



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Amt für Raumplanung |               |
| E                   | 25. OKT. 1973 |
| Sch                 |               |

## DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

5. Juni 1973

Nr. 3182

Die Einwohnergemeinde Messen legt dem Regierungsrat den Landschafts- und Siedlungsplan 1:10'000, den Verkehrs- und Zonenplan 1:2000, die Bebauungspläne 1 bis 3 1:1000 und das Baureglement zur Genehmigung vor.

Pläne und Reglement lagen öffentlich auf, zuletzt vom 22. Juni bis 21. Juli 1972. Die Gemeindeversammlung beschloss sie am 1. Dezember 1972, nachdem sie am 24. Juni 1972 die Beschwerden der Kirchgemeinde Messen und von Fräulein Edith Andres, Messen, abgewiesen hatte. Die Betroffenen beschwerten sich rechtzeitig beim Regierungsrat und sind als Grundeigentümer legitimiert. Fräulein Andres wird von Herrn Fürsprech Dr. Viktor Monteil, Solothurn, vertreten. Beamte des Bau-Departementes haben mit den Parteien an Ort und Stelle verhandelt; zu den Verhandlungen mit der Kirchgemeinde ist ein Vertreter des Kantonalen Kultus-Departementes beigezogen worden, der mit den nachfolgenden Erwägungen einig geht.

Das Grundstück GB 184 der Kirchgemeinde ist in die zweigeschossige Wohnzone W2 eingezont worden. Die Beschwerdeführerin ist damit einverstanden, sofern ihr entsprechend Realersatz zugesichert wird; sie dürfe das Ortskirchengut nur seinem Zweck und seiner Bestimmung gemäss verwalten und verwenden (Artikel 10 der Uebereinkunft zwischen den Ständen Bern und Solothurn betreffend die kirchlichen Verhältnisse in den evangelisch-reformierten Kirchgemeinden des Bucheggberg und der Bezirke Solothurn, Lebern und Kriegstetten vom 23. Dezember 1958). Diese Bestimmung verbietet nicht Kirchengut unter Einhaltung seiner Zweckbestimmung anders als bisher zu nutzen, sondern schreibt dessen werterhaltende Verwaltung vor. Eine Einzonung bringt eindeutig keine Wertverminderung,

im Gegenteil, und zwingt die Beschwerdeführerin nicht, das fragliche Land zu verkaufen; sie kann es zum Beispiel im Baurecht an kinderreiche Familien oder an Baulandinteressenten gegen Realersatz abgeben. Dagegen könnte die Gemeinde zu Realersatz nur im Schätzungsverfahren verurteilt werden; ob die Voraussetzungen dazu vorliegen, erscheint indessen sehr fraglich, da ja die Gemeinde das Land nicht selber beansprucht. Der Entscheid dieser Frage ist jedoch, wie dargelegt wurde, nicht in diesem Verfahren zu fällen. Das schliesst jedoch nicht aus, dass die Gemeinde aus freien Stücken der Beschwerdeführerin beim Landabtauschen hilft, wenn diese eine solche Lösung vorzieht.

Weiter ist die Parzelle GB 198 der Beschwerdeführerin in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) eingeteilt worden. Diese soll das für eventuelle zukünftige öffentliche Aufgaben erforderliche Areal in zweckmässiger und geeigneter Lage sichern (Baureglement § 53). Das wird nicht angefochten. Aber auf Wunsch der Beschwerdeführerin hat die Gemeinde im Zonenplan durch den Vermerk "Schulen" die Verwendungsart dieses Grundstückes präzisiert und damit auf Bauten und Anlagen für Schulzwecke eingeschränkt. Trotzdem möchte die Beschwerdeführerin dass dies in "Zone für Schulhaus-Erweiterungsbauten" geändert werde. Auf dieses Begehren kann nicht eingegangen werden, weil grundsätzlich die Gemeinde und nicht der Grundeigentümer über die Verwendung des für öffentliche Aufgaben bestimmten Landes entscheidet und weil der Planvermerk klar ist. Sie überschreitet dabei in diesem Falle ihre Ermessensfreiheit keineswegs. Weiter verlangt die Beschwerdeführerin auch hier, dass die Gemeinde im Bauplanverfahren zu Realersatz verpflichtet wird. Hier ist auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen : Nur die Schätzungsorgane haben darüber zu befinden und zwar dann, wenn die Gemeinde das Enteignungsrecht ausübt (Baureglement § 53, Baugesetz § 9 Absatz 2, EG ZGB §§ 229 ff). Immerhin dürfte es zweckmässig sein, wenn die Gemeinde Tauschmöglichkeiten im Auge behält und Ersatzland bereitzustellen beginnt.

