

118/5



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

Amt für Raumplanung			
26. MRZ. 1975			
AM		ABX	

## DES KANTONS SOLOTHURN

VOM  
21. März 1975

Nr. 1426

Die Einwohnergemeinde Rodersdorf legt dem Regierungsrat den Strassen- und Baulinienplan "Aegerten" 1:1000 zur Genehmigung vor.

Der Plan regelt die Erschliessung des Gebietes zwischen Kantonsstrasse und Bahnlinie, Schulhausareal und den Parzellen GB 375 und 376. Die bestehende Strasse entlang der Bahn soll verbreitert werden, nördlich davon ist für den westlichen Teil der "Aegerten" eine Ringstrasse vorgesehen, die an die Kantonsstrasse angeschlossen wird und deren nördlicher Arm bereits besteht und lediglich zu verbreitern ist; und endlich ist eine Verbindungsstrasse nach Osten geplant, die in die Strasse längs der Bahn mündet.

Der Plan lag vom 23. April bis 22. Mai 1973 öffentlich auf und ist von der Gemeindeversammlung am 16. November 1973 beschlossen worden, jedoch ohne das kurze Strassenstück im Westen, das die Ringstrasse mit der Bahnstrasse verbindet; dieses Stück fällt folglich nicht unter den vorliegenden Genehmigungsbeschluss. Gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss haben rechtzeitig beim Regierungsrat Beschwerde erhoben Fürsprecher Ernst von Arx, Dornach, für Herrn Karl Runser, Rodersdorf, und Fürsprecher Heinz-Peter Vögeli, Solothurn, für Frau H. Bubendorff und die Herren Eugen und Walter Gröli, Rodersdorf, die alle als Grundeigentümer legitimiert sind. Beamte des Bau-Departementes haben mit den Parteien an Ort und Stelle verhandelt.

1. Beschwerde Gröli. Die Beschwerdeführer besitzen im mittleren Teil der "Aegerten" die Parzellen GB 237, 238 und 239. GB 239 liegt an der Kantonsstrasse, südlich daran anschliessend GB 237,

das bis an die Bahnstrasse reicht, östlich davon GB 238; GB 238 und 239 sind überbaut. Die Bahnstrasse im Süden soll verbreitert werden und wird GB 237 und 238 an deren südlichen Ende beanspruchen; der nördliche Arm der Ringstrasse kommt auf die Grenze zwischen GB 239 und 237 zu liegen, während der südliche das Grundstück GB 237 im südlichen Drittel und - nach Norden abzweigend - im Osten zum Teil durchschneidet.

Die Beschwerdeführer stellen den Antrag, der Plan sei nicht zu genehmigen und die Gemeinde sei anzuweisen, ihn so zu ändern, dass für die Erschliessung der "Aegerten" weniger Land für Strassen beansprucht werde, die Einmündung in die Kantonsstrasse günstiger gelegt und das heute noch landwirtschaftlich genutzte Land nach Möglichkeit ganz verschont werde. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde.

Auf Veranlassung der Beschwerdeführer hat das Hochbauamt einen Gegenvorschlag ausgearbeitet, der den südlichen Arm der Ringstrasse weglässt. Um zu diesem Ergebnis zu kommen, muss der Gegenvorschlag davon ausgehen, dass der westliche Teil der "Aegerten" mit Reiheneinfamilienhäusern überbaut wird und deren Garagen in Gruppen zusammengefasst werden. Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme jedoch darauf hin, dass diese Art der Ueberbauung ohne Aenderung der Zonenbestimmungen nicht möglich ist, weil die Ausnutzungsziffer überschritten würde; ausserdem sei das "Aegerten"-Gebiet für die Ueberbauung mit Landhäusern, Einfamilienhäusern und Doppel-einfamilienhäusern gedacht, da nicht anzunehmen sei, dass Reihenhäuser in dieser Menge in Rodersdorf aus der Region Basel nachgefragt würden. Folglich sei der unrealistische Vorschlag nicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat weder rechtswidrig noch planlich willkürlich gehandelt, wenn sie diese Erschliessung im Einklang mit den Zonenvorschriften geplant hat und nicht auf theoretische Ueberbaumöglichkeiten abstellt, die sich kaum verwirklichen lassen; verschiedene Hausreihen lassen sich nämlich nur nach

