



Kantonale Planungsstelle

SOLOTHURN

9. NOV. 1964

Akten Nr.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

DES

REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

30. Oktober ^{VOM} 1964

Nr. 5065

Die Einwohnergemeinde Schönenwerd unterbreitete den Zonenplan für das gesamte Gemeindegebiet dem Regierungsrat zur Genehmigung. Der Plan lag vom 14. November bis 14. Dezember 1963 öffentlich auf. Die eingegangenen 11 Einsprachen konnten bereinigt werden oder wurden zurückgezogen. Unerledigt blieben einzig die Einsprachen des Herrn Max Hunziker, Landwirt, Riedbrunnen, Schönenwerd, und der Herren H. Gisiger-Hochstrasser und Kurt Mattenberger-Gisiger, beide in Schönenwerd. Die Gemeindeversammlung stimmte am 16. Dezember 1963 dem Zonenplan unter Vorbehalt der Erledigung der Einsprachen und der Neuauflagen der geänderten Teile grundsätzlich zu. Gleichzeitig beschloss sie ein Ergänzungsreglement zum kantonalen Normalbaureglement und eine Zonenordnung. Die beiden letztgenannten Vorlagen wurden vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 6830 vom 24. Dezember 1963 genehmigt.

Die Aenderungen des Zonenplanes, die sich aus der Bereinigung der Einsprachen ergaben, lagen vom 28. Februar bis 30. März 1964 öffentlich auf. Gegen den abgeänderten Plan gingen zwei Einsprachen ein. Am 13. Mai 1964 entschied die Gemeindeversammlung über die Beschwerden, die bei ihr gegen die Beschlüsse des Gemeinderates i.S. Zonenplan eingereicht worden waren, und genehmigte den bereinigten Plan. Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung führten folgende Personen beim Regierungsrat Beschwerde:

1. Herr Max Hunziker, Landwirt, Riedbrunnen, Schönenwerd;
2. Herr Hans Gisiger-Hochstrasser und Herr Kurt Mattenberger-Gisiger, beide in Schönenwerd;
3. Firma E. Schaffner AG, Feinmechanik, Schönenwerd.

Die Einwohnergemeinde Schönenwerd beantragt die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung des Zonenplanes. Das Bau-Departement lud die Beschwerdeführer und die Gemeinde zu Verhandlungen ein.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat das Bauplanverfahren richtig durchgeführt. Die gemeinderechtliche Grundlage für den Zonenplan ist im Ergänzungsreglement zum Normalbaureglement und in der Zonenordnung, die vom Regierungsrat am 24. Dezember 1963 genehmigt worden sind, enthalten. In formeller Hinsicht steht somit der Genehmigung des Zonenplanes nichts entgegen.
2. Die drei Beschwerden sind beim Regierungsrat rechtzeitig eingereicht worden. Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Plan bezieht, zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die Beschwerden ist somit einzutreten.
3. Die Prüfung der Beschwerden ergibt folgendes:

a) Beschwerde des Herrn Max Hunziker, Landwirt, Riedbrunnen

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 613, das im Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt wird. Er verlangt die Zuweisung zur Bauzone. Er sei auf eine teilweise Veräusserung seines Grundstückes angewiesen, da er seiner Familie eine den heutigen Verhältnissen entsprechende einwandfreie Wohnung verschaffen wolle und seine bäuerliche Beschäftigung aus gesundheitlichen Gründen auf ein Minimum reduzieren sollte.

Die Gemeinde führt in der Vernehmlassung aus, dass die bauliche Erschliessung des fraglichen Landes ein neues Wasserreservoir mit Pumpstation bedinge, was der Gemeinde Kosten von wenigstens Fr. 300'000.-- verursachen dürfte.

