



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. August 1973

Nr. 4432

I.

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat die Abänderung des Zonenplanes (Einbeziehung des Gebietes Rainbündten von der späteren Bautetappe in die erste Bautetappe) zur Genehmigung. Der Zonenplan für die Gemeinde Niederbuchsiten wurde vom Regierungsrat mit RRB 5202 vom 12. Oktober 1965 genehmigt. Die öffentliche Planaufgabe für die vorliegende Abänderung erfolgte in der Zeit vom 12. Oktober bis 11. November 1972. Von der Einspruchsmöglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht. Der Gemeinderat brachte diese Abänderung jedoch vor die Gemeindeversammlung gemäss Artikel 15 Ziffer 4 GBR, wonach für die Ueberführung des Areals der späteren Bautetappe in die erste Bautetappe die Gemeindeversammlung zuständig ist. Mit Beschluss vom 13. Februar 1973 wurde der vorliegende Plan durch die Gemeindeversammlung gutgeheissen.

II.

Gegen diesen Gemeindeversammlungsbeschluss hat Herr Georg Zeltner von Rohr beim Regierungsrat am 18. Februar 1973 Beschwerde eingereicht. Er stellt das Begehren, es sei der Beschluss, durch den das Gebiet Rainbündten in die erste Bautetappe überführt und ein Kredit von 8000 Franken auf Antrag des Präsidenten der Elektrakommission bewilligt wurde, aufzuheben und für nichtig zu erklären. Zur Begründung führt er aus: Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit (Art. 4 BV) seien in Frage gestellt, wenn man sich leichtfertig über gültige Reglemente hinwegsetze. Seiner Meinung nach hätten beim Traktandum betr. Ueberführung des Areals der späteren Bautetappe in die erste Bautetappe eine Abtretungspflicht nach § 148

Gemeindengesetz bestanden. Zudem seien Artikeln 15 und 16 des GBR falsch interpretiert worden. Die Gemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 5. April 1973 Abweisung der Beschwerde.

Auf die Begründung wird, soweit diese als wesentlich erscheint, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung

- 1) Herr Georg Zeltner-von Rohr ist als stimmberechtigter Einwohner der Gemeinde Niederbuchsiten gemäss § 83 der Gemeindeordnung und § 223 Gemeindengesetz (GG) zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerdefrist ist eingehalten. Auf die Beschwerde kann deshalb eingetreten werden.
- 2) Die Auffassung von Herrn Zeltner, dass die Landeigentümer bei der Beratung und Abstimmung über die Ueberführung ihrer Grundstücke in die erste Bauetappe hätten abtreten müssen, ist nicht zutreffend. Der Regierungsrat hat in einem Kreisschreiben an die Ammannämter der Einwohnergemeinden vom 15. September 1964 (RRB 4384/1964) § 148 des Gemeindengesetzes ausgelegt. Dabei führte er aus: "Ob bei der Behandlung von Bebauungsplänen an der Gemeindeversammlung eine Abtretungspflicht für Landeigentümer besteht, hängt davon ab, ob die betreffenden Einsprache erhoben und den Entscheid darüber an die Gemeindeversammlung weitergezogen haben oder nicht. Hat der betreffende Eigentümer Beschwerde an der Gemeindeversammlung ergriffen, so hat er als Stimmberechtigter bei der Behandlung von Bebauungsplänen an der Gemeindeversammlung abzutreten, sofern seine Beschwerde gegen den Bebauungsplan zur Behandlung steht. Die Abtretungspflicht erstreckt sich aber nur gerade auf die Beratung und Beschlussfassung über seine Beschwerde. An der Beurteilung von Beschwerden anderer Personen sowie an der Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan (z.B. Schlussabstimmung) darf er sich jedoch beteiligen, da er hier nicht mehr

als besonders intensiv direkt persönlich interessiert gilt."

Ist aber von den betroffenen Grundeigentümern keine Beschwerde eingereicht worden, so spielt diese Regelung nicht. Im gleichen Kreisschreiben hat der Regierungsrat folgende Auslegung beschlossen: Ein Bebauungsplan enthält konkrete Anordnungen für bestimmte Grundstücke, beispielsweise über die Strassenführung, Bauhöhe usw. Bei dessen Behandlung spielen direkte persönliche Interessen der betroffenen Grundeigentümer eine Rolle. Eigentlicher Gegenstand des Bebauungsplanes ist aber die künftige bauliche Ausgestaltung der Ortschaft; Ziel und Richtschnur ist die Förderung des öffentlichen Wohles. Es geht somit bei der Behandlung eines Bebauungsplanes vorwiegend um die öffentlichen Interessen der Gemeinde. Im Hinblick auf diese höhern öffentlichen Interessen, die es zu wahren gilt, verlieren die berührten privaten Interessen an Intensität. Es fehlt an einem ausgesprochen direkten persönlichen Interesse, welches die vom Bebauungsplan betroffenen Grundeigentümer gemäss § 148 GG abtretungspflichtig machen würde.

