



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

5. Mai 1987

| |
|-----------------------------------|
| Kantonsrat Amt für Raumplanung |
| 15 MAI 1987 |
| UN → NF → M Nr. 1444 |

↓
1EX
✓

Neuendorf

**Ortsplanrevision
Beschwerden, Genehmigung**

Die Einwohnergemeinde Neuendorf legt zur Genehmigung vor

- Zonenplan mit Zone für Spiel- und Erholungsanlagen sowie Quellenschutzzone 1:2000
- Erschliessungspläne Blatt 1 bis 4 1:1000
- Zonenreglement
- Schutzzonenreglement.

Der Zonenplan, die Erschliessungspläne sowie das Zonenreglement lagen vom 12. März bis 11. April 1984 öffentlich auf, der Teilnutzungsplan für die Zone für Spiel- und Erholungsanlagen sowie der Quellenschutzzone vom 30. November bis 29. Dezember 1984.

Wegen Aenderungen zufolge Einsprachen wurde der Zonenplan ein zweites Mal vom 22. März bis 22. April 1985 aufgelegt, desweiteren vom 21. März bis 20. April 1986 die geänderten §§ 7 Absatz 1 und 2, 8 sowie 13 Absatz 8 des Zonenreglementes.

Verschiedene vom Gemeinderat abgewiesene Einsprecher führten als Grundeigentümer legitimiert rechtzeitig beim Regierungsrat Beschwerde; mit den Beschwerdeführern wurde an Ort und Stelle verhandelt.

Die Beschwerden im einzelnen:

Robert von Arx, Neuendorf
v.d. Fürsprech Dr. J. Ackermann, Solothurn

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerde zurückgezogen, nachdem die Gemeinde in Wiedererwägung ihres angefochtenen Entscheides eine Baulinie auf GB 290 geändert hat. Die Beschwerde ist ohne Kosten von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Der Erschliessungsplan Blatt 3 "Unterdorf" ist entsprechend nachzuführen.

Pius Marbet, Dorfstr. 34, Neuendorf

Der Zonenplan enthält entlang des Mittelgäubaches auf beiden Ufern die dunkelgrüne Signatur "Geschützte Hecken, Buschgruppen und Bäume". Der Beschwerdeführer als Eigentümer der Anstösserparzellen GB 272 und 1242 bzw. 57 und 27 südlich und nördlich des Baches empfindet dies als willkürlichen Eingriff durch die Gemeinde in sein Grundeigentum, fragt nach der rechtlichen Grundlage und beantragt, diese Signatur auf seinen Grundstücken nicht zu genehmigen. Die Gemeinde verweist auf die gesetzlichen Grundlagen und beantragt dem Sinne nach Genehmigen des Planes.

In der Tat stellt die Gemeinde in ihrem Plan lediglich dar, was ohnehin von Gesetzes wegen gilt: Nach Baugesetz (BauG) § 119 treffen der Kanton und die Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz; dabei stellen die Bach-, Fluss- und Seeufer von Gesetzes wegen kantonale Schutzgebiete dar (BauG § 121), deren Rechtswirkungen der Regierungsrat durch Verordnung näher regelt (BauG § 126 Buchstabe b). Dies ist in der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 geschehen, wo unter dem Titel Uferschutz in § 31 unter anderem sämtliche Bäche und deren Ufer unter Schutz gestellt werden; dieser bezweckt namentlich die Erhaltung der natürlichen Ufer sowie die Erhaltung und Förderung der Schilf-, Baum- und Gebüschbestände entlang den Ufern; so dürfen nach § 39 dieser Verordnung die Baum- und Gebüschbestände unter anderem an den Bächen nicht entfernt werden; Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind nur mit Zustimmung des Kreisförsters gestattet; weitergehende Massnahmen bedürfen einer Ausnahmegewilligung durch das Bau-Departement, das mit Verfügung widerrechtlich entfernte Ufervegetation durch den Grundeigentümer wiederherstellen lassen kann (Verordnung § 39 Absatz 2).

Dem Beschwerdeführer wurde diese Rechtslage an einer weiteren Begehung mit den Herren Blöchlinger (Kreisförster), Odebrecht (kantoniales Amt für Naturschutz) und Vertretern der Gemeinde noch näher erläutert; dabei konnte auch die irrige Annahme des Beschwerdeführers, die Gemeinde werde nun gestützt auf den Plan längs des Mittelgäubaches dicht aufforsten, dahingehend berichtigt werden, dass beim Fällen bestehender Bäume durch den

Kreisförster in Absprache mit den Anstössern eine Ersatzpflanzung, unter Umständen auch in Form einheimischer Wildsträucher, veranlasst wird.