einer Baulandumlegung erstellen; ob sich solche ohne weiteres durchführen lassen, erscheint fraglich, nachdem bekannt ist, dass zum Beispiel der Beschwerdeführer Runser, dessen Grundstück westlich jenes der Herren Gröli liegt, der Ansicht ist, dass dieses nur für zwei Bauplätze ausreiche. Folglich war es durchaus vertretbar und richtig, auf die sich abzeichnende bauliche Entwicklung abzustellen, so dass die Gemeinde davon ausgehen durfte, dass die Mehrzahl der Parzellen in den "Aegerten" mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit für je drei Bauplätze veräussert wird. Dann ist aber die Vorgesehene Erschliessung zweckmässig und planlich richtig. Auch das von den Beschwerdeführern angefochtene Strassenstück Nord/Süd auf dem östlichen Parzellenteil, das in die Kantonsstrasse führt und nach dem Gegenvorschlag übrigens unabdingbar ist, kann wegen der bestehenden Einmündung in die Kantonsstrasse nicht anders geführt werden und ist in dieser Lage von den Beschwerdeführern übrigens insofern mitpräjudiziert worden, als sie nach ihrer Darstellung am Augenschein das Land südlich der Parzelle Bubendorff (GB 407) überbauen lassen und dem Bauherrn ein Wegrecht einräumen, das im Trasse des angefochtenen Strassenstückes liegt. Folglich ist der vorliegende Plan richtig und deshalb zu genehmigen.

Hingegen kann ein anderer Umstand berücksichtigt werden: Die Beschwerdeführer haben am Augenschein dargetan, dass sie noch auf weite Sicht das Land westlich des Strassenstückes Nord/Süd nicht zur Ueberbauung freigeben werden, sondern es landwirtschaftlich zu nutzen gedenken. Deshalb hat die Gemeinde vorgeschlagen, dass der südliche Arm der Ringstrasse westlich der Querstrasse Nord/Süd auf GB 237 solange nicht erstellt wird, bis die Beschwerdeführer die mittlere und südliche Bautiefe entweder selber überbauen oder überbauen lassen. Die Gemeinde sieht in diesem Vorgehen keinen Nachteil, so dass die Beschwerde in dem Sinne teilweise gutgeheissen werden kann, dass zwar der

Plan genehmigt wird, dagegen die Gemeinde bei ihrer Zusicherung, das erwähnte Strassenstück auf GB 237 erst zum genannten Zeitpunkt zu erstellen, behaftet wird.

2. Beschwerde Runser. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle GB 241, die westlich von GB 237 der Beschwerdeführer Gröli liegt und vom nördlichen Strang der Ringstrasse bis an die Bahn reicht. Das Grundstück wird wie jenes der Herren Gröli im südlichen Drittel von der Ringstrasse durchschnitten. Der Beschwerdeführer ficht diesen Teil der Strasse an und macht geltend, er sei überflüssig, weil die Parzelle im Süden von der Bahnstrasse und im Norden vom bestehenden Teil der Ringstrasse aus erschlossen sei, während das angefochtene Strassenstück nur unnötig wertvolles Bauland wegnehme, dadurch die überbaubare Fläche verkleinere und besonders den südlichen Teil des Grundstückes entwerte. Zudem werde das für den Strassenbau benötigte Land nicht unentgeltlich abgetreten.

Land, das für Strassen enteignet wird, ist grundsätzlich zu entschädigen, die Höhe der Entschädigung hingegen im speziellen Schätzungsverfahren festzulegen (EG ZGB § 231, Baugesetz §§ 16 und 17). Daher kann auf diese Frage hier nicht näher eingetreten werden, sondern es ist zu prüfen, ob die Linienführung der angefochtenen Strasse planlich willkürlich sei.

