



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

30. November 1973

Nr. 6924

Die Einwohnergemeinde Rodersdorf legt dem Regierungsrat den Allgemeinen Bebauungsplan (Pläne 1 bis 4) und das Baureglement zur Genehmigung vor.

Pläne und Reglement lagen vom 9. Oktober bis 8. November 1971 öffentlich auf. Die Pläne sind am 16. März 1973, das Baureglement am 6. April 1973 von der Gemeindeversammlung beschlossen worden. Gegen den Planbeschluss haben mehrere Grundeigentümer rechtzeitig beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Beamte des Bau-Departementes haben mit ihnen und mit Vertretern der Gemeinde an Ort und Stelle verhandelt.

Beschwerde Albin Gröli-Wach, Rodersdorf, Alois Gröli-Uebelhard, Welschenrohr, Werner Gröli-Sommer, Basel, und Moritz Stritt-Gröli, Rodersdorf, alle vertreten durch Fürsprecher Heinz-Peter Vögeli, Solothurn

---

Die Genannten besitzen im Südwesten der Gemeinde in der Rös matt (Plan 2) die folgenden Parzellen: Albin Gröli GB 156, Alois Gröli GB 155 und Werner Gröli und Moritz Stritt im Miteigentum GB 154. Diese Grundstücke liegen teilweise in der Bauzone W2 (orange). Es wird beantragt, sie voll einzuzonen, eventuell das neu Eingezonte in die zweite Bauetappe, subeventuell nur den südlich anschliessenden Teil von GB 154 in die zweite Etappe. Dabei wird geltend gemacht, die Gemeinde habe im Osten, besonders im Eichacker, Stockacker und Ohrhau, die weiter vom Dorfzentrum entfernt seien, bis an den gesetzlichen Waldabstand eingezont, hier dagegen lediglich eine Bautiefe, obwohl dieses Land zur Hauptsache erschlossen sei. Vor allem auf GB 154 verlaufe die Zonengrenze zuerst nach Süden und dann völlig unmotiviert nach Osten. Sollte diese Einzonung eine weitere Erschliessungsstrasse nötig machen, so könnten deren Kosten auf die Verursacher abgewälzt werden, indem dieses Gebiet zur zweiten Bauetappe erklärt werde. Schliesslich treffe die ungenügende Einzonung besonders Albin Gröli als Landwirt, der seinen Betrieb ohne Land zu verkaufen nicht sanieren könne.

Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde. Sie entgegnet, die Einzonung von weiteren 5 ha Land verursache zusätzliche Erschliessungskosten. Zudem sei wirklich hinreichend Bauland ausgeschieden worden, wobei die Hänge im Süden und Osten nicht nur wegen der gesuchten Wohnlage berücksichtigt worden seien, sondern auch um die Ebene der landwirtschaftlichen Nutzung soweit als möglich zu erhalten. Auch seien die fraglichen Grundstücke mit einem drei Meter breiten und geteerten Feldweg keineswegs hinreichend erschlossen und sie würden bei der Versorgung mit Wasser noch Schwierigkeiten bieten.

Der Regierungsrat zont in ständiger Praxis nicht von sich aus Land ein- er wäre dazu nach der bestehenden Rechtsordnung auch gar nicht in der Lage -, sondern prüft die Planungsbeschlüsse der Gemeinden und hebt sie allenfalls bei Rechtswidrigkeit und Willkür auf. Davon kann hier keine Rede sein. Jedem Beschwerdeführer ist eine Bautiefe zugeteilt worden, Albin Gröli auf GB 156 und auf GB 180. Dass bei der Planung einige Grundeigentümer mehr Bauland, andere weniger erhalten können, liegt in der Natur der Sache und ist unvermeidlich. Dadurch wird aber der Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht verletzt. Auch war es von der Planung aus eindeutig richtig, die Ebene, in der die Güter bereits zusammengelegt worden sind, soweit als möglich der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten - ein altes und wohlbegründetes Postulat der landwirtschaftlichen Kreise. Es war also nur folgerichtig, die für Wohnüberbauungen gesuchten Hänge im Süden und Osten der Gemeinde auszuschneiden, vor allem im Nordosten, wo schon heute das Schwergewicht der Ueberbauung liegt. Ferner sind diese Gebiete zum grossen Teil weniger weit vom Bahnhof der Birsigthalbahn entfernt, was eine ausgesprochene Pendlergemeinde wie Rodersdorf bei der zunehmenden Bedeutung des öffentlichen Verkehrs füglich mitberücksichtigen durfte.