Davon hat der Beschwerdeführer grundsätzlich zustimmend Kenntnis genommen, so dass die Beschwerde als gegenstandslos geworden abzuschreiben und dem Beschwerdeführer der Kostenvorschuss von 400 Franken zurückzuerstatten ist.

- Georg Heim, Neuendorf
Edi Heim, Diepflingen

- Walter Lämmle, Neuendorf

- Margrit Wyss-Büttiker, Neuendorf
v.d. ihren Ehemann Franz Wyss

alle v.d. Fürsprech H.B. Reize, Olten

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der folgenden Grundstücke: GB 449 (Heim), GB 29 (Wyss) und GB 32 (Lämmle). Diese Parzellen befinden sich im "Oberdorf", im Nordwesten der Gemeinde nördlich Dorfstrasse zwischen Wisiweg und Rüesselerweg. Sie wurden mit dem Teilbebauungsplan "Oberdorf" 1967 von der Dorfstrasse bis zum Mittelgäubach der zweigeschossigen Wohnzone (RRB 2993 vom 9. Juni 1967) und mit dem Zonenplan von 1970 der ersten Bauetappe zugeteilt (RRB 5688 vom 13. November 1970); der Teilzonenplan "Umzonung der Hofstatt" von 1971 schliesslich zonte ein Band von etwas über 30 m Breite im Norden entlang des Mittelgäubaches in die Wohnzone W 3 um (RRB 5983 vom 16. November 1971).

Der vorliegende Zonenplan teilt entlang der Dorfstrasse sowie im Osten entlang des Rüesselerweges je eine Bautie-

fe der Kernzone zu, mit Ausnahme von GB 33 am Rüesselerweg, das - überbaut mit einem Mehrfamilienhaus - in der 3-geschossigen Mehrfamilienhauszone belassen wird; der Rest dieses Schildes zuzüglich der Wohnzone W 2 zweiter Etappe westlich des Wisiweges wird ausgezont.

Es beantragen die Beschwerdeführer

- Lämmle und Wyss, ihre Grundstücke GB 32 beziehungsweise 29 nach geltender Zonenordnung voll in der Bauzone zu belassen, eventuell, den ausgezonten Teil der Wohnzone W 2 zuzuteilen
- Heim, GB 449 mit Nutzung nach geltender Zonenordnung in der Bauzone zu belassen (der Eventualantrag entfällt, weil ihre nicht bis zur Dorfstrasse reichende Parzelle nach Teilzonenplan "Umzonung der Hofstatt" in der Wohnzone W 3 liegt)
- die Gemeinde Abweisen der Beschwerden.

Die Beschwerdeführer rügen, dass die Gemeinde ihre seit längerer Zeit dem Baugebiet zugehörigen Grundstücke ausgezont habe.

Die Eigentumsgarantie steht indessen einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden Nutzungsmöglichkeit nicht grundsätzlich entgegen. Eine solche Massnahme stellt allerdings eine Eigentumsbeschränkung dar, die nach BV Artikel 22ter nur zulässig ist, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruht und in öffentlichem Interesse liegt.

Die gesetzliche Grundlage der Auszonung beruht auf RPG Artikel 3 Absatz 3, der gebietet, Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen; die von der Gemeinde ins Feld geführte Notwendigkeit, die mit dem bisherigen Zonenplan zu grosszügig bemessene Bauzone zu verkleinern, liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes im öffentlichen Interesse. Der behördenverbindliche kantonale Richtplan von 1982 bestimmt daher, die bestehenden Bauzonen kantonsweit nach Möglichkeit mindestens um soviel zu reduzieren, dass sie höchstens das doppelte Fassungsvermögen der heutigen Einwohnerzahlen aufweisen (sogeannter Faktor 2). Dabei soll die Bauzone vorab Land umfassen, das bereits weitgehend überbaut oder erschlossen ist (BauG § 26), um die bestehenden Infrastrukturanlagen besser auszunützen und um einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken. Demnach stellt die Frage, welche Grösse eine Bauzone konkret aufweisen darf, eine Rechtsfrage dar (RPG Artikel 15 und BauG § 26); die Frage dagegen, wo die Gemeinde ihre Baugebiete ausscheldet, ist - unter Beachten kantonaler und eidgenössischer Planungsgrundsätze (BauG § 26 und RPG Artikel 1 und 3) - eine Frage der Zweckmässigkeit der Planung (RPG Artikel 2 Absatz 3, BauG § 18 Absatz 2). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat indessen eine gewisse Zurückhaltung; er schreibt - mit Blick auf das Ganze - der Gemeinde nicht eine von zwei oder mehreren zweckmässigen Lösungen vor (womit er ja das eigene Ermessen an die Stelle jenes der Gemeinde setzen würde); diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (so BGE 106 Ib 77 ff). Diese Grundsätze bedeuten somit, dass die vorliegende Zonierung nur dann nicht genehmigt werden könnte, wenn sie als qualifiziert unzweckmässig beurteilt werden müsste.

