3. Der Plan der provisorischen Schutzgebiete ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Bauzonengrenze anzupassen.
4. Die Gemeinde Hägendorf wird verhalten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 1976 noch 5 bereinigte Pläne, wovon 1 Exemplar auf Leinwand aufgezogen, zuzustellen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
5. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.
6. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben eine Entscheidgebühr (inkl. Auslagen) von 200 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von 100 Franken wird angerechnet.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.--

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 518.-- (Staatskanzlei Nr. 1181)RE
===== Gemeinde Hägendorf

Entscheidgebühr: Fr. 200.--

Kostenvorschuss: Fr. 100.--

zu verrechnen: Fr. 100.-- (Staatskanzlei Nr. 1182)RE
===== Erben Ernst Kamber, Fridau-
strasse 370, 4622 Egerkingen

Der Staatsschreiber

Dr. Max Geyer

Bau-Departement (2) HS

Kant. Tiefbauamt (2)

Kant. Hochbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Kartenausschnitt BMR

Rechtsdienst des Bau-Departementes (4) La

Amt für Raumplanung (4), mit Akten und 1 gen. Plan

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan folgt später

Amtschreiberei Olten, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan folgt später

Kant. Finanzverwaltung (2)

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

Ammannamt der EG, 4614 Hägendorf

Bauverwaltung der EG, 4614 Hägendorf, mit 1 gen. Plan folgt später

Delegierter des Bundes für Raumplanung, Bahnhofplatz 10, 3003 Bern,
mit Kartenausschnitt BMR

NHK, Herrn B. Aeschlimann

Ingenieurbüro Frey & Gnehm, Ringstrasse 1, 4600 Olten

Erben Ernst Kamber, Fridastrasse 370, 4622 Egerkingen/Einschreiben
und Rechnung

Amtsblatt Publikation: Der Bebauungsplan "Eggberg" der Einwohner-
gemeinde Hägendorf wird genehmigt.