Wollte man die Grundstücke der Beschwerdeführer voll einbeziehen, so wären auf GB 154 bis 156 nach Westen rund 120 Meter, auf GB 154 ausserdem nach Süden etwa 100 Meter neu einzuzonen, es entstünde eine "überbaubare Halbinsel" mitten im Landwirtschaftsgebiet ohne jede planerische Notwendigkeit. Der Vergleich mit dem "Kleinbüel" (Plan 1) ist insofern nicht richtig, als dieses Gebiet an der Oltingerstrasse bereits praktisch überbaut ist. Ferner würde

mindestens eine zusätzliche Erschliessungsstrasse notwendig, die nördlich von GB 156 die Parzellen GB 157 bis 160 zerschneiden und deren grossflächige landwirtschaftliche Bewirtschaftung verunmöglichen würde, so dass diese über kurz oder lang ebenfalls zur Einzonung vorgeschlagen werden dürften. Es liegt folglich keine Planungswillkür vor und die Beschwerde ist kostenfällig abzuweisen.

Beschwerde Hans Gröli, Muttenz

Der Beschwerdeführer besitzt im Süden der Gemeinde, östlich der Biederthalstrasse, im Eichacker das Grundstück GB 425, das teilweise in der Bauzone liegt (Plan 2 WG2, orange schraffiert). Er stellt den Antrag, die ganze Parzelle einzuzonen, und macht geltend, das kantonale Landwirtschafts-Departement habe sie am 25.5.1972 aus der Unterstellung unter das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen entlassen. Ferner sei das Land durch den Neubau der Garage seines Bruders auf der westlichen Nachbarparzelle GB 424 bereits erschlossen, jedoch zu klein zum Ueberbauen. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde.

Die Entlassung aus der Unterstellung unter das zitierte Gesetz begründet in keinem Fall einen Anspruch auf Einzonung der betroffenen Parzelle. Im übrigen entstand diese Wohn- und Gewerbezone nicht zuletzt deswegen, weil bekanntlich der Garagebetrieb Gröli hierher aussiedeln musste, und es bestand nach der Darstellung der Gemeindebehörden ursprünglich die Absicht, auf beiden Seiten der Biederthalerstrasse nur eine Bautiefe auszuscheiden, es wurde dann, offenbar auch wegen des Beschwerdeführers, auf der Ostseite noch eine zweite Baute eingezont. Nur so ist ein Teil des Grundstückes des Beschwerdeführers überhaupt in das Baugebiet gelangt. Es wäre gegenüber den übrigen Anstössern an dieser Strasse, die über ähnlich langgestreckte Parzellen verfügen, rechtsungleich, jetzt nur dasjenige des Beschwerdeführers in einem neuen Planverfahren weiter einzuzonen, wofür übrigens keine planerischen Gründe sprechen. Die Gemeinde betont nämlich mit Recht, dass sie eher zu grosszügig Bauland ausgeschieden habe; einige Einsprecher hätten sogar erhebliche Rückzonungen verlangt; wenigstens vorläufig drängten sich daher weitere Einzonungen absolut nicht auf. Zudem erfordere eine Einzonung hier

im Eichacker (siehe auch die folgende Beschwerde) eine zusätzliche Erschliessungsstrasse, indem die Hofackerstrasse planerisch korrekt nur die Parzellen GB 170 bis 172 erfasse, aber nicht das südlich davon liegende Gebiet (GB 425, 164, 166). Folglich kann dem Bebauungsplan aus diesem Grunde die Genehmigung nicht versagt werden. Auf alle Fälle kann eine solche Einzonung nicht im vorliegenden Verfahren durchgeführt werden, sondern es setze ein neues Planverfahren voraus. Folglich ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen.