Das gleiche trifft im vorliegenden Fall zu. Es fehlt den betroffenen Grundeigentümern an einem besonders intensiven direkten persönlichen Interesse, so dass die Grundeigentümer nicht abtretungspflichtig sind, wie der Beschwerdeführer meint.

- 3) Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass der Gemeindeversammlungsbeschluss einen Verstoss gegen das Baureglement der Gemeinde bzw. einen Widerspruch zu einem grundsätzlichen Gemeindebeschluss darstelle. Der von Herrn Zeltner angeführte Artikel 15 Ziffer 4 GBR lautet: "Das Areal für spätere Bauetappen soll grundsätzlich durch die Gemeindeversammlung erst zur Ueberbauung freigegeben werden, wenn das Areal der ersten Bauetappe erschöpft ist."

Diese Regelung ist tatsächlich unklar und bedarf der Auslegung. Es stellt sich die Frage, was unter "freigegeben" zu verstehen ist.

Der Beschwerdeführer legt das "Freigeben" in dem Sinne aus, dass die spätere Bauetappe spätere Bauetappe und die erste Bauetappe erste Bauetappe bleiben. Es sei im Baureglement nirgends die Rede, dass ein Einbezug in die erste Bauetappe möglich sei. Diese Auslegung ist jedoch nicht zutreffend. Das "Freigeben" ist vielmehr so zu verstehen, dass das Areal für die spätere Bauetappe bei Bedarf und Zweckmässigkeit in die erste Bauetappe überführt werden kann, so dass auch die Eigentümer von Grundstücken in der späteren Bauetappe in den Genuss der Mithilfe aller Einwohner an die Kosten der Erschliessung kommen werden. Diese Ueberführung darf aber grundsätzlich erst stattfinden, wenn das Areal der ersten Bauetappe erschöpft ist. Eine andere Auslegung von Artikel 15 Ziffer 4 GBR wäre nicht sinnvoll.

- 4) Herr Zeltner sieht auch in den Bestimmungen von Artikel 15 Ziffer 2 und Artikel 16 Ziffer 2 einen Widerspruch. Wird aber Artikel 15 Ziffer 4 GBR so ausgelegt wie in Ziffer 3 des vorliegenden Regierungsratsbeschlusses, so besteht zwischen Artikel 15 Ziffer 2 und Artikel 16 Ziffer 2 GBR kein Widerspruch. In der ersten Bauetappe übernimmt die Gemeinde die Kosten für den Bau von Strassen, Kanalisationen und Wasserleitungen, wobei für die Kosten von Strassenbauten eine separate Regelung nach Perimeterreglement gilt. In der ersten Etappe sind die Kanalisations- und Wasserleitungen § 12 von der Gemeinde zu tragen (Art. 15 Ziffer 2 GBR). Denn es besteht für den Bau dieser Leitungen keine analoge Regelung wie beim Strassenbau nach Perimeterreglement. Es ist darin kein Widerspruch zu finden, denn auch nach § 12 Wasserreglement und § 3 Kanalisationsreglement sind die Kosten für diese Leitungen von der Gemeinde zu tragen. Dies gilt auch für die Leitungen in späteren Bauetappen, nur mit dem Unterschied, dass in der späteren Bauetappe die Kosten für diese Leitungen der Gemeinde vorgestreckt werden müssen, während die Kosten für die Leitungen in der ersten Bauetappe der Gemeinde nur vorgestreckt werden müssen, wenn die finanziellen Verhältnisse der Gemeinde den Bau sonst nicht zulassen. Ein

solches Vorgehen verstösst weder gegen das Willkürverbot noch gegen die Rechtsgleichheit (BV Art. 4), weil es zulässig ist, verschiedenartige Tatbestände verschiedenartig (ungleich) zu behandeln.