Das trifft im vorliegenden Fall indessen nicht zu. Die Beschwerdeführer anerkennen zu Recht, dass im öffentlichen Interesse überdimensionale Bauzonen zu reduzieren sind, und beanstanden grundsätzlich auch nicht den Faktor 2. Dagegen rügen sie, dieser Faktor sei unflexibel angewendet und es sei zu starr vorab ausserhalb des Strassengevierts Dorfstrasse, Wolfwilerstrasse, Fulenbacherstrasse (alles Kantonsstrassen) und Babylonweg ausgezont worden. Dabei übersehen sie, dass bereits der bestehende Zonenplan die Erweiterung des Siedlungsgebietes über das historisch gewachsene Strassendorf entlang Dorfstrasse im Norden klarerweise nach Süden und damit im wesentlichen in den Raum des genannten Strassengevierts hinein vorsah. Im Sinne eines Straffens als Gegenmassnahme gegen eine ausufernde Streubauweise und damit eines gerichteten Verdichtens war es jedenfalls nicht unzumässig, gerade anlässlich der vorliegenden Planrevision Auszonungen vorab ausserhalb dieses Gevierts vorzunehmen, womit auch die gerügte Einzonung auf GB 251 westlich Fulenbacherstrasse im Osten innerhalb dieses Gevierts durchaus vertretbar erscheint; ausserdem konnte die Gemeinde mitberücksichtigen, dass die Bauentwicklung seit Inkrafttreten des Planes "Umzonung Hofstatt" von 1971 entlang der Nordflanke des Dorfes mit der geringfügigen Ausnahme des Mehrfamilienhauses am Rüesslerweg eben gerade nicht im Westen, sondern am östlichen Dorfausgang erfolgte.

Damit entspricht dieser die bisherige Bauentwicklung in Rechnung stellende Entscheid durchaus allgemeinen Grundsätzen, nämlich, dass wo möglich bereits überbautes Gebiet der Bauzone zuzuteilen bzw. in ihr zu belassen

sei, sowie dem weiteren, vorab peripher gelegene Grundstücke oder Schilder auszuzonen, damit vornehmlich die Infrastruktur sich im Weichbild des Siedlungsgebietes rationeller anlegen bzw. auslasten lässt.

Die fraglichen Parzellen sind überdies im ausgezonten Bereich unbestrittenermassen nicht baureif (BauG § 139); ihre Erschliessung, die sich nach den Nutzungsplänen zu richten hätte (BauG § 99), wurde offensichtlich mangels Bedarf nie in Angriff genommen. Wohl haben die Beschwerdeführer Heim 1973 ein Baugesuch eingereicht, dieses aber nach kurzem zurückgezogen, nachdem die Gemeinde die Bevorschussung der Erschliessung verlangte und offenbar auf einen Gestaltungsplan mit Grenzregulierung drängte; daneben dürfte aber auch eine Rolle gespielt haben, dass zur gleichen Zeit grössere Ueberbauungen erstellt wurden und damit der Bedarf an Mietwohnungen fürs erste gedeckt war; solche vor längerer Zeit die damalige Marktlage berücksichtigenden Ueberlegungen können indessen für Planungsentscheide klarerweise nicht von Belang sein.

Gleich verhält es sich mit dem Hinweis des Beschwerdeführers Lämmle auf die unterem 23. Mai 1980 ergangene Verfügung des Bau-Departementes zu seinem Bauvorhaben (Zweckverändern der nicht gewerblich genutzten Doppelgarage auf GB 32 in eine Autogarage im Einmannsbetrieb), das die Gemeinde damals mangels Zonengemässheit ablehnte, die Beschwerdeinstanz indessen zuliess, unter anderem mit dem Hinweis darauf, die Gemeinde erwäge ja nach eigenen Angaben in der anlaufenden Ortsplanrevision das Ausscheiden einer für Gewerbe geeigneten Zone auch im Bereich der Kreuzung Wolfwiler-/Dorfstrasse. Mit

