



38 /
4,5-58,6

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

12. Oktober 1976

Nr. 5763

Die Einwohnergemeinde Schnottwil ersucht um Genehmigung des Zonenplanes, der Strassen- und Baulinienpläne "Nord", "West" und "Ost", des Schutzzonenplanes Wasserfassung "Sagiquelle" sowie des Bau- und Zonenreglementes und des Schutzzonenreglementes Wasserfassung "Sagiquelle". Die Pläne und Reglemente lagen in der Zeit vom 20. Oktober bis 20. November 1973 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen 39 Einsprachen ein, die durch den Gemeinderat erledigt werden konnten, jedoch eine zweite Planaufgabe bedingten. Gegen die öffentliche Planaufgabe vom 23. Juni bis 23. Juli 1975 wurden 6 Einsprachen erhoben. Vier Beschwerden konnte der Gemeinderat erledigen, zwei lehnte die Gemeindeversammlung vom 24. September 1975 ab, welche im übrigen die Ortsplanung genehmigte. Die von der Gemeindeversammlung abgewiesenen Beschwerdeführer, Herr F. Ramser-Jenal, Grenchen und Frau Elisabeth Tanner-Ramser, Büren a/A., beide vertreten durch Herrn Dr. J. Ackermann, Fürsprech und Notar, Solothurn, erhoben hierauf Beschwerde beim Regierungsrat.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die Beschwerde richtet sich gegen die im Strassen- und Baulinienplan "West" enthaltene Linienführung der Strasse nördlich des Grundstückes GB Nr. 264 (Ei-Chüpf West). Die Beschwerdeführer machen geltend, die Verbreiterung dieser Strasse erfolge nur auf ihrer Grundstückseite. Dadurch würden sie übermässig betroffen. Sie verlangen die Verschiebung der Strasse nach Norden, so dass beide Anstösser der Strasse durch die Verbreiterung gleichmässig belastet werden.

Die Gemeinde weist in ihrer Vernehmlassung darauf hin, dass die Strasse aufgrund einer Einsprache nach Süden verschoben worden sei, um einen normalen Abstand zur Liegenschaft Allemann zu gewährleisten. Sie beantragt Abweisung der Beschwerde. Von den Beschwerdebetroffenen hat sich einzig Herr Allemann vernehmen lassen. Er verlangt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, weil sonst die Strasse zu nahe an sein Wohnhaus zu liegen komme.

2. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden. Sie ist an das Bau-Departement gerichtet. Die Kompetenz für die Beurteilung von Planbeschwerden liegt jedoch nach § 13 Baugesetz in Verbindung mit § 52 Abs. 2 lit. d GOG beim Regierungsrat. Die Beschwerde ist deshalb gemäss § 6 Verwaltungsrechtspflegegesetz durch den Regierungsrat zu behandeln.

Als Grundeigentümer werden die Beschwerdeführer durch die angefochtene Strasse betroffen. Sie sind folglich zur Beschwerde legitimiert.

3. Das Gebiet der "Ei-Chüpfen/Eichacker" wird heute durch eine 3,5 m breite Flurstrasse erschlossen. Nach dem öffentlich aufgelegten und von der Gemeindeversammlung beschlossenen Strassen- und Baulinienplan "West" soll diese Flurstrasse im östlichen Bereich als Quartierstrasse planlich sichergestellt werden. Sie weist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, ein nördliches Trottoir von 2 m und beidseitige Baulinien von je 6 m auf. Im östlichen Bereich kommt das zukünftige Trottoir teilweise in die heutige Fahrbahn, teilweise in das nördlich angrenzende Grundstück zu liegen; im westlichen Teil werden das Trottoir ganz in die heutige Fahrbahn und diese entsprechend nach Süden verschoben. Somit müssen die Beschwerdeführer im Bereich gegenüber der Liegenschaft Allemann 4 m Land für die Strassenverbreiterung abtreten, dieser jedoch überhaupt nichts.

4. Wie der Regierungsrat schon mehrmals festgestellt hat, sind die Gemeinden in Planungsfragen weitgehend autonom. Der Regierungsrat überprüft die Planungen lediglich auf Willkür, Ermessenüberschreitung und "qualifizierte Unangemessenheit". Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob vom Standpunkt einer geordneten und zweckmässigen Planung aus die von der Gemeinde beschlossene Strassenführung im Bereich des Grundstückes der Beschwerdeführer eine qualifizierte Unangemessenheit darstellt.

