



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

2. Mai 1958.

Nr. 2232.

Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat das Bauplanverfahren durchgeführt. Die Gemeindeversammlung hat am 12. September 1957 folgende Vorlagen gutgeheissen:

1. Das Bau-Reglement, enthaltend: formelle und materielle Bauvorschriften sowie die Zonenordnung.
2. Den allgemeinen Bebauungsplan im Masstab 1 : 1000, bestehend aus drei Einzelplänen. Der allgemeine Bebauungsplan enthält:
 - a) die Einteilung des Gemeindegebietes in Nutzungszonen,
 - b) den Etappenplan (Richtlinien für die etappenweise Ueberbauung),
 - c) die bestehenden und projektierten öffentlichen Strassen samt Baulinien.
3. Den speziellen Bebauungsplan für die Gebiete "Kürzematten" südlicher Teil und "Kürzeacker" nördlicher Teil. Dieser spezielle Bebauungsplan erklärt gewisse, im allgemeinen Bebauungsplan als Landwirtschaftszone eingezeichnete Gebiete zur Wohn- und Gewerbezone, Etappe A.
4. Die Sonderbauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan für das Gebiet "Kürzematten" südlicher Teil.
5. Die Sonderbauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan für das Gebiet "Kürzeacker" nördlicher Teil.

Gegen den allgemeinen Bebauungsplan reichten verschiedene Grundeigentümer Einsprachen ein. Diese konnten vom Gemeinderat zum Teil gütlich erledigt werden. Die nicht erledigten Einsprachen wurden von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Die einzige gegen den speziellen Bebauungsplan erhobene Einsprache wurde von der Gemeindeversammlung ebenfalls abgewiesen.

Mit Schreiben vom 10. Oktober 1957 erhebt Herr Leo Walker, Landwirt und Wagner in Oberdorf, gegen die am 3. Oktober 1957 schriftlich eröffnete Abweisung seiner Einsprache durch die Gemeindeversammlung Beschwerde beim Regierungsrat. Er wendet sich gegen die Ver-

breiterung der bestehenden Strasse auf seinem Grundstück No. 293 von 2,7 m auf 5 m. Er macht geltend, dass die Abtrennung eines Streifens von 2,3 m Breite seinen Landwirtschaftsbetrieb und die Wagnerei ruiniere, weil der bestehende Platz für die Zufahrt notwendig sei. Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde mit der Begründung, dass bei der Planung der Strasse wegen eines Anstössers bezüglich der Breite keine Ausnahme gemacht werden könne.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I. Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat das Bauplanverfahren im Sinne der §§ 12 und 13 des Baugesetzes formell richtig durchgeführt. Die Beschwerde des Herrn Walker ist rechtzeitig eingereicht worden, sodass darauf einzutreten ist.

II. In materieller Hinsicht geben die Vorlagen zu folgenden Bemerkungen Anlass:

1. Baureglement

§ 23 Abs. 2 letzter Satz lautet: "Wenn eine Fassadenfront über 12 m lang ist, gelten die regierungsrätlichen Richtlinien." Es wird jedoch nicht angegeben, um welche Richtlinien des Regierungsrates es sich handelt. Im weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Richtlinien des Regierungsrates über die durch die Geschosshöhe bedingten Gebäudeabstände vom 17. Juli 1953 von einem minimalen Grenzabstand von 3 Metern ausgehen während gemäss § 23 Abs. 1 des neuen Gemeindebaureglementes ein solcher von 4 m gilt. § 23 Abs. 2 letzter Satz hat deshalb wie folgt zu lauten: "Wenn eine Fassadefront länger als 12 m ist, gelten die Richtlinien des Regierungsrates über die durch die Geschosshöhe bedingten Gebäudeabstände vom 17. Juli 1953, wobei jedoch der minimale Grenzabstand 4 Meter beträgt."

Im übrigen sind gegen das neue Baureglement keine Einwendungen zu erheben. Die Regelung ist zweckmässig und fortschrittlich.

2. Allgemeiner Bebauungsplan

a) Das Strassennetz ist im grossen und ganzen zweckmässig angelegt. Hingegen ist die Einmündung der vorgesehenen Strasse bei Grundstück Nr. 589 in die Kantonsstrasse sehr unübersichtlich und umso gefährlicher, als der Kehrplatz des Autobusses dort vorgesehen ist. Die geplante Strassenführung kann deshalb an dieser Stelle aus

Gründen der Verkehrssicherheit nicht genehmigt werden. Die betreffende Einmündung kann weiter nach Norden verschoben werden.