- 5) Der Beschwerdeführer wendet weiter ein, der Kreditbeschluss von 8000 Franken für die elektrische Erschliessung des Gebietes Rainbündten sei gesetzwidrig, weil er unter dem gleichen Traktandum beschlossen worden sei, obwohl kein eigenes Traktandum vorgelegen habe. Für den Entscheid dieser Frage ist § 73 GG massgebend.

Im Gegensatz zu den Kreditposten für

den Strassenbau (Kreditbewilligung Fr. 45'000.--)

die Kanalisation (Kreditbewilligung Fr. 25'000.--)

die Wasserleitung (Kreditbewilligung Fr. 7'000.--)

ist in der Tat für die Erschliessung mit elektrischen Leitungen und Anschlüssen kein Kredit ausgedient worden.

Aus diesem Grunde war es nach § 73 GG nicht möglich, einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Sinn von § 73 GG ist es nämlich, die Teilnehmer an der Gemeindeversammlung vor Ueberraschungen zu schützen und in der Weise, dass nur über Traktanden beschlossen werden kann, die eindeutig und klar ausgeschrieben worden sind. Dieses gesetzliche Erfordernis fehlte, wie bereits dargelegt wurde, für die elektrische Erschliessung.

In diesem Punkte ist deshalb die Beschwerde gutzuheissen, und der Gemeindeversammlungsbeschluss (Kreditbewilligung von 8000 Franken für die elektrischen Leitungen und Anschlüsse) aufzuheben. Der Gemeinde steht es frei, gestützt auf ein regelrecht ausgekündetes Traktandum, die Kreditbewilligung für die elektrische Erschliessung noch nachzuholen.

Da Herr Zeltner im übrigen öffentliche Interessen geltend gemacht hat, wird ihm lediglich eine reduzierte Entscheidegebühr auferlegt.

IV.

Zur Einbeziehung des Rainbündtengebietes in die erste Bauetappe wäre der Gemeinderat nach § 15 BauG zuständig gewesen; er hat aber nach Artikel 15 GBR den Gemeindratsbeschluss über den Einbezug des Gebietes der Gemeindeversammlung vorgelegt. Diese hat bekundet, dass sie mit der Einbeziehung einverstanden ist. Sie hat mit grossen Mehr bei fünf Gegenstimmen diesen Einbezug des Rainbündtengebietes in die erste Bauetappe beschlossen. Das Verfahren wurde richtig durchgeführt. Es sind keine Einwendungen zu machen. Die Abänderung des Planes kann somit genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde des Herrn Georg Zeltner-von Rohr, Niederbuchsiten, wird teilweise gutgeheissen, im übrigen aber im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer hat eine reduzierte Entscheidgebühr, inkl. Auslagen, von 50 Franken zu bezahlen. Sie wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss (100 Franken) verrechnet.
3. Die Abänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Niederbuchsiten (Einbezug des Gebietes Rainbündten von der späteren Bauetappe in die erste Bauetappe) wird genehmigt.
4. Die Gemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von 50 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.
5. Der Gemeindeversammlungsbeschluss (Kreditbewilligung für elektrische Anschlüsse) wird aufgehoben. Die Gemeinde hat gemäss Gemeindegesetz an einer neuen Gemeindeversammlung darüber zu beraten und Beschluss zu fassen.

Georg Zeltner-von Rohr:

Entscheidunggebür: Fr. 50.-- (verrechnet mit Kostenvorschuss
zurückzuerstatten: Fr. 50.-- (geleisteter Kostenvorschuss:
Fr. 100.-- abzüglich Entscheid-
gebür)

Ammannamt Niederbuchsiten:

Genehmigungsgbür: Fr. 50.--
Publikationskosten: Fr. 16.--
Fr. 66.-- (Staatskanzlei Nr. 795)NN

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (4) pw
Jur. Sekretär (4)
Planungsamt (2), mit 1 genehmigten Plan
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Kreisbauamt II, 4600 Olten, Plan später
Finanzverwaltung (3)
Ammannamt der Einwohnergemeinde 4626 Niederbuchsiten Einschreiben/NN
Baukommission 4626 Niederbuchsiten (2)
Georg Zeltner-von Rohr, Wolfwilerstrasse, 4626 Niederbuchsiten
Einschreiben
Amtsblatt: Publikation Ziffer 3 des Dispositivs:
"Die Abänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Nieder-
buchsiten (Einbezug des Gebietes Rainbündten von der
späteren in die erste Bauetappe) wird genehmigt."