Der Regierungsrat prüft nach seiner Praxis Bebauungspläne der Gemeinde darauf, ob sie rechtswidrig oder hinsichtlich der Frage der Zweckmässigkeit willkürlich sind. Die Zweckmässigkeit wird also nicht frei, sondern nur darauf hin ge-

prüft, ob der Plan geradezu unvernünftig, widersinnig oder absurd ist (vgl. RRB Nr. 1505 vom 22. März 1956 = Grundsätzliche Entscheide Heft 21 Nr. 20) der Nichteinbezug des Grundstückes des Beschwerdeführers in die Bauzone entspricht den Grundsätzen einer vernünftigen Planung. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat im Plan verhältnismässig grosse Baugebiete ausgeschieden. Der Nichteinbezug eines Grundstückes, das abseits liegt und dessen Erschliessung mit erheblichen Kosten verbunden wäre, ist nicht nur nicht willkürlich, sondern im Gegenteil durchaus vernünftig und zweckmässig. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

b) Beschwerden der Herren H. Gisiger und K. Mattenberger und der Firma E. Schaffner AG

Da die Beschwerden die gleichen Grundstücke zum Gegenstand haben, sind sie gemeinsam zu behandeln. Es liegt ihnen folgender Sachverhalt zu Grunde: Die Firma Schaffner AG besitzt an der Bahnstrasse das langgestreckte Grundstück Nr. 591, auf dem ihre Fabrikgebäude stehen. Hinter d.h. nördlich der Fabrikliegenschaft befinden sich die Grundstücke Nrn. 592 und 1318 des Herrn Gisiger und seines Schwiegersohnes, Herrn Mattenberger. Im Zonenplan vom Jahre 1951 waren diese Grundstücke der Industriezone zugeteilt. Bei der Auflage dieses Planes hatte Herr Gisiger gegen die Zuteilung in die Industriezone Einsprache erhoben. Am 26. Januar 1951 schrieb ihm der Gemeinderat, dass er die Einsprache als gegenstandslos betrachte, weil die Eigentumsrechte der Grundstücke im Bauplanverfahren nicht berührt würden. Es stehe den Besitzern frei, ihre Grundstücke ihrem eigenen Belieben gemäss zu verwenden. Auch die Art der Bewirtschaftung oder Ueberbauung werde durch die Ortsplanung nicht berührt. Sie gebe lediglich allgemeine Richtlinien, in welcher Weise das Land am vorteilhaftesten verwendet werden könne. Am Schluss des Briefes des Gemeinderates hiess es: "Nachdem Ihre Eigentumsrechte durch den Bauplan nicht berührt werden, erachten wir Ihre Eingabe als erledigt, sofern Sie uns innert 10 Tagen nichts Gegenteiliges berichten."

Gestützt auf diese Zusicherung erteilte der Gemeinderat am 17. November 1959 Herrn Mattenberger bzw. seiner Ehefrau die Bewilligung zur Erstellung eines Wohnhauses, wobei er allerdings darauf aufmerksam machte, dass der Rest des Grundstückes als Industriezone ausgeschieden bleibe.

Bei der ersten Auflage des heute zur Diskussion stehenden Zonenplanes waren die Grundstücke der Herren Gisiger und Mattenberger zusammen mit der Fabrikliegenschaft Schaffner AG der Industriezone zugeteilt. Die Herren Gisiger und Mattenberger erhoben dagegen Einsprache und verlangten die Einstufung ihrer Grundstücke in die Wohn- und Gewerbezone. Da sich die Einsprecher auf die frühere Zusicherung des Gemeinderates beriefen und erklärten, dass die Firma Schaffner AG an ihren Grundstücken nicht interessiert sei, entsprach der Gemeinderat ihrem Begehren und legte einen entsprechend abgeänderten Zonenplan auf. Dagegen erhob nun die Firma Schaffner AG Einsprache. Sie erklärte sich am Kauf des Grundstückes Nr. 592 im Eigentum des Herrn Gisiger grundsätzlich interessiert. Der Gemeinderat hiess die Einsprache gut und teilte die beiden Grundstücke wieder der Industriezone zu. Gegen den Entscheid des Gemeinderates reichten die Herren Gisiger und Mattenberger bei der Gemeindeversammlung Beschwerde ein. An der Gemeindeversammlung vom 13. Mai 1964 wurde beschlossen, die fraglichen Grundstücke weder der Industrie- noch der Wohn - Gewerbezone zuzuteilen, um so den Beteiligten Zeit zu Verhandlungen zu geben. Im Zonenplan, der dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet worden ist, sind nun die Grundstücke der Herren Gisiger und Mattenberger keiner Zone zugeteilt, sondern weiss gelassen.