Um einen minimalen Abstand zum Wohnhaus von Herrn Allemann beibehalten zu können, hat die Gemeinde in diesem Bereich die ganze Strassenverbreiterung zu Lasten der Beschwerdeführer vorgesehen. Die einseitige Verbreiterung und Verschiebung der Strasse führt zu einer leichten Kurve und dazu, dass die Achse der neuen Quartierstrasse nicht mehr mit jener der westlich fortgeführten Flurstrasse übereinstimmt. Die Anschlussstellen zwischen der Quartierstrasse und der Flurstrasse sind verschoben. Der südliche Strassenrand der Quartierstrasse endet ca. 3,5 m südlich vom Rand der Flurstrasse; der nördliche Strassenrand der Quartierstrasse endet auf der Höhe der Strassenmitte der Flurstrasse. Diese Lösung ist unzulässig und macht es unmöglich, die regierungsrätliche Genehmigung zu verweigern. Die Gemeinde hat die Linienführung der Quartierstrasse zu überarbeiten und eine Lösung zu wählen, bei welcher die Anschlussstellen zwischen Flurstrasse und Quartierstrasse miteinander übereinstimmen. Dabei kann sehr wohl vom Grundsatz, dass die Anstösser bei einer Strassenplanung gleichmässig zu belasten sind, abgewichen werden, wenn wichtige Gründe dafür sprechen. Nach der bundesgerichtlichen Praxis (BGE 95 I 550; 99 Ia 715) kommt nämlich dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmaßnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Im vorliegenden Fall dürfte sich eine Verbreiterung der Strasse, welche die Grundstücke der beiden Anstösser ungleich belastet, im Interesse eines genügenden Strassenabstandes der Liegenschaft

Alleman rechtfertigen, da durch eine solche Lösung das Grundstück der Beschwerdeführer in seinen Ueberbauungsmöglichkeiten nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Da der Regierungsrat keine Abänderungen des Strassen- und Baulinienplanes von sich aus vornehmen kann, ist die Gemeinde zu verhalten, die Linienführung dieser Strasse zu überarbeiten und nochmals öffentlich aufzulegen. Soweit die Beschwerdeführer die Nichtgenehmigung dieses Strassenabschnittes verlangen, wird die Beschwerde gutgeheissen. Bevor ein rechtskräftiger Strassen- und Baulinienplan für die umstrittene Quartierstrasse besteht, darf in deren Einzugsgebiet keine Baubewilligung erteilt werden.

II.

Im Vorprüfungsverfahren hat der kantonale Planungsausschuss die Gemeinde darauf hingewiesen, dass er die Einzonung von vier Gebieten als unzweckmässig erachte. Er empfahl der Gemeinde, diese Gebiete nicht in die Bauzone aufzunehmen. Im neu aufgelegten Zonenplan hat die Gemeinde jedoch die beiden Gebiete "Mühle" und "Dägischer" weiterhin der Bauzone zugewiesen. Es fragt sich, ob diese Einzonungen genehmigt werden können.

A)

1. Beim Gebiet "Mühle" handelt es sich um die Hofstatt des an der Peripherie von Schnottwil gelegenen Mühlehofes, eines Bauernhofes von ca. 13 ha Grösse. Nach dem von der Gemeinde genehmigten Zonenplan soll die Hofstatt, d.h. das Areal, auf dem sich das Oekonomie- und Wohngebäude, das Stöckli und der Obstgarten befinden, der Wohnzone 2-geschossig zugeteilt werden. Das Bauernhaus und das Stöckli gelten als schutzwürdige Gebäude.

Der kantonale Planungsausschuss macht geltend, die Einzonung dieses Gebietes sei unzweckmässig, weil damit das Baugebiet

entlang der Kantonsstrasse nach Diessbach noch weiter ausgedehnt und dort das Landschaftsbild empfindlich beeinträchtigt werde. im übrigen sei das Areal bereits weitgehend mit schutzwürdigen landwirtschaftlichen Gebäuden überbaut, die zu einem existenzfähigen Betrieb gehörten.