dieser Aeusserung über eine mögliche Zonenzuordnung im Kreuzungsbereich erfolgte indessen keine Aussage über Planungsabsichten in bezug auf den rückwärtigen Bereich der Parzelle des Beschwerdeführers, so dass daraus keine Zusicherung auf Belassen dieses rückwärtigen Bereiches abgeleitet werden kann, abgesehen davon, dass Ausführungen zu momentanen Planabsichtskonstellationen in anderen Sachzusammenhängen in komplexen, über längere Zeit sich erstreckenden Planungsverfahren nicht massgebend sein können; angefochten werden kann und zu beurteilen ist das öffentlich aufgelegte Planergebnis, nicht einzelne, oft wechselnde Stadien der Vorbereitungsphase.

Weiter wird vorgebracht, dass mit dem Belassen der Grundstücke der Beschwerdeführer in der Bauzone der Faktor 2 - wenn überhaupt - nur unbedeutend überschritten würde. Dabei wird übersehen, dass es eklatant rechtsungleich wäre, nur gerade die fraglichen nicht zusammenhängenden Grundstücke der Beschwerdeführer in der Bauzone zu belassen, die gleichgelagerten Parzellen desselben Schildes dagegen davon auszunehmen; mit dem Rückzonen des ganzen Schildes dagegen würde der Faktor 2 klar überschritten. Um diesem Problem zu begegnen, hatte der Gemeinderat den Grundeigentümern des "Oberdorfes" vorgeschlagen, ihre Grundstücke so umzulegen, dass alle in den Genuss einer zusätzlich eingezonten Bautiefe kämen; nachdem die so Angesprochenen die Gemeinde keiner Antwort würdigten, ist es nicht an der plangenehmigenden Behörde, dieses Verfahren wieder aufzunehmen.

Folglich sind die Beschwerden abzuweisen; auf die in der Beschwerde Heim in Aussicht gestellten Entschädigungsansprüche ist nicht einzutreten; sie sind bei den Kantonalen Schätzungsorganen anhängig zu machen.

Hugo Oeggerli, Dorfstrasse 35, Neuendorf

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Liegenschaft Dorfstrasse 35 (GB 75), die im Nordwesten der Gemeinde von der Dorfstrasse nach Süden bis zum Chesiweg reicht. Der vorliegende Zonenplan sieht entlang der Westgrenze von Dorfstrasse bis Chesiweg einen 2 m breiten Fussweg vor, der zur Hälfte mit einem Meter auf das Land des Beschwerdeführers zu liegen kommt. Das Grundstück selbst lag nach bisherigem Zonenplan in der Wohnzone W 2 erster Etappe und wird neu in der nördlichen Hälfte der Kernzone zugewiesen, in der südlichen Hälfte, anschliessend an die Kernzone, rund zu einem Drittel in eine trennende Grünfläche und im übrigen in die Kernrandzone.

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen den Fussweg und gegen den Grüngürtel und stellt den Antrag, der Fussweg sei auf seine Notwendigkeit und seine verkehrgefährliche Lage hin zu prüfen, eventuell, es sei eine minder einschneidende Linienführung auf dem Verhandlungswege festzulegen; hinsichtlich der Zonenzuteilung der südlichen Grundstückshälfte sei die Sache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde.

Dass die Gemeinde an dem bereits im bisherigen Zonenplan enthaltenen Fussweg festhält, ist planlich keineswegs offensichtlich unzweckmässig (BauG § 18 Absatz 2), stellt doch dieser Weg für das rund 340 m lange Schild südlich Dorfstrasse von der Wolfwilerstrasse im Westen bis zur Allmendstrasse die einzige Querverbindung vom nördlichen

Dorfteil zur Zone für öffentliche Bauten südlich Chesiweg mit Schulen und anderen Bauten mit Publikumsverkehr dar; im Sinne einer langfristig vorausschauender Planung ist es richtig, die Trassen von früher oder später erforderlich werdenden Fussgänger Verbindung sicherzustellen und vor Ueberbauungen freizuhalten. Die vom Beschwerdeführer ins Feld geführte und gerügte Verkehrsgefahr wird überbewertet; der Fussgänger tritt nicht auf der Kurveninnenseite direkt auf die Dorfstrasse, sondern auf das Trottoir, er ist damit hinsichtlich Sichtverhältnisse nicht anders gestellt als der Trottoirbenützer; allenfalls erforderliche sichernde Massnahmen sind zu gegebener Zeit bei der Anlage des Weges zu prüfen und anzuordnen; dabei ist es durchaus möglich, die Strassenquerung (Fussgängerstreifen) gegenüber der Wegmündung allenfalls versetzt anzuordnen. Da der Weg planlich als reiner Fussgängerweg ausgeschieden wurde, kann dahingestellt bleiben, ob er verkehrsmässig für motorisierte Zweiräder tauglich ist, die ja mit relativ einfachen Mitteln ferngehalten werden können.