b) Zur Beschwerde des Herrn Walker ist festzustellen, dass eine für den Beschwerdeführer günstigere Führung der Strasse beim Grundstück No. 293 nicht möglich ist. Eine Breite von 5 Metern für diese Strasse ist gerechtfertigt. Es wäre unvernünftig, nur gerade beim Grundstück des Beschwerdeführers eine schmalere Strasse zu planen. Die Beschwerde des Herrn Walker ist deshalb abzuweisen. Selbstverständlich ist er beim späteren Ausbau der Strasse für alle ihn treffenden Nachteile schadlos zu halten.

c) Die Baulinien längs der öffentlichen Strassen sind im Bebauungsplan dort, wo sie auf bestehende Gebäude stossen, in der Regel nicht durch diese hindurchgezogen, sondern um diese herum geführt; dies auch in Fällen, wo das Gebäude unmittelbar am Strassenrand steht. Da diese Gebäude somit von der Baulinie nicht durchschnitten werden, können sie umgebaut oder aufgestockt werden, ohne dass der Strassen-eigentümer einen Revers mit Mehrwertsverzicht verlangen kann. Eine solche Lösung kann der Regierungsrat für Kantonsstrassen auf keinen Fall akzeptieren, dies umso weniger, als die im Plan enthaltenden Kantonsstrassen vielerorts schmal sind und nach der Ueberbauung der im Bebauungsplan enthaltenen Baugebiete den dannzumal zu erwartenden Verkehr kaum mehr bewältigen könnten. Auch für Gemeindestrassen ist die im Bebauungsplan vorgesehene Lösung nicht zu empfehlen. Nur dort, wo die gerade durchgezogene Baulinie bestehende Häuser nur wenig tangieren würde und mit einer späteren Verbreiterung der Strasse nicht gerechnet werden muss, mag es richtig sein, die Baulinie um die Häuser herumzuziehen. An die Genehmigung des allgemeinen Bebauungsplanes ist deshalb der Vorbehalt zu knüpfen, dass die Führung der Baulinien längs der Kantonsstrassen neu studiert werden muss. Bis zur Rechtskraft des entsprechend abgeänderten Bebauungsplanes gilt auch für bestehende Bauten längs Kantonsstrassen ein minimaler Bauabstand von 4 m, sofern durch Baulinien keine grösseren Abstände festgelegt sind.

d) Gemäss § 21 des kantonalen Normalbaureglementes ist von öffentlichen Wasserläufen ein Bauabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan geht das Baugebiet zum Teil bis unmittelbar an den Rand des Dorfbaches. Auch hier ist der Vorbehalt anzubringen, dass die Frage neu zu studieren ist und bis

zur Rechtskraft des entsprechend abgeänderten Bebauungsplanes der gesetzliche Bauabstand von 4 m gilt.

e) Was die Einteilung des Gemeindegebietes in Nutzungszonen betrifft, kann man sich fragen, ob es zweckmässig ist, im Dorfzentrum einzelne Grundstücke in die Landwirtschaftszone einzureihen und dafür ausserhalb des Dorfes Bauzonen vorzusehen. Da die getroffene Lösung jedoch nicht als unvernünftig bezeichnet werden kann und die Befugnis des Regierungsrates, Bebauungspläne auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen, beschränkt ist, erübrigt es sich, auf diese Frage näher einzugehen.

f) In § 18 des Gemeindebaureglementes werden die Rechtswirkungen der Grünzone umschrieben. Im allgemeinen Bebauungsplan finden sich jedoch keine Grünzonen, dafür aber Gebiete, die als "Reservate für öffentliche Bauten und gemeindeeigenes Gebiet" bezeichnet sind. Es ist festzuhalten, dass diese beiden Bezeichnungen das gleiche meinen.

3. Spezieller Bebauungsplan

Der spezielle Bebauungsplan für die Gebiete "Kürzenmaten" südlicher Teil und "Kürzeacker" nördlicher Teil, erklärt gewisse, im allgemeinen Bebauungsplan als Landwirtschaftszone eingezeichnete Gebiete zur Wohn- und Gewerbezone Etappe A. Aus den Umständen ergibt sich, dass der spezielle Bebauungsplan dem allgemeinen vorgeht, sodass das fragliche Gebiet als Wohn- und Gewerbezone anzusprechen ist. Dies ist im Genehmigungsbeschluss ausdrücklich festzuhalten.

4. Ziff. 1 der Sonderbauvorschriften

In Ziff. 1 der beiden Sonderbauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan wird erklärt, dass das Geltungsgebiet in die Wohn- und Gewerbezone, Etappe B, aufgenommen werde. Dieser Widerspruch zum speziellen Bebauungsplan ist gemäss Auskunft der Gemeinde in dem Sinne zu beheben, dass in Ziff. 1 "Etappe A" statt "Etappe B" zu schreiben ist.

5. Ziff. 8 der Sonderbauvorschriften

In Ziff 8 der Sonderbauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan für das Gebiet "Kürzeacker" nördlicher Teil muss es statt "Dachausbauten" richtig "Dachaufbauten" heissen.

Demnach wird

beschlossen:

I. Die Beschwerde des Herrn Leo Walker, Landwirt und Wagner in Oberdorf, vom 10. Oktober 1957, gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung von Oberdorf vom 12. September 1957 betreffend Genehmigung des allgemeinen Bebauungsplanes wird abgewiesen.

II. Folgende, an der Gemeindeversammlung vom 12. September 1957 beschlossene Vorlagen der Einwohnergemeinde Oberdorf werden genehmigt:

1. Baureglement;
2. Allgemeiner Bebauungsplan, bestehend aus drei Einzelplänen;
3. spezieller Bebauungsplan für die Gebiete "Kürzematt" nördlicher Teil und "Kürzeacker" südlicher Teil;
4. die beiden Sonderbauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan.

Ueber Vorbehalte orientiert Ziff. III des Genehmigungsbeschlusses.

III. An die Genehmigung werden folgende Vorbehalte geknüpft:

1. Baureglement: § 23 Abs. 2 letzter Satz ist wie folgt abzuändern:

"Wenn eine Fassadenfront länger als 12 m ist, gelten die Richtlinien des Regierungsrates über die durch die Geschosshöhe bedingten Gebäudeabstände vom 17. Juli 1953, wobei jedoch der minimale Grenzabstand 4 m beträgt."

2. Allgemeiner Bebauungsplan:

a) Die vorgesehene Einmündung der Strasse bei Grundstück Nr. 589 in die Kantonsstrasse wird nicht genehmigt. Die Frage ist neu zu studieren.

b) Die Baulinien längs der Kantonsstrassen werden, soweit sie den gesetzlichen Abstand von 4 m unterschreiten, nicht genehmigt. Die Führung der Baulinien ist neu zu studieren. Bis zur Rechtskraft des entsprechend abgeänderten Bebauungsplanes gilt längs Kantonsstrassen auch für bestehende Gebäude ein minimaler Bauabstand von 4 m, sofern durch Baulinien keine grösseren Abstände festgelegt sind.

c) Die Baulinien längs der öffentlichen Wasserläufe werden nicht genehmigt, soweit sie den gesetzlichen Bauabstand von 4 m unterschreiten. Lit. b) hievor findet sinngemäss Anwendung.

d) Es wird festgestellt, dass die im Bebauungsplan als "Reservate für öffentliche Bauten und gemeindeeigenes Gebiet" bezeichneten Gebiete und die Grünzone" gemäss § 18 des Gemeindebaureglementes miteinander identisch sind.

3. Spezieller Bebauungsplan: Es wird festgestellt, dass die Gebiete, auf die sich der spezielle Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften hiezu beziehen, zur Wohn- und Gewerbezone, Etappe A, gehören. In Ziff. 1 der beiden Sonderbauvorschriften ist "Etappe A" statt "Etappe B" zu schreiben.

4. Sonderbauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan für das Gebiet "Kürzeacker" nördlicher Teil: In Ziff. 8 ist statt "Dachausbauten" "Dachaufbauten" zu schreiben.

IV. Frühere Erlasse gelten, soweit sie den heute genehmigten Erlassen widersprechen, als aufgehoben.

Genehmigungsgebühr: Fr. 30.--

Publikationskosten: " 14.--

Total Fr. 44.-- (Staatskanzlei Nr. 360) NN.
=====

Der Staatsschreiber:

H. Schmid

Bau-Departement (5), mit Akten.

Kant. Tiefbauamt (3), mit folgenden genehmigten Erlassen: 1 Bebauungsplan (bestehend aus 3 Einzelplänen), 1 spez. Bebauungsplan je 1 Exemplar Sonderbauvorschriften für den nördl. und den südl. Teil. Auf den Plänen ist beim Genehmigungsvermerk folgender Satz beizufügen: "Ueber Vorbehalte orientiert Ziff. III des Genehmigungsbeschlusses."

Kant. Hochbauamt (2), mit Beilagen wie kant. Tiefbauamt.

Kreisbauamt I (2), mit Beilagen wie kant. Tiefbauamt, jedoch ohne Sonderbauvorschriften.

Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2), mit 1 gen. Baureglement.

Kant. Amt für Wasserwirtschaft (2).

Kant. Ackerbaustelle (2).

Kant. Amt für Wohnungsbau (2).

Ammannamt der Einwohner-Gemeinde Oberdorf (5), mit Beilagen wie kant. Tiefbauamt sowie 1 genehmigtes Baureglement, für sich und z.Hd. der Baukommission.

Herrn Leo Walker, Landwirt und Wagner, Oberdorf, mit 1 Schreiben der Einwohnergemeinde Oberdorf vom 3.10.1957.

Amtsblatt (Publikation von Ziff. II des Dispositivs).

Kantonale Finanzverwaltung (2).