Beschwerde Isidor und Karl Schaad, Rodersdorf

Die beiden Landwirte besitzen im Miteigentum nördlich der oben erwähnten Parzelle des Hans Gröli das Grundstück GB 166 (= 247), das zwei Bautiefen umfasst. Sie stellen den Antrag, auch die restlichen rund 135 Meter bis zum gesetzlichen Waldabstand mit einzuzonen, weil sie sonst finanziell nicht in der Lage seien, ihren Landwirtschaftsbetrieb im Dorf (Plan 1 Kernzone GB 290) in die "Strängen" im Landwirtschaftsgebiet auszusiedeln.

Wie schon bei der Beschwerde Hans Gröli dargetan, war es keineswegs willkürlich, wenn die Gemeinde nur einen Teil dieser Parzelle zum Baugebiet geschlagen hat, weil sonst auch GB 425 und 166 miteinzubeziehen wären, um in diesem Gebiet eine zusätzliche Erschliessungsstrasse zu rechtfertigen, da die Gemeinde, wenn immer möglich, auf beiden Seiten einer Strasse eine Bautiefe einzuzonen pflegt. Ausserdem besitzen die Beschwerdeführer laut Grundbuch im Baugebiet noch etwa 45 auf 80 Meter Bauland (Plan 1 Grossbüel GB 288, orange) sowie natürlich die Liegenschaft mit Wohnhaus, die ja nach der Betriebsverlegung ebenfalls verwertet werden kann, was zusammen mit der hier zu behandelnden Parzelle eine nicht zu verachtende Landreserve ausmacht, deren Verkauf die vorgesehene Aussiedelung nicht unwesentlich mitfinanzieren kann. Schliesslich erachten die Beschwerdeführer die knappe Abweisung ihres Begehrens auf Einzonung durch die Gemeindeversammlung für einen ausgesprochenen Zufallsentscheid, der ebenso gut hätte umgekehrt ausfallen können. Diese Begründung ist nicht stichhaltig, da der Entscheid anders gefallen ist. Folglich liegt auch in dieser Hinsicht keine Willkür vor, und die Beschwerde ist kostenfällig abzuweisen.

Beschwerde Hans Wyss, Rodersdorf

Der Beschwerdeführer besitzt östlich der Metzlerlenstrasse im Hofacker die Parzelle GB 193 (= 219), über die eine Erschliessungsstrasse vorgesehen ist (Plan 2). Er stellt den Antrag, diese Strasse nicht zu genehmigen, und macht geltend, sie sei für sein auf die Metzlerlenstrasse erschlossenes Grundstück entbehrlich und sollte daher auf dem westlichen Nachbargrundstück GB 190 angelegt werden. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde.

Im Hofacker sind neben den bereits überbauten Parzellen schätzungsweise mindestens zehn weitere Baugrundstücke rückwärtig zu erschliessen, was nur durch die angefochtene Strasse zweckmässig und richtig geschehen kann. Die vorgesehene Linienführung ist planlich durchaus richtig und eine andere Führung lässt sich bei der Gruppierung der Grundstücke sowie aus topografischen Gründen schlechterdings nicht vorstellen; folglich kann sie auf keinen Fall als willkürlich gelten; sie ist im öffentlichen Interesse an einer korrekten Erschliessung zu dulden. Auch ist nicht einzusehen, weshalb diese Strasse ausschliesslich auf GB 190 angelegt werden sollte, muss doch dieses Grundstück - wie jenes des Beschwerdeführers ebenfalls eine Eckparzelle - schon hier rund dreimal mehr Fläche abtreten als jenes des Beschwerdeführers; ferner ist es üblich, die betroffenen Parzellen so weit als möglich gleich zu belasten, was hier wegen der günstigen Lage von GB 193 gerade nicht nötig war. Folglich ist auf keinen Fall eine planliche Willkür gegeben; die Beschwerde ist kostenfällig abzuweisen.

Formell ist das Verfahren richtig durchgeführt worden und materiell ergeben sich keine Bemerkungen, ausser gewissen redaktionellen Korrekturen im Baureglement, die nachfolgend aufgeführt werden:

§ 2 muss lauten: Verfügungen und Entscheide der Baukommission sind beim Bau-Departement, jene des Bau-Departementes beim Verwaltungsgericht anzufechten.

Dann hat Absatz 4 (Im Bauplanverfahren ...) als Absatz 3 zu folgen, anschliessend die Bestimmung über die Beschwerdefrist, die für beide Verfahren dieselbe ist.