Im Namen der Grundeigentümerin, der Erbgemeinschaft R. Schluep, äussert sich ihr Vertreter, Herr Dr. H.W. Schluep in seiner schriftlichen Vernehmlassung gegen die Begründung und den Antrag des Planungsausschusses. Er macht im wesentlichen geltend, der vorliegende Zonenplan stelle das Ergebnis eines Kompromisses mit der Gemeinde dar. Seine Forderung betreffend Einzonung sei ursprünglich viel weiter gegangen. Seine Mutter und er hätten einige hunderttausend Franken in die Mühle investiert, ohne bis heute einen Nutzen daraus gezogen zu haben. Sie beabsichtigten das Stöckli als Ferienwohnung zu benützen. Da aber ihr Pächter den Hof an den Sohn abtreten möchte, jedoch den Hof nicht verlassen wolle, seien sie gezwungen, den nötigen Wohnraum ausserhalb des landwirtschaftlichen Gebäudes zu schaffen. Ohne die Einzonung besäßen sie keine Möglichkeit, die geplanten Änderungen vorzunehmen. Im übrigen verwundere es, dass der Kanton ein paar Tausend Quadratmeter Bauland absprechen wolle, nachdem in der Gemeinde eine grössere Anzahl Landwirte ihr bereits eingezontes Gebiet wieder ausgezont hätten.

Anlässlich des Augenscheines vom 12. Juli 1976 brachte Herr Dr. Schluep noch vor, dass er nicht gedenke, die Mühle abbrechen zu lassen und dieses Areal zu überbauen. Für eine Ueberbauung komme nur der Obstgarten in Frage, der für die Landwirtschaft keine Rolle spiele. Er habe 3 Söhne, für welche er die Möglichkeit offen lassen wolle, westlich der Mühle bauen zu können.

Die Gemeinde hat in ihrer schriftlichen Vernehmlassung und am Augenschein darauf hingewiesen, dass der Zonenplan das

Ergebnis eines Kompromisses darstelle. Die Einzonung der Mühle dränge sich gerade zur Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes auf, weil eine Sanierung des Hofes nur durch den Bau eines neuen Pächterwohnhauses möglich sei. Dies habe aber zur Folge, dass das alte Gebäude zu anderen Zwecken umgebaut werden müsste, was nur bei einer Einzonung möglich sei.

2. Im Gebiet "Dägischer-Süd" soll ein Dreieck in der Grösse von ca. 30 Aren in die Wohnzone $1\frac{1}{2}$ -geschossig eingezont werden. Es umfasst das Grundstück GB Nr. 220, auf dem heute an der nordwestlichen Ecke das Wohngebäude Nr. 249 und an der südlichen Ecke ein kleiner Schopf mit Schweinestall stehen. Für eine Nichtgenehmigung dieser Einzonung hat sich der Planungsausschuss im wesentlichen aus landschaftlichen Gründen ausgesprochen. Im übrigen genüge die vorgesehene Strassenerschliessung nicht.

Der Grundeigentümer, Herr Marti, macht in seiner schriftlichen Vernehmlassung im wesentlichen geltend, das Grundstück sei praktisch erschlossen und landwirtschaftlich nur schlecht nutzbar. Auf dem Grundstück befänden sich bereits zwei Gebäude. Eine allfällige Nichteinzonung stelle einen Akt der Willkür dar. Die gleichen Argumente brachte Herr Marti auch beim Augenschein vom 12. Juli 1976 vor.

Die Gemeinde ist der Meinung, die Einzonung rechtfertige sich, weil es sich um landwirtschaftlich wertloses Land handle. Im übrigen hoffe sie, durch die Einzonung ein Ausdehnen des immissionsreichen industriellen Landwirtschaftsbetriebes in Richtung "Dägischer" zu verhindern. Durch eine Nichtgenehmigung dieser beiden Gebiete würde die Gemeindeautonomie verletzt.

B)

Bei der Frage, ob ein Grundstück eingezont werden soll oder nicht, gilt es, das öffentliche Interesse an einer geordneten, sinnvollen und angemessenen Planung und das von der Sache her anders geartete private Interesse der Grundeigentümer gegeneinander abzuwägen.

1. Gegen eine Einzonung des Mühlehofes sprechen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Landschaftsbildes aber auch Gesichtspunkte einer vertretbaren Ortsplanung. Heute ist das Gebiet unmittelbar westlich der Mühle der Juraschutzzone zugeteilt und auch im Plan zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung (BMR) als Landschaft von besonderer Schönheit und Eigenart ausgeschieden. Das Landschaftsbild wird dort wesentlich durch die Mühle mit ihrem Obstgarten geprägt. Der Mühlehof bildet mit seinem majestätisch anmutenden, typisch bucheggbergischen Bauernhaus einen harmonischen Abschluss des Dorfbildes gegen Diessbach. Bei einer 2-geschossigen Ueberbauung des Areals gemäss dem aufgelegten Zonenplan würde die Landschaft wesentlich beeinträchtigt, indem das Baugebiet fingerartig entlang der Kantonsstrasse in die freie Landschaft vordringen würde; jede harmonische Einheit mit dem alten Dorfteil würde zerstört. Es besteht ein öffentliches Interesse, das heutige Landschaftsbild zu erhalten und die Hofstatt der Mühle nicht in das Baugebiet aufzunehmen.

Das von Herrn Dr. Schluep vorgebrachte Argument, dass er nach den grossen Investitionen in der Vergangenheit nun einen Nutzen aus dieser Liegenschaft ziehen wolle trifft nicht das Wesentliche und kann nicht gehört werden. Auch der Hinweis, dass er 3 Söhne habe, denen er die Möglichkeit offenlassen wolle, westlich der Mühle zu bauen ist nicht massgebend. Solchen Argumenten, welche durchaus begreiflich und persönlich von Bedeutung sind, steht das öffentliche

Interesse einer geordneten Raumplanung entgegen. Ihre Berücksichtigung würde in der Konsequenz das Ende jeder durchdachten und sinnvollen Planung bedeuten. Die vorgebrachten, an sich verständlichen, persönlichen Gründe genügen nicht, um eine Einzonung zu rechtfertigen, da gewichtige öffentliche Interessen entgegenstehen.

Es wird auch vorgebracht, eine Einzonung sei erforderlich für den Neubau einer Pächterwohnung. Das trifft nicht zu, denn grundsätzlich kann auch ohne eine Einzonung die bestehende Wohnung vergrössert oder auch eine neue errichtet werden, wenn die vorhandenen Räumlichkeiten nicht ausreichen. Landwirtschaftliche Bauten mit den dazugehörenden Wohnbauten kann nämlich der Regierungsrat nach der geltenden Gesetzgebung ausserhalb der Bauzone mit einer Ausnahmegewilligung (vgl. Art. 20 GschG, Art. 4 BMR) gestatten.

2. Das Gebiet "Dägischer-Süd" ist nach dem Plan der provisorischen Schutzgebiete gemäss BMR ebenfalls als Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart ausgeschieden. Es liegt sehr exponiert auf einer Anhöhe. Eine Ueberbauung würde das Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigen, indem hier als Anhängsel an das Baugebiet "Dägischer Nord" mit einer Ueberbauung fingerartig in eine noch weitgehend intakte Landschaft hineingegriffen würde. Das Gebiet "Dägischer-Süd" liegt exponierter als das nördlich angrenzende, weil es die Hangkante bildet. Hier überwiegt das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Landschaft das private Interesse an einer Einzonung. (Vgl. Juraschutzverordnung vom 20.2.1962).

Gegen eine Einzonung spricht auch die vorgesehene ungenügende Verkehrserschliessung. Heute verläuft westlich des Grundstückes eine 4 m breite und nördlich eine 3 m breite Flurstrasse. Aus topographischen Gründen lässt sich das Grundstück nur durch eine Stichstrasse von der nördlichen Strasse her erschliessen. Diese ist im aufgelegten Strassen- und

Baulinienplan mit einer Breite von 3 m ausgeschieden. Eine solche Erschliessung ist vom Standpunkt der Planung aus betrachtet eindeutig unzweckmässig und genügt für die Erschliessung von GB Nr. 220 nicht.

Das Argument, es handle sich beim Gebiet "Dägischer-Süd" um landwirtschaftlich wertloses Land, trifft nur teilweise zu und ist auch nicht stichhaltig. Wie beim Augenschein festgestellt werden konnte, wird dort teilweise sogar Getreide angebaut. Landwirtschaftlich wertlos erscheint nur die Böschung. Doch können solche Gründe für eine Einzonung nicht den Ausschlag geben, wenn das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Landschaft vor Ueberbauungen überwiegt, wie dies hier der Fall ist.

Der Hinweis, das Grundstück sei praktisch erschlossen, ist, wie bereits dargelegt, unzutreffend, denn die vorgesehene Strassenerschliessung genügt nicht.

Somit müssen die beiden Gebiete "Mühle" und "Dägischer-Süd" von der Genehmigung ausgenommen werden. Die Gemeinde sieht darin eine Verletzung der Gemeindeautonomie. Hierzu sei auf den grundsätzlichen Entscheid des Regierungsrates Nr. 3650 vom 19. Juni 1973, veröffentlicht in der Sammlung 1973, Nr. 27, verwiesen. Gerade die unsachlich ausgeschiedenen und teilweise auch übergrossen Bauzonen im Kanton Solothurn haben eine Praxisänderung nötig gemacht. Diese erfolgte gestützt auf ein Gutachten des bekannten Staatsrechtslehrers Prof. Dr. Saladin, Bern, und im Sinne der neueren Bundesgerichtspraxis. Die Einzonung der beiden erwähnten Gebiete würde eine "qualifiziert unangemessene" Planung darstellen. Folglich liegt in der Verweigerung der Genehmigung keine Verletzung der Gemeindeautonomie.

III.

Die übrigen zur Genehmigung vorgelegten Pläne sowie die Reglemente geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Sie entsprechen den heutigen Planungsvorstellungen und ordnen die Ortsplanung zweckmässig und sinnvoll.

Im Sinne der Erwägungen wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schnottwil, umfassend den Zonenplan, die Strassen- und Baulinienpläne "Nord", "West" und "Ost", den Schutzzonenplan Wasserfassung "Sagiquelle" sowie das Bau- und Zonenreglement und das Schutzzonenreglement Wasserfassung "Sagiquelle", wird genehmigt mit Ausnahme der Gebiete "Mühle" (GB Nr. 75) und "Dägischer-Süd" (GB Nr. 220) des Zonenplanes sowie der nördlich des Grundstückes von GB Nr. 1955 geplanten Quartierstrasse des Strassen- und Baulinienplanes "West".
2. Die Beschwerde von Herrn F. Ramser-Jenal, Grenchen und Frau E. Tanner-Ramser, Büren a/A., beide vertreten durch Herrn Dr. J. Ackermann, Solothurn, gegen den Strassen- und Baulinienplan "West" wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Der von Herrn F. Ramser geleistete Kostenvorschuss von Fr.150.-- wird zurückerstattet.
3. Die Einwohnergemeinde Schnottwil wird verhalten, entsprechend früheren Zusicherungen, das generelle Kanalisationsprojekt auszuarbeiten und den Kant. Amt für Wasserwirtschaft bis spätestens 30. September 1977 zur Vorprüfung und Genehmigung einzureichen.
4. Die Einwohnergemeinde Schnottwil hat dem Kant. Amt für Raumplanung bis spätestens 31. Oktober 1976 noch je 5 Exemplare der mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde versehenen Pläne,

wovon je 1 Exemplar auf Leinwand aufgezogen, einzureichen.

5. Der BMR-Plan ist dem vorliegenden Zonenplan anzupassen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.--

Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 1211)RE

Fr. 518.--

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G...

Bau-Departement (2) Wy

Jur. Sekretär Bau-Departement (5)

Kant. Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Amt für Raumplanung (7), mit Akten und gen. Plänen

Amtschreiberei Bucheggberg, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan
(folgt später)

Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Kant. Finanzverwaltung (2), mit Anweisung

Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Plan
(folgt später)

Herrn Dr. J. Ackermann, Fürsprech + Notar, Bielstr. 8,
4500 Solothurn /EINSCHREIBEN (2)

Herrn Dr. H.W. Schluep, Sennhüttenstr. 12, 8810 Horgen
EINSCHREIBEN

Herrn R. Allemann, Ey-Chüpfen 154, 3253 Schnottwil /EINSCHREIBEN

Herrn Rudolf Marti, Maurer, 4571 Biezwil /EINSCHREIBEN

Ammannamt der EG, 3253 Schnottwil (3) /EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schnottwil, umfassend den Zonenplan, die Strassen- und Baulinienpläne, den Schutz-zonenplan Wasserfassung "Sagiquelle" sowie das Bau- und Zonen-reglement und das Schutzzonenreglement Wasserfassung "Sagiquelle" wird teilweise genehmigt.