Dazu hat der Beschwerdeführer am Augenschein noch näher ausgeführt, dass das fragliche Strassenstück es ihm verunmögliche, das Grundstück in zwei Bauplätze unterteilt zum Kauf anzubieten. Die Parzelle misst indessen 22.5 auf 95 Meter, so dass sich pro Bauplatz eine Länge von 47,5 Meter ergäbe, eine bei dieser Breite überlange Fläche, für die Käufer zu finden eher ungewiss erscheint. Wirklichkeitsnaher erscheint daher die Unterteilung der Parzelle in drei Bautiefen zu je ungefähr 30 Meter, wobei jener Teil des Grundstückes, der zwischen Ring- und Bahnstrasse liegt, von Baulinie zu Baulinie immerhin 19 Meter und von Strassengrenze zu Strassengrenze 29 Meter

misst, also rund 6.5 Aren hält. Auch für solche Bauplätzgrössen besteht Nachfrage, jedenfalls eine grössere als für jene Parzellenform, wie sie dem Beschwerdeführer vorschwebt.

Ausserdem könnte die Ringstrasse nicht verschoben werden, ohne dass die übrigen Grundstücke sich ebenfalls nur noch in zwei Bauplätze unterteilen lassen; ebenso ist es unmöglich, den südlichen Strang der Ringstrasse wegzulassen, weil sonst die mittlere Bautiefe nicht zweckmässig erschlossen werden kann. Die Gemeinde kann auf keinen Fall verhalten werden, auf diese Weise vorzugehen. Folglich muss der Wunsch des Beschwerdeführers nach einer ungewöhnlichen und ausgesprochen aufwendigen Bauplatzform dem öffentlichen Interesse an einer zweckmässigen Erschliessung weichen, so dass die Beschwerde abzuweisen ist.

3. Beschwerde Bubendorff. Die Beschwerdeführerin besitzt östlich der bestehenden Einmündung in die Kantonsstrasse die mit einem Einfamilienhaus überbaute Parzelle GB 407. Der Plan sieht den Ausbau dieser Verzweigung auf eine Breite von 8 Meter vor (gemessen zwischen den Scheitelpunkten der Radian) und entlang der Westgrenze von GB 407 den Bauder in der Beschwerde Gröli behandelten Querstrasse Nord/Süd. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass schon die bestehende Einmündung gefährlich sei und es also nach dem Ausbau noch mehr sein werde; ausserdem erschwere die Strasse Nord/Süd die Ausfahrt auf GB 407 und mindere den Wohnwert der Liegenschaft durch den starken Verkehr. Das Tiefbauamt hält die angefochtene Einmündung nicht für gefährlich, weil sie auf der Innenseite der Kurve liege und so nach beiden Seiten eine gute Uebersicht biete; hingegen wird eine zusätzliche Einmündung zum Beispiel weiter östlich - die verschiedentlich ins Gespräch gebracht worden war - abgelehnt, weil auf eine so kurze Strecke nicht mehrere Verzweigungen geschaffen werden sollten und ausserdem weil der Verkehr von und zum westlichen Teil der "Aegerten" nicht so weit nach Osten geführt werden sollte; völlig undiskutabel

ist es schliesslich, den gesamten Verkehr über die in der Beschwerde Gröli erwähnte Verbindungsstrasse nach Osten bis in die Bahnstrasse und von dort in die Kantonsstrasse zu leiten. Folglich ist die Lage der angefochtenen Einmündung richtig und zweckmässig.

Ebenso notwendig erscheint das Strassenstück Nord/Süd entlang der Westgrenze von GB 407, wie schon in der Beschwerde Gröli ausgeführt worden ist. Wohl ist eine Mehrbelastung durch den Verkehr zu erwarten, die sich aber im Rahmen einer Quartiererschliessung halten wird und mit der die Beschwerdeführerin hat rechnen müssen, da das Gebiet der "Aegerten" mitten im Dorf liegt und daher früher oder später überbaut und erschlossen werden musste. Auch mag die Ausfahrt auf der Parzelle der Beschwerdeführerin durch den Bau der Strasse etwas unbequemer werden, was jedoch im öffentlichen Interesse an einer Gesamterschliessung hinzunehmen ist.