Schliesslich ficht die Beschwerdeführerin den Fussweg an, der vom bestehenden Schulhaus über ihr Grundstück GB 198 zur Pfarrscheune und zum Dorfzentrum geplant ist; er schneide GB 198 entzwei, das wegen seiner Hanglage dann kaum mehr zu bewirtschaften wäre, und er sei entbehrlich, weil gleich östlich davon ein solcher Weg vom Dorf bis auf die Höhe der Pfarrscheune schon bestehe und von dort weitergeführt werden könne. Die Gemeinde will jedoch mit einem solchen Weg für die Schulkinder eine kurze Verbindung Dorf/Pfarrhof/Schulhaus vor allem abseits von Strasse und Verkehr schaffen, ein vom Planungsstandpunkt an sich richtiger Entscheid. Allerdings ist noch offen, wann der Weg erstellt wird. Denkbar ist, dass dies geschieht, bevor die Schule erweitert wird. Dann würde aber besonders zwischen Pfarrhof und Schule GB 198 durchschnitten und dessen Bewirtschaftung solange erschwert, bis die Gemeinde die Parzelle für Schulerweiterungen übernimmt, was unter Umständen lange dauern kann. Daher erscheint es tatsächlich als ratsam, wenn die vorliegende Linienführung nicht genehmigt wird, damit sie neu studiert werden kann. Zum Beispiel könnte der Weg unmittelbar westlich oder östlich der Pfarrscheune, entlang der Westgrenze der Kernzone und auf der Grenze zwischen GB 209 und 211 geführt werden, was die Gemeinde als möglich und die Beschwerdeführerin als annehmbar ansehen dürften. Folglich ist die Beschwerde hier gutzuheissen.

Fräulein Edith Andres besitzt auf der Ostseite der Gemeinde, entlang der Nordgrenze der Gewerbezone das Grundstück GB 268. Der Zonenplan sieht in dieser Zone Grünstreifen nach Westen zur Kernzone und nach Osten zur Landwirtschaftszone vor, die die Grundeigentümer auf eigene Kosten mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen haben (Baureglement § 52 Ziffer 4).

Die Beschwerdeführerin macht geltend, solche Grüngürtel seien nur als Programm und nur gegen Entschädigung zulässig (Baugesetz § 9 Absatz 2). Daher seien Ziffer 3 Satz 2 und Ziffer 4 von § 52 des Baureglementes und die im Plan auf GB 268 eingezeichneten Grüngürtel nicht zu genehmigen. Erachte man dagegen jenen Gürtel gegen

die Wohnzone zur Trennung als zulässig, so sei in Ziffer 4 von § 52 der Satz "oder wo es im Zonenplan eingezeichnet sei" von der Genehmigung auszunehmen, womit der Grüngürtel auf der Ostseite entfiere, der ja zwischen Gewerbe- und Landwirtschaftszone ohnehin sinnlos sei. So oder so sei jedoch auf die Grüngürtel zu verzichten, weil sie die normalen Grenzabstände vergrösserten und damit die Ueberbaubarkeit einschränkten.

Allein hier handelt es sich nicht um Grünzonen im Sinne von Baugesetz § 9 Absatz 2, sondern um Anordnungen nach Baugesetz § 6 Ziffer 11. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden im Baureglement Bestimmungen zu treffen über die Anforderungen an das Orts- Strassen- und Landschaftsbild. Die meisten Gemeinden begnügen sich mit dem Wortlaut von Normalbaureglement § 52, wonach verunstaltende oder beeinträchtigende Bauprojekte nicht zu bewilligen sind. Gewerbliche oder industrielle Bauten lassen sich aber bekanntlich kaum so gestalten, dass sie ein traditionelles Dorfbild wie jenes von Messen nicht beeinträchtigen; sie wären daher bei strenger Auslegung von Normalbaureglement § 52 nicht zulässig. Deswegen solche Bauten generell zu untersagen, führte zu weit. Daher könnte in einer konkreten Baubewilligung ohne weiteres als Auflage ein optisch abschirmender Grünstreifen vorgeschrieben werden. Daher kann es nicht unzulässig sein, diese Massnahme für einzelne, besonders exponierte Bauzonen wie hier bereits allgemein im Baureglement anzuordnen.