Auf den Eventualantrag, auf dem Verhandlungswege eine minder einschneidende Linienführung festzusetzen, ist nicht einzutreten. Der Regierungsrat prüft die zur Genehmigung vorgelegten Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, unzweckmässige Pläne weist er an die Gemeinde zurück. Was der Beschwerdeführer anstrebt, ist entweder die Streichung des Weges (was sich nicht rechtfertigt) oder dessen Verlegung oder Verschiebung; beides wären Massnahmen, mit denen der Regierungsrat sein eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der Gemeinde setzen würde, was einem unzulässigen Eingriff in die Planungs-

hoheit der Gemeinde gleichkäme. Ein Verlegen des Weges hätte im übrigen zur Folge, dass er nicht mehr Mitte Schild zu liegen käme; ein Verschieben auf das Grundstück des westlichen Nachbarn wäre bei der offensichtlich minimalen Beanspruchung des Grundstückes des Beschwerdeführers von einem Meter schlechterdings unverständlich. Daran ändert nichts, dass sich der Beschwerdeführer durch den Weg in seinem nebenberuflichen Getränkehandel unverständlicherweise beeinträchtigt fühlt, da ja die Manövrierfläche mit dem Weg eher zu- statt abnimmt; jedenfalls kann laut Verfügung der Gemeinde dieser Betrieb auch weiterhin unbeschränkt bestehen bleiben. Dass der Beschwerdeführer für den Fussweg eine Entschädigungsforderung auf Inkonvenienz vorbehält, wird zur Kenntnis genommen; sie ist zu gegebener Zeit mangels Einigung bei den kantonalen Schätzungsorganen geltend zu machen.

Hinsichtlich des neu in den Plan aufgenommenen Grüngürtels zwischen Kern- und Kernrandzone verlangt der Beschwerdeführer Rückweisung an die Gemeinde, weil diese von einer unzutreffenden Sachverhaltsfeststellung ausgegangen sei; sie hatte in den Erwägungen zur angefochtenen Verfügung ausgeführt, im bisherigen Zonenplan sei zwischen Chesiweg und Wohnzone längs Dorfstrasse ein nichteingezonter Landstreifen enthalten gewesen. Dies traf für die Grundstücke westlich des oben behandelten Fussweges zu. Die Gemeinde hat diese unzutreffende Feststellung in ihrer Vernehmlassung berichtigt; sie erfolgte übrigens innerhalb von Ausführungen zu Perimeterrückstellungen, die für die eigentlichen Planungsfragen unerheblich sind.

In der Sache selbst bringt der Beschwerdeführer keine Gründe planlicher Natur vor, die gegen den angefochtenen Grüngürtel sprechen. Dieser Gürtel bezweckt, den Streifen entlang Chesiweg mit seinen Neubauten von der Kernzone längs Dorfstrasse mit seinen Altbauten im Interesse des Ortsbildschutzes optisch abzuheben sowie wenigstens einen Teil der weithin noch intakten Hofstatt zu erhalten. Dass dies in diesem Bereich mit einer Herabzonung verbunden ist, bestreitet die Gemeinde nicht, sie weist indessen darauf hin, dass dieser Grüngürtel nicht ein vollständiges Bauverbot zur Folge habe, da eine gewisse, wenn auch bescheidene bauliche Nutzung nach § 5 Zonenreglement durchaus noch statthaft ist (1 Vollgeschoss, 8 m Gebäudelänge, Ueberbauungsziffer höchstens 10 %, Grünflächenziffer mindestens 8 %, Ausnützungsziffer 0.10). Ob dies bezogen auch auf die Nutzung des übrigen Grundstückes den Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt, ist hier nicht zu prüfen, da dies in die Kompetenz der kantonalen Schätzungsorgane fällt.