Hingegen kann man sich fragen, ob die Einmündung so breit wie im Plan vorgesehen angelegt werden muss. Die Gemeinde hält wegen der kurzen Staustrecken drei Spuren für nötig, nämlich zwei nach Osten in Richtung Basel und eine nach Westen zum Dorfzentrum hin. Nachdem aber die Gemeinde in einem anderen Zusammenhang erklärt hat, dass sich der Verkehr von und zum "Aegerten"-Gebiet hauptsächlich als Pendlerverkehr nach der Region Basel ausrichtet, folglich also die Verkehrsbewegungen nach Westen minimal sein werden, dürfte die Spur nach Westen wenigstens vorläufig entbehrlich sein. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, vor dem Ausbau dieser Verzweigung zu prüfen, ob sich die Radien nicht von 10 auf 8 Meter reduzieren lassen, so dass sich zwischen den Scheitelpunkten eine Ausbaubreite von 7 Meter ergäbe. In diesem Sinne ist der Beschwerde teilweise stattzugeben.

Schliesslich hat der Planungsausschuss noch gewünscht, dass ein Anschluss der Ringstrasse nach Westen über das Schulhausareal geprüft werde. Die Gemeinde lehnt eine solche Verbindung entschieden ab, weil sie das Schulhausareal von jedem durchgehenden Verkehr freihalten möchte und weil diese Verbindung keinem Bedürfnis entspreche, da sich der Hauptverkehr aus dem "Aegerten"-Gebiet nach Osten in Richtung Basel abspiele; zudem wäre es äusserst unerwünscht, wenn der Verkehr seinen Weg - wie zu erwarten wäre - wegen der neuen Strasse statt über die Kantonsstrasse am Schulhaus vorbei nehmen würde. Folglich ist diese Verbindung im heutigen Zeitpunkt noch nicht in Erwägung zu ziehen.

Formell ist das Verfahren richtig durchgeführt worden und materiell ergeben sich keine weiteren Bemerkungen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden Bubendorff und Gröli werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und die Beschwerde Runser wird abgewiesen.
2. Es haben an die Kosten des Verfahrens zu bezahlen die Beschwerdeführer Gröli 100 Franken (inklusive Anteil an Gegenvorschlag Hochbauamt), der Beschwerdeführer Runser 50 Franken und die Beschwerdeführerin Bubendorff 30 Franken. Die Kostenanteile werden mit den Kostenvorschüssen verrechnet.
3. Der Strassen- und Baulinienplan "Aegerten" der Einwohnergemeinde Rodersdorf wird genehmigt.
4. Die Gemeinde hat dem Kantonalen Amt für Raumplanung mindestens 5 Pläne - einen auf Leinwand aufgezogen - zuzustellen.

5. Die Gemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von 100 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen

EG Rodersdorf:

Genehmigungsgebühr: Fr. 100.--  
Publikationskosten: Fr. 18.--  
Fr. 118.-- Kt.Kt. 218  
=====

E. + W. Gröli:

Verfahrenskosten + Fr. 100.-- mit Kostenvorschuss zu verrechnen  
Anteil Gegenvorschlag =====

K. Runser:

Verfahrenskosten Fr. 50.--  
Kostenvorschuss Fr. 100.--  
Fr. 50.-- zurückzubezahlen(Kto. 18-600)  
=====

H. Bubendorff:

Verfahrenskosten Fr. 30.--  
Kostenvorschuss Fr. 100.--  
Fr. 70.-- zurückzubezahlen(Kto. 18-600)  
=====

(Staatskanzlei Nr. 218) KK

Der Staatsschreiber

*Dr. Max G...*

Bau-Departement 0 (3)  
Jur. Sekretär (3)  
Amt für Raumplanung mit 1 gen. Plan  
Hochbauamt (2)  
Tiefbauamt (2)  
Finanzverwaltung (2)  
Kreisbauamt III, 4143 Dornach (2) Plan später  
Amtschreiberei 4143 Dornach (2) Plan später  
Sekretariat Katasterschatzung (2) Plan später  
Ammannamt EG 4118 Rodersdorf (2) EINSCHREIBEN  
Baukommission 4118 Rodersdorf (2)  
Ing.-Büro Häring, 4147 Aesch  
Fürsprech Ernst von Arx, 4143 Dornach (2), mit Belegen EINSCHREIBEN  
Fürsprech HP Vögeli, Postfach 143, Solothurn (4), mit Belegen  
EINSCHREIBEN  
Amtsblatt, Publikation Dispositiv Ziffer 3