13/2

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM
28. November 1969 Nr. 6270

Die Einwohnergemeinde Niederwil unterbreitet dem Regierungsrat folgende Unterlagen zur Genehmigung:

Zonen-, Etappen- und Strassenplan im Masstab 1:2'000
Baureglement
Perimeterreglement

Nachdem die Nachbargemeinden die Ortsplanung durchführten, hat auch die Gemeinde Niederwil diese Aufgabe in Angriff genommen. In Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden und mit Vertretern des Kantons haben die Planer den oben angeführten Plan und die Reglemente erstellt. Das Gemeindegebiet ist gemäss dem Zonenplan wie folgt eingeteilt:

Grünzone
Wohnzone 3 Geschosse, 1. und 2. Etappe
Wohnzone 2 Geschosse, 1. und 2. Etappe
Industriezone, 1. und 2. Etappe
Landwirtschaftszone

Vom 1. bis 31. August 1968 erfolgte die öffentliche Auflage der eingangs erwähnten Unterlagen. Fristgerecht wurden 12 Einsprachen eingereicht. Im Verlaufe der Einsprachenverhandlungen erzeigte es sich, dass über einige Gebiete eine Neuauflage nicht zu umgehen sei. Aus diesem Grunde nahm der Gemeinderat über einzelne Gebiete Abänderungen und Ergänzungen vor, die mit einer 30-tägigen Einsprachefrist neu aufgelegt wurden. Gegen diese Auflage wurde eine Einsprache eingereicht. Der Gemeinderat hatte sich hierauf von beiden Auflagen mit total 13 Einsprachen zu befassen. 10 davon konnten in der Folge gütlich erledigt werden oder wurden durch die 2. Auflage gegenstandslos. 3 Einsprachen, nämlich diejenigen von:

18 204 - 88 000/108 000

Herrn Ferdinand Flury, Landwirt, Niederwil
Herrn Werner Hauri-Fuchs, Niederwil
Herrn Fritz Trüssel, Metzgermeister, Niederwil
mussten abgelehnt werden. Alle 3 Einsprachen wurden unter Einhaltung der gesetzlichen Frist an die Gemeindeversammlung weitergezogen. An der a.o. Versammlung der Einwohnergemeinde vom 21. Februar 1969 wurden indessen wieder alle 3 abgewiesen. Anschliessend wurden der Zonen-, Etappen- und Strassenplan, das Baureglement und das Perimeterreglement genehmigt. Nachstehende Beschwerden wurden an den Regierungsrat weitergezogen:

a) Herrn Werner Hauri-Fuchs, Niederwil
b) Herrn Ferdinand Flury, Landwirt, Niederwil

Im vorliegenden Falle werden im Bauplanverfahren öffentliche Interessen geltend gemacht.
Beide Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert und haben die gesetzliche Frist zur Einreichung eingehalten. Daher ist auf die Beschwerden einzutreten.

a) <u>Beschwerde des Herrn Werner Hauri-Fuchs:</u>
Anlässlich des Augenscheines, den Beamte des Bau-Departementes durchführten, wurde klar ersichtlich, dass aus planerischen Ueberlegungen die Argumente des Herrn Hauri zum grössten Teil zutreffen. Die im aufgelegten Plan neu vorgesehene Strasse weist eine Breite von 5.50 m auf. Auf der Südseite, gegen die bereits bestehenden Einfamilienhäuser ist ein Baulinienabstand von 4.00 m vorgesehen, auf der Nordseite (auf dem Grundstück des Einsprechers) ein solcher von 6.00 m. Dies hätte zur Folge, dass dieses Grundstück zwischen der Baulinie und der dort verlaufenden Gemeindegrenze praktisch nicht mehr überbaut werden könnte. Entsprechende Studien haben indessen gezeigt, dass mit der Verschiebung der Strasse nach Süden eine Ueberbauung des oben erwähnten Grundstückes doch möglich ist. Aus diesen Gründen erklärte sich die Gemeinde Niederwil mit Schreiben vom 14. August 1969 bereit, den Plan in jenem Gebiet (nördliche Grenze zwischen Niederwil und Balm), was die fragliche Strasse anbelangt, im Sinne der Argumente des Herrn Hauri nochmals aufzulegen. Dieses Teilstück ist somit von der Plangenehmigung auszunehmen, womit auch die Einsprache hinfällig wird.

b) Beschwerde des Herrn Ferdinand Flury:

Herr Flury macht in der Begründung seiner Beschwerde vor allem geltend, dass das Land, welches er in der Pacht hat, der Bauzone zugeordnet worden sei. Damit verliere er, sollte dieses Land dereinst überbaut werden, einen grossen Teil seiner Existenzgrundlage.