Die Beschwerde ist folglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Erben Zeltner-Bucher, Dorfstrasse 39, Neuendorf

Das Grundstück GB 286 im Osten der Gemeinde südlich Dorfstrasse lag bisher teils in der Wohnzone, teils in der Gewerbezone und wird nun neu vollständig der Gewerbezone erster Etappe zugewiesen; erschlossen wird es für den Motorfahrzeugverkehr im Osten ab Dorfstrasse. Neu vorgesehen ist entlang der Westgrenze dieses Grund-

stückes eine 10 m breite trennende Grünfläche und darin entlang der Parzellengrenze ein Fussweg.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen diesen Fussweg mit dem Argument, er sei unnötig. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde und macht geltend, dieser Weg bedeute vorab für Arbeitnehmer vom Dorf her eine Verkürzung; ausserdem kommt der Weg in die Grünfläche zu liegen, so dass keine überbaubare Fläche wegfalle. Dieser zutreffenden Ueberlegung ist der Hinweis auf KBR § 24 Absatz 2 hinzuzufügen, wonach der Grenzabstand für gewerbliche Bauten innerhalb Gewerbezonon gegenüber anderen Zonen - hier Wohnzone W 2 im Westen - in jedem Fall mindestens 10 m zu betragen hat (gesetzlicher Immissionsabstand).

Es liegt daher weder eine rechtswidrige noch eine offensichtlich unzweckmässige Planungsmassnahme vor (BauG § 18 Absatz 2); im Gegenteil ist das differenzierte Berücksichtigen der Belange unmotorisierter Verkehrsteilnehmer zu begrüssen.

Die Beschwerde ist abzuweisen.

- Erben Zeltner-Bucher, Dorfstr. 39, Neuendorf
- Paul Zeltner, Roggenfeld 416, Neuendorf

Im bisherigen Zonenplan ist die Allmendstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und auf der Ostseite ein Grünstreifen mit Trottoir von zusammen 4 m Breite enthalten.

Im vorliegenden Erschliessungsplan Blatt I "Oberdorf" entfällt der Grünstreifen und die Fahrbahn wird von 6 auf 5.50 m Breite reduziert; das 2 m breite Trottoir wird belassen.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer zweier Grundstücke östliche Allmendstrasse im "Roggenfeld" zwischen Chropftaubenweg und Bifangstrasse in der Reservezone W 2, die Erben Zeltner von GB 241 im Norden und Paul Zeltner von GB 534 im Süden. Die Beschwerdeführer beantragen einen massvollen Ausbau der Allmendstrasse und beanstanden das einseitige Verteilen der Landbeanspruchung. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde.

Die Allmendstrasse ist neben der Wolfwiler- und der Fulenbachstrasse (beides Kantonsstrassen) die dritte durchgehende Nord/Süd-Verbindung innerhalb der Gemeinde und damit von der Bedeutung her, die sich von der zukünftigen Ueberbauung des Einzugsgebietes aus bemisst, klarerweise eine Sammelstrasse, bei der eine Fahrbahnbreite von 5.50 m Breite durchaus angemessen ist.

Die Bedeutung, die der bisherige Zonenplan der Allmendstrasse beimass, ersieht man daraus, dass ihr als einziger Gemeindestrasse auf der ganzen Länge ein 2 m breiter Grünstreifen zugeordnet war. Indem die Gemeinde im angefochtenen Plan auf diesen Grünstreifen verzichtet und die Fahrbahnbreite reduziert, findet eine eindeutige Minderung des Eingriffes gegenüber dem bisherigen Plan statt. Für eine weitergehende Reduktion lassen sich planlich keine Gründe finden; auch ist bei einer Sammelstrasse dieser Bedeutung mindestens ein Trottoir unab-

dingbar. Dabei spielt keine Rolle, dass für den Ausbau (Verbreiterung und Trottoir) ausschliesslich Land auf der Ostseite der Strasse beansprucht wird - was die Beschwerdeführer als rechtsungleich empfinden -, da bereits der alte Plan mit Rücksicht auf die ungleich schmalere Grünstücke auf der Westseite, die zum Teil unter altem Recht überbaut worden sind, die gerügte Verteilung vorgenommen hatte und dem Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung im Planungsrecht der Natur der Sache nach nur untergeordnete Bedeutung zukommt.

Es liegt weder eine rechtswidrige noch offensichtlich unzweckmässige Planungsmassnahme vor (BauG § 18 Absatz 2), so dass die Beschwerden abzuweisen sind.

