



941
94/
53, 532, 531
und 54

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Amt für Raumplanung				
E 15. SEP. 1976				
				Abt

VOM
10. September 1976

Nr. 5295

Die Einwohnergemeinde Schönenwerd stellt beim Regierungsrat das Gesuch, es seien gestützt auf § 12 des Baugesetzes zu genehmigen:

- I. der spezielle Bebauungsplan "Altersheim"
- II. die Umzonung eines Gebietes im Bereich der Oltnnerstrasse - Quartierstrasse - Kreuzackerstrasse von der Zone E (Art. 6 Zonenordnung) in die Zone W und WG (Art. 7 und 9 der Zonenordnung).

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Der spezielle Bebauungsplan "Altersheim" wurde vom 18. Juli bis 19. August 1975 öffentlich aufgelegt. Gegen den Bebauungsplan - ihm sind ein Abbruchplan und ein Freiflächen - und Verkehrsplan beigelegt - wurden beim Gemeinderat fristgemäss drei Einsprachen eingereicht. Zwei Einsprecher zogen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung, welche beide Beschwerden abwies. Mit Schreiben vom 3. Dezember 1976 bzw. 6. April 1976 erhebt Herr Jörg Keller, Reservoirweg 3, Schönenwerd, Beschwerde beim Regierungsrat. Die andere, ebenfalls an den Regierungsrat weitergezogene Beschwerde wurde zurückgezogen.
2. Der Beschwerdeführer stellt sinngemäss das Begehren, der spezielle Bebauungsplan "Altersheim" sei nicht zu genehmigen. Im wesentlichen führt er zur Begründung an, die Immissionen des Verkehrs ab der Kantonsstrasse und der Eisenbahn seien für die Bewohner des Altersheims unzumutbar, der Bau genüge den ästhetischen Anforderungen nicht und der Abbruch der "Villa Clara" müsse verhindert werden, weil es sich bei diesem Gebäude um einen erhaltenswerten Bau handle.

3. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Begründung ergibt sich aus den Akten.
4. Der Beschwerdeführer ist als Stimmberechtigter der Einwohnergemeinde Schönenwerd zur Beschwerdeführung legitimiert (vgl. § 223 Abs. 1 Gemeindegesetz; grundsätzlicher Entscheid des Regierungsrates (GER) 1961 Nr. 9). Da die Beschwerdefrist eingehalten wurde, ist auf das Rechtsmittel einzutreten.
5. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Beschwerde im Bauplanverfahren nach § 12 BauG. Das bedeutet, dass dem Regierungsrat bei der Behandlung der Beschwerde und dem Entscheid über die Genehmigung des speziellen Bebauungsplanes lediglich eine beschränkte Kognitionsbefugnis zusteht. Er kann die Bebauungspläne der Gemeinden nur auf "qualifizierte Unangemessenheit" überprüfen, da die Ortsplanung zum Bereich der Gemeindeautonomie gehört und sich eine unbeschränkte und freie Ueberprüfungsbefugnis nach geltendem Recht nicht mit der Gemeindeautonomie vertragen würde (vgl. BGE 94 I 545 f, 97 I 514 ff. und GER 1973 Nr. 27). Es kann deshalb nicht angehen, dass der Regierungsrat den vorliegenden Plan etwa deshalb nicht genehmigen würde, weil er nicht die "optimale" Lösung der Planungsaufgabe darstellt.

- Dennoch hat der Regierungsrat die Einwände des Beschwerdeführers nicht leicht genommen, sondern er hat das kantonale Arbeitsinspektorat mit Lärmmessungen und Kantonsarzt Dr. K. Meier mit der Auswertung dieser Lärmmessungen beauftragt. Dieser kommt in seinem Bericht vom 26. August 1976 zu folgendem Ergebnis:

"Es ist bekannt und es hat sich in letzter Zeit immer mehr gezeigt, dass alte Leute den Standort der Altersheime in der Wohnzone bevorzugen (und nicht in "totenstillen" Abgeschiedenheit).

Die Geriatrie macht auch darauf aufmerksam, dass Betagte geradezu äussere Reizeinflüsse benötigen, die einer drohenden Abstumpfung entgegenwirken und ein gewisses Interesse an der Umgebung wach halten.

Betagte sind nicht alle auf Lärmeinflüsse gleich empfindlich. Es gibt auch hier, wie bei jüngeren Menschen, sehr, weniger und nicht empfindliche. Die