In § 4 ist der erste Satz zu streichen, da er dasselbe sagt wie Satz 2. In Satz 2 ist zwischen "...erlässt die ..." und "... ein nach dem ..." Gemeinde einzusetzen und KB ist als Kantonales Baugesetz auszuschreiben.

In § 29 Absatz 1 ist nach "... unter Berücksichtigung der zwingenden ..." einzufügen baupolizeilichen Vorschriften des Kantons.

Im übrigen sind die Empfehlungen der Vorprüfung beachtet worden, so dass das Baureglement in der vorliegenden Fassung genehmigt werden kann.

Schliesslich ist noch darauf aufmerksam zu machen, dass der kantonale Plan der provisorischen Schutzgebiete, der sich auf den Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17.3.1972 stützt, in Rodersdorf ein Ortsbild von regionaler Bedeutung ausgeschieden hat, das von oberhalb Gwidemhaus bis ausgangs Dorf Richtung Leymen reicht und sich im wesentlichen mit der im Bebauungsplan ausgeschiedenen Kernzone deckt, die jedoch an einzelnen Stellen weiter ausholt. Innerhalb dieses vom Kanton verfügtten Nutzungsplan-Schutzgebietes (dunkelgrün) bedürfen jedoch alle Baugesuche der Zustimmung des Regierungsrates und sind daher vor Erteilung der Baubewilligung dem Kantonalen Erziehungs-Departement, Abteilung Denkmalpflege, einzureichen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je 30 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.
2. Der Allgemeine Bebauungsplan und das Baureglement der Einwohnergemeinde Rodersdorf werden genehmigt.
3. Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone (Plan provisorische Schutzzone) sind vor Erteilung der Baubewilligung dem Kantonalen Erziehungs-Departement, Abteilung Denkmalpflege, einzureichen.

4. Die Gemeinde hat dem Kantonalen Raumplanungsamt mindestens je vier Pläne - je einen auf Leinwand aufgezogen - und ein bereinigtes Baureglement einzureichen.
5. Die Gemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von 100 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.

Einwohnergemeinde Rodersdorf:

Genehmigungsgebühr: Fr. 100.--

Publikationskosten: Fr. 16.--

Fr. 116.-- (Staatskanzlei Nr. 1096) Kt.Kt.218  
=====

Kostenvorschüsse, Verrechnung:

Fürsprech Vögeli, Solothurn: Alb. Gröli Fr. 30.-- Kostenanteil  
Al. Gröli Fr. 30.-- "  
W. Gröli) Fr. 30.-- "  
M. Stritt)

Vorschuss: Fr. 100.--, retour Fr. 10.--  
Hans Gröli MuttENZ " Fr. 100.--, retour Fr. 70.--  
Karl und Isidor Schaad, Rodersdorf " Fr. 100.--, retour Fr. 70.--  
Hans Wyss, Rodersdorf " Fr. 100.--, retour Fr. 70.--

Der Staatsschreiber

Bau-Departement O (4), mit Akten  
Jur. Sekretär (3)  
Raumplanungsamt (2), mit 1 genehmigten Plan und Reglement  
Hochbauamt (2)  
Tiefbauamt (2)  
Wasserwirtschaftsamt (2)  
Denkmalpflege (2)  
Finanzverwaltung (3), mit Ausgaben-Anweisung  
Kreisbauamt III 4143 Dornach (2), Plan später  
Amtschreiberei 4143 Dornach (2), Plan später  
Sekretariat Katasterschätzung Solothurn (2), Plan später  
Ammannamt EG 4118 Rodersdorf (2), mit 1 genehmigtem Reglement  
Plan später

Baukommission 4118 Rodersdorf  
Ingenieurbüro Häring, 4147 Aesch  
Fürsprech HP Vögeli, Biberiststrasse 11, 4500 Solothurn (5),  
für sich und seine Klienten, EINSCHREIBEN  
Hans Gröli, Schanzweg 11, 4132 MuttENZ, EINSCHREIBEN  
Isidor und Karl Schaad, Hinterdorf, 4118 Rodersdorf (2), EINSCHREIBEN  
Hans Wyss, Metzlerlenstrasse, 4118 Rodersdorf, EINSCHREIBEN  
Amtsblatt, Publikation Ziffer 2