Paul Zeltner, Roggenfeld 416, Neuendorf

Derselbe Erschliessungsplan "Oberdorf" sieht an der Kreuzung Allmendstrasse/Bifangstrasse in allen vier Ecken je eine Sichtzone nach KBR § 50 im Mündungsbereich vor. Der Beschwerdeführer als Eigentümer des Grundstückes GB 534 in der nordöstlichen Ecke ficht die auf seinem Grundstück vorgesehene Sichtzone an und beantragt deren Nichtgenehmigung. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde. Sie kann sich formell auf KBR § 50 stützen, wonach auch die Gemeinden in ihren Erschliessungsplänen Sichtzonen festlegen können, um bei Strasseneinmündungen, Kurven und Ausfahrten freie Sicht zu gewährleisten; in diesen Zonen darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 50 cm und 3 m nicht beeinträchtigt werden. Materiell kann die Gemeinde - wie sich aus den Plänen ergibt - geltend machen, die Sichtzonen konsequent bei den Sammel-

strassen und bei Bedarf sogar auch bei den untergeordneten Erschliessungsstrassen vorgesehen zu haben und zwar - entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers - auch dort, wo Trottoirs entweder vorhanden oder vorgesehen sind. Es besteht daher kein Anlass, beim Grundstück des Beschwerdeführers eine Ausnahme zu machen. Dabei ist sich die Gemeinde bewusst, mit dem vor einiger Zeit erfolgten Setzen einer Verteilkabine gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers auf der Westseite der Altmendstrasse nicht im Sinne der nun vorgesehenen Sichtzone gehandelt zu haben. Aus diesem früheren, heute nicht mehr plankonformen Vorgehen kann der Beschwerdeführer indessen nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dieses Beispiel belegt im Gegenteil die Zweckmässigkeit der planlichen Sicherstellung erforderlicher Sichtzonen, an die sich die Gemeinde - wie sie in ihrer Vernehmlassung zu Recht bemerkt - ebenfalls zu halten haben wird.

Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

Otto von Arx, Trimbach
v.d. Fürsprech Dr. Gaston Kupper, Olten

Die Liegenschaft Wolfwilerstrasse 169 (GB 125) im Südwesten der Gemeinde liegt nach bisherigem Zonenplan in der Wohnzone W 2 erster Etappe und wird im vorliegenden Plan derselben Zone zugewiesen. Der Beschwerdeführer beantragt, sein Grundstück sei in die Zone W 3 (3. Geschoss vollständig im Dach) einzuteilen, eventuell sei die Sache an die Gemeinde zur Neu Beurteilung zurückzuweisen. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde.

Im Jahre 1979 trat mit dem neuen Baugesetz auch die Bestimmung in Kraft, wonach das Dachgeschoss dann als

Vollgeschoss gilt, wenn bei seinem Ausbau seine in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogene Grundfläche mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausmacht (KBR § 17 Absatz 2). Die altrechtliche Liegenschaft des Beschwerdeführers weist im Dachgeschoss vom Bauvolumen her noch ausbaufähigen Raum auf, dessen Vollausbau die zitierte Bestimmung aber nicht zulässt. Ob eine Ausnahmegewilligung allenfalls nach KBR § 20 in Frage kommen kann, ist im Nutzungsplanverfahren nicht zu prüfen und kann dahingestellt bleiben. Auch stellt die vorliegende völlig untergeordnete baurechtliche Frage, die eine Folge der Änderung gesetzlicher Bauvorschriften ist, auf keinen Fall einen nutzungsplanrelevanten Sachverhalt dar, der es rechtfertigen würde, eine Einzelparzelle ohne ersichtlichen planlichen Grund einer Zone höherer Nutzung zuzuteilen; daran ändert nichts, dass unter Umständen noch einige andere altrechtliche Liegenschaften in der bisherigen und neuen Wohnzone W 2 in der gleichen Lage sein können, deren Ausbau des altrechtlichen Bauvolumens ebenfalls durch die neue bauregulatorische Bestimmung beschränkt worden ist. Die Gemeinde hat daher klarerweise weder rechtswidrig noch planlich unzumutbar gehandelt, wenn sie dem Antrag des Beschwerdeführers keine Folge gegeben hat. Die Beschwerde ist kostenfällig abzuweisen; eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Die Beschwerdeführer (mit Ausnahme von Robert von Arx und Pius Marbet) haben für Verfahren und Entscheidung je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen

verrechnet werden; Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Herrn Pius Marbet ist der Kostenvorschuss von 400 Franken zurückzuerstatten; bei Herrn Robert von Arx entfällt die Rückerstattung, da zufolge Sistierung kein Kostenvorschuss zu leisten war.

Im übrigen erweist sich die Nutzungsplanung der Gemeinde Neuendorf als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Absatz 2 BauG. Das Verfahren zum Erlass der Nutzungspläne und Reglemente wurde richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Neuendorf bestehend aus
 - Zonenplan inklusive Zone für Spiel- und Erholungsanlagen sowie Quellenschutzzone 1:2000
 - Erschliessungspläne Blatt 1 bis 4 1:1000
 - Zonenreglement
 - Schutzzonenreglementwird genehmigt.