In der beim Regierungsrat eingereichten Beschwerde beantragen die Herren Gisiger und Mattenberger die Zuteilung ihrer Grundstücke in die Wohn - Gewerbezone. Der Entscheid der Gemeindeversammlung sei falsch, weil die

Grundstücke im Planungsgebiet lägen und nicht aus ihm herausgenommen werden dürften. Es könne nicht der Sinn der Zonenplanung sein, ihnen den Verkauf der Grundstücke an die Firma Schaffner AG zuzuzwingen. Die Beschwerdeführer rügen im weiteren, dass sie an der Gemeindeversammlung abtreten mussten, ohne ihren Standpunkt begründen zu können, während Herr Schaffner und seine Angestellten nicht nur bleiben, sondern für die Industriezone reden konnten.

Die Firma Schaffner AG beantragt in ihrer Beschwerde, die beiden Grundstücke nach wie vor der Industriezone zuzuteilen. Die Firma werde früher oder später gezwungen sein, eine neue Fabrikationshalle in Shedbauart zu erstellen, was ihr auf ihrem schmalen Grundstück nicht möglich sei. Falls eine Ausdehnungsmöglichkeit in unmittelbarer Umgebung fehle, werde sie sich ernsthaft mit der Frage einer Verlegung befassen müssen.

Zu der in der Beschwerde der Herren Gisiger und Mattenberger aufgeworfene Frage der Abtretungspflicht ist folgendes zu bemerken: Nach der Praxis des Regierungsrates beginnt die Abtretungspflicht, sobald ein Geschäft in Beratung genommen wird. Es wäre also nicht zulässig gewesen, den Beschwerdeführern noch Gelegenheit zu geben, ihre Auffassung darzulegen. Anders verhält es sich hinsichtlich der Abtretungspflicht bei Herrn Ernst Schaffner. Als Leiter der Firma Schaffner AG wäre er abtretungspflichtig gewesen, wenn diese formell Beschwerdeführerin gewesen wäre. Dies war jedoch nicht der Fall, da die Einsprache der Firma bereits vom Gemeinderat gutgeheissen worden und vor der Gemeindeversammlung nur noch die Beschwerde der Herren Gisiger und Mattenberger hängig war. Nach einem Kreisschreiben des Regierungsrates vom 15. September 1964 über die Abtretungspflicht bei der Behandlung von Bebauungsplänen an der Gemeindeversammlung hat nur derjenige Stimmberechtigte abzutreten, dessen Beschwerde gegen den Bebauungsplan zur Beurteilung steht.

Die Grundstücke der Herren Gisiger und Mattenberger liegen in einem Gebiet, das von der Planung erfasst ist. Alle angrenzenden Grundstücke sind der Industriezone, der Wohn - Gewerbezone oder der allgemeinen Wohnzone zugeteilt. Der Nichteinbezug der beiden Grundstücke hätte nach Art. 14 Abs. 2 der Zonenordnung zur Folge, dass sie zur land- und forstwirtschaftlichen Zone gehörten. In dieser Zone ist die Erstellung nichtlandwirtschaftlicher Bauten sehr erschwert oder praktisch überhaupt ausgeschlossen. Für eine Einteilung der Grundstücke Gisiger und Mattenberger in die Landwirtschaftszone fehlen indessen die Voraussetzungen, da sie erschlossen und überbaubar sind und die angrenzenden Grundstücke ebenfalls zur Bauzone gehören. Es geht nicht an, ein Grundstück, bei dem alle Voraussetzungen für die Zuteilung zur Bauzone erfüllt sind, nur deswegen in der Landwirtschaftszone zu belassen, weil man noch nicht weiss, welcher Bauzone es zugeteilt werden soll. Der Gemeindeversammlungsbeschluss, wonach die Grundstücke Gisiger und Mattenberger weder der Industrie-, noch der Wohn - Gewerbezone zugeteilt werden, ist deshalb aufzuheben und die Gemeindeversammlung zu verhalten, die bei ihr eingereichte Beschwerde der Herren Gisiger und Mattenberger zu behandeln und ihre Grundstücke einer Bauzone zuzuteilen. Ob die Grundstücke der Industriezone oder der Wohn - Gewerbezone zuzuteilen sind, ist im heutigen Verfahren durch den Regierungsrat nicht zu entscheiden.