Im weitem schränken die angefochtenen Grünstreifen die Ueberbaubarkeit der fraglichen Parzelle nicht wesentlich ein. Das Grundstück ist etwa 108 m lang, auf ungefähr 80 m 16 und im übrigen 30 Meter breit; werden auf der Westseite 10 und auf der Ostseite 7 Meter für die Grünstreifen verwendet, bleiben immer noch 90 Meter überbaubar, wobei zu beachten ist, dass von der gesamten Grundstücksfläche nicht mehr als 65 % überbaut werden dürfen (Baureglement § 52 Ziffer 3), ein um 15 % höherer Wert als im Normalbaureglement § 17 Absatz 3 vorgesehen, an den die Grünstreifen angerechnet werden (Baureglement § 52 Ziffer 3 Satz 2 und Ziffer 4 Absatz 1 letzter Satz). Schliesslich darf auch berücksichtigt

werden, dass auf dem fraglichen Grundstück heute ein Wohnhaus steht, so dass Gewerbebauten voraussichtlich vorderhand nicht in Frage kommen und die Bepflanzung erst vorgenommen werden muss, wenn die Beschwerdeführerin oder ihr Rechtsnachfolger einen Gewerbebetrieb einrichten. Folglich ist die Beschwerde abzuweisen.

Im übrigen ist das Planverfahren richtig durchgeführt worden und die Pläne und das Reglement geben zu keinen Bemerkungen Anlass, ausser dass im Baureglement § 42 Ziffer 8 die Beschwerdefrist 10 statt 14 Tage beträgt. Somit können Pläne und Reglement genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde der Kirchgemeinde Messen wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Beschwerde von Fräulein Edith Andres wird ohne Kosten abgewiesen.
3. Der Landschafts- und Siedlungsplan, der Verkehrs- und Zonenplan, die Bebauungspläne 1 bis 3 mit Ausnahme des Fussweges Nord/Süd auf GB 198 und das Baureglement der Einwohnergemeinde Messen werden genehmigt.
4. Die Gemeinde hat dem Kantonalen Amt für Raumplanung mindestens je 4 Pläne - je einen auf Leinwand aufgezogen - und ein Baureglement zuzustellen.
5. Die Gemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von 50 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 50.--

Publikationskosten: Fr. 16.--

Fr. 66.--  
=====

Einwohnergemeinde Messen NN  
(Staatskanzlei Nr. 518)

BERICHTIGTE AUSFERTIGUNG

Der Staatsschreiber

Bau-Departement (4)

Jur. Sekretär O (3)

Planungsamt (2), mit je 1 genehmigten Plan /

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Kreisbauamt I, Solothurn (2), Plan später /

Kultus-Departement (2)

Finanzverwaltung (2)

Amtschreiberei Bucheggberg, Solothurn (2), Plan später /

Sekretariat Katasterschatzung Solothurn (2), Plan später

Ammannamt der Einwohnergemeinde 3254 Messen, mit 1 gen. Bauregl.

EINSCHREIBEN

Baukommission 3254 Messen (2)

Kirchgemeinde 3254 Messen (2) EINSCHREIBEN

Ing.-Büro Enggist, Rötistrasse, 4500 Solothurn (2)

Fürsprech Dr. Viktor Monteil, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn (2)

für sich und seine Klientin, mit Beleg, EINSCHREIBEN

Amtsblatt: Publikation Ziffer 2 des Dispositivs:

Es werden genehmigt der Landschafts- und Siedlungsplan,  
der Verkehrs- und Zonenplan, die Bebauungspläne 1 bis 3  
mit Ausnahme des Fussweges Nord/Süd auf GB 198 und das  
Baureglement der Einwohnergemeinde Messen.