- 2.1 Die Beschwerden Robert von Arx, Neuendorf (v.d. Fürsprech Dr. J. Ackermann, Solothurn) und Pius Marbet, Neuendorf, werden von der Geschäftskontrolle ohne Kosten abgeschrieben. Pius Marbet wird der Kostenvorschuss von 400 Franken zurückerstattet.

- 2.2 Die übrigen Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheidung je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen verrechnet werden.

Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

3. Das generelle Kanalisationsprojekt ist als Folgeplanung an den mit dem vorliegenden Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Dezember 1987 zur Genehmigung einzureichen.
4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 31. Juli 1987 die folgenden Pläne, wovon je ein Planexemplar in reissfester Ausführung und alle Unterlagen mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde versehen, zuzustellen:
- Zonenplan (4 mal)
 - Erschliessungspläne (je 2 mal).
5. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
6. Die bisherige Nutzungsplanung, namentlich der Zonenplan vom 13. November 1970 (RRB 5688) und die gestützt darauf erlassenen Teilnutzungspläne und Erschliessungspläne, werden durch die neue Planung abgeändert und verlieren ihre Rechtskraft. Andere

Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Kostenabrechnungen und
Verteiler Seite 22 ff

Kostenabrechnungen

Pius Marbet, Neuendorf

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57)
=====

Georg Heim, Neuendorf und Edi Heim, Diepflingen

Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten: Fr. 400.-- 2000.431.0 umbuchen)

Fr. --.--
=====

Walter Lämmle, Neuendorf
Fürsprech H.B. Reize, Olten

Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten: Fr. 400.-- 2000.431.0 umbuchen)

Fr. --.--
=====

M. und F. Wyss, Neuendorf

Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten: Fr. 400.-- 2000.431.0 umbuchen)

Fr. --.--
=====

Hugo Oeggerli, Neuendorf

Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten: Fr. 400.-- 2000.431.0 umbuchen)

Fr. --.--
=====

Erben Zeltner-Bucher, Neuendorf

Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten: Fr. 400.-- 2000.431.0 umbuchen)

Fr. --.--
=====

Fortsetzung Seite 23

Paul Zeltner, Neuendorf

| | | |
|-------------------|------------|----------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 400.-- | (v. Kto. 119.57 auf |
| Verfahrenskosten: | Fr. 400.-- | 2000.431.0 umbuchen) |
| | <hr/> | |
| | Fr. --.-- | |
| | ===== | |

Otto von Arx, Trimbach
v.d. Fürsprech Dr. G. Kupper, Olten

| | | |
|-------------------|------------|----------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 400.-- | (v. Kto. 119.57 auf |
| Verfahrenskosten: | Fr. 400.-- | 2000.431.0 umbuchen) |
| | <hr/> | |
| | Fr. --.-- | |
| | ===== | |

Einwohnergemeinde Neuendorf

| | | |
|---------------------|------------|-------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 500.-- | (Kto. 2000.431.0) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.-- | (Kto. 2020.435.0) |
| | <hr/> | |
| zahlbar innert | Fr. 523.-- | (Staatskanzlei Nr. 137) |
| 30 Tagen | ===== | ES |

Geht an:

- Bau-Departement (2) O/br
- Rechtsdienst (2) O
- Departementssekretär (84/163)
- Amt für Raumplanung (4), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglemente
- Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei **Balsthal**, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Bau-Departement (br) (3) (für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)

Fortsetzung Seite 24

- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn
- Meliorationsamt, 4500 Solothurn
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4623 Neuendorf, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4623 Neuendorf
- Ingenieurbüro Bernasconi Schubiger Benguerel, 4710 Balsthal

Beschwerdeführer/EINSCHREIBEN

- Herrn Fürsprech Dr. J. Ackermann, Bielstrasse, 4500 Solothurn
- Herrn Pius Marbet, Dorfstr. 34, 4623 Neuendorf
- Herrn Fürsprech H.B. Reize, Baslerstr. 37, 4600 Olten
- Herrn Hugo Oeggerli, Dorfstr. 35, 4623 Neuendorf
- Erben Zeltner-Bucher, Dorfstr. 39, 4623 Neuendorf
- Herrn Paul Zeltner, Roggenfeld 416, 4623 Neuendorf
- Herrn Fürsprech Dr. Gaston Kupper, Römerstr. 14, 4600 Olten

Amtsblatt Publikation:

Neuendorf: Ziffer 1 Dispositiv