Der Regierungsrat hat sich bei der Beurteilung solcher Pläne vor allem damit zu befassen, ob sie gegen einen verfassungsmässigen Grundsatz oder ein Gesetz verstossen oder ob sie willkürlich sind. Im vorliegenden Fall sind folgende planungstechnische Ueberlegungen anzustellen: Gemäss dem vorliegenden Zonenplan liegt das zur Diskussion stehende Gebiet südwestlich der Strasse Niederwil - Balm (1 Bautiefe), ausgeschieden als Wohnzone für 2 Geschosse, 2. Etappe. Das Gebiet nordöstlich der oben erwähnten Strasse ist ebenfalls als Wohnzone für 2 Geschosse vorgesehen, jedoch 1 Bautiefe als 1. Etappe. Im weitern ist noch zu erwähnen, dass das Land nordöstlich der Strasse z.T. bereits überbaut ist. Für das umstrittene Gebiet ist die Erschliessung gewährleistet. Es könnte deshalb eher als Willkür betrachtet werden, wollte man dieses Gebiet von der Genehmigung ausnehmen, vor allem wenn man in Betracht zieht, dass der vorliegende Plan auch für andere Dorfteile ähnliche Verhältnisse aufweist, bei denen z.T. die Erschliessung weniger günstig ist. Mit der Zuweisung des fraglichen Gebietes in die Bauzone verliert der Beschwerdeführer seine Existenzgrundlage noch lange nicht. Es kommt ganz darauf an, wie sich die Bautätigkeit im südwestlichen Teil der Niederwil-Balm-Strasse entwickelt. Es kann noch Jahre dauern, bis das Gebiet überbaut wird. Es ist auch anzunehmen, dass es nicht auf ein Mal, sondern nur allmählich überbaut wird. Der Beschwerdeführer hat somit die Möglichkeit, sich als Ersatz dafür nach anderem Pachtland umzusehen. Das für die Bauzone ausgeschiedene Land ist ja ebenfalls nur Pachtland des Herrn Flury. Der Landwirtschaftsbetrieb, zu dem dieses Pachtland gehört, hat einen Halt von nur knapp 11 Jucharten; er dürfte daher für die Zukunft ohnehin kaum existenzfähig bleiben. Die Argumente, die Herr Flury in seiner Beschwerde geltend macht, sind unbegründet. Die Beschwerde muss daher abgewiesen werden.

Formell ist das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell ist folgendes zu bemerken: Unter B, Strassenbau, § 5 des Baureglementes soll der letzte Satz heissen: "Von der Baulinie an darf der Neigungsgrad max. 12 % betragen". Da 20 % zu steil ist für eine Auto-Rampe (Eis, Schnee, Uebergang in die Horizontale) soll wie anderorts eine Steigung von 12 % als Maximum angenommen werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der Zonen-, Etappen- und Strassenplan der Einwohnergemeinde Niederwil wird genehmigt.

2. Das im Plan vermerkte Strassenstück (nördliche Grenze Niederwil - Balm) wird von der Genehmigung ausgenommen.

3. Das Baureglement mit der unter "Materiell" angeführten Abänderung und das Perimeterreglement werden genehmigt.

4. Die Beschwerde des Herrn Ferdinand Flury, Landwirt, Niederwil, wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebühr von Fr 10.-- zu bezahlen.

5. Die Gemeinde wird verhalten, der Kant. Planungsstelle 7 auf Leinwand aufgezogene Pläne und 2 Baureglemente zuzustellen.

Genehmigungsgebühr	Fr 24.--	
Publikationskosten	Fr 14.--	
	Fr 38.--	(Im Kontokorrent mit der Einwohnergemeinde Niederwil zu verrechnen)
		(Staatskanzlei Nr. 744) KK
Entscheidgebühr	Fr 10.--	von Herrn Ferdinand Flury, Landwirt, Niederwil, zu bezahlen
		(Staatskanzlei Nr. 745) NN

Der Staatsschreiber

Bau-Departement (4)
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes
Kant. Planungsstelle (2), mit Akten, 1 gen. Plan, 1 gen. Baureglement, 1 gen. Perimeterreglement
Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 gen. Plan (folgt später), 1 gen. Baureglement
Amtschreiberei Lebern, Solothurn, mit 1 gen. Plan (folgt später), 1 gen. Baureglement (folgt später)
Kant. Finanzverwaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde Niederwil
Baukommission der Einwohnergemeinde Niederwil, mit 3 gen. Plänen (folgen später), 1 gen. Baureglement, 2 gen. Perimeterreglemente
Herrn Ferdinand Flury, Landwirt, Niederwil NN
Herren Etter + Rindlisbacher, Architekten, Solothurn
Herren Emch + Berger, Ingenieure, Schöngrünstrasse 27, Solothurn
Amtsblatt (Publikation des Dispositivs mit folgendem Text:
Der Zonen-, Etappen- und Strassenplan, das Baureglement und das Perimeterreglement der Gemeinde Niederwil werden genehmigt.)