4. Der Zonenplan gibt im übrigen zu folgenden Bemerkungen Anlass:

- a) Im Plan sind die Baulinien längs öffentlichen Strassen, Plätzen und Wasserläufen nicht festgelegt. Dies ist an sich nicht zu beanstanden, da es nach der Praxis des Regierungsrates zulässig ist, den allgemeinen Bebauungsplan im Sinne von § 9 des Baugesetzes in Etappen zu er-

lassen, wobei die erste Etappe nur die Zoneneinteilung enthält. Damit jedoch bei den Grundeigentümern in dieser Hinsicht keine Missverständnisse entstehen, ist in der Legende zum Zonenplan folgende Ergänzung anzubringen: "Die vorhandenen und die Festlegung neuer Baulinien längs öffentlichen Strassen, Plätzen und Wasserläufen bleiben vorbehalten."

- b) Im Zonenplan ist der Bauabstand vom Wald, der nach § 9 des Forstgesetzes 30 m beträgt, teilweise auf 20 m reduziert. Zudem wird zum Teil nicht vom effektiven Waldrand, sondern von der Grundstücksgrenze aus gemessen. Auch wenn solche Abstände im Einvernehmen mit dem Forst-Departement festgelegt werden, ist in jedem Fall, wo der Abstand gegenüber dem effektiven Waldrand weniger als 30 m beträgt, eine Ausnahmebewilligung des Regierungsrates erforderlich. In der Legende zum Zonenplan ist deshalb folgende Bemerkung anzubringen: "Soll bei einem Bauvorhaben der gesetzliche Abstand von 30 m gegenüber dem Wald unterschritten werden, so ist nach § 9 des Forstgesetzes eine Ausnahmebewilligung des Regierungsrates erforderlich."
- c) Die Einwohnergemeinde verfügt über verschiedene spezielle Bebauungspläne, die dem neuen Zonenplan vorgehen. Damit auch in diesem Punkte Klarheit besteht, sind im Zonenplan die Gebiete, für die speziellen Bebauungspläne bestehen, zu bezeichnen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde des Herrn Max Hunziker wird abgewiesen.
2. Die Beschwerden der Herren H. Gisiger und K. Mattenberger sowie der Firma E. Schaffner AG werden teilweise gutgeheissen, der angefochtene Beschluss aufgehoben und die Gemeindeversammlung verhalten, die bei ihr eingereichte Beschwerde der Herren Gisiger und Mattenberger beförderlich zu behandeln. Der Zonenplan wird im übrigen genehmigt.

3. Im Zonenplan sind die in Ziff. 4 der Erwägungen genannten Ergänzungen anzubringen.
4. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd wird eingeladen, fünf Exemplare des genehmigten Planes auf Leinwand aufzuziehen und dem Bau-Departement zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes einzusenden.

Genehmigungsgebühr Fr. 20.--

Publikationskosten Fr. 14.--

Total Fr. 34.-- (Staatskanzlei Nr. 825)NN

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4), mit Akten
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Kantonales Hochbauamt (2)
Kantonales Tiefbauamt (2)
Kantonale Planungsstelle (2)
Kantonales Oberforstamt (2)
Landwirtschafts-Departement, Genehmigungsstelle (2)
Juristischer Sekretär des Departementes des Innern (2)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Olten (2)
Kantonale Finanzverwaltung (2)
Einwohnergemeinde Schönenwerd (2), mit 1 gen. Plan und Akten
Baukommission Schönenwerd (2)
Firma E. Schaffner AG, Feinmechanik und Maschinenbau, Schönenwerd
EINSCHREIBEN
Herrn Hans Gisiger-Hochstrasser, Schönenwerd EINSCHREIBEN
Herrn Kurt Mattenberger-Gisiger, Schönenwerd, mit Akten
EINSCHREIBEN
Herrn Max Hunziker, Landwirt, Riedbrunnen, Schönenwerd
EINSCHREIBEN
Amtsblatt: Publikation von Ziff. 3 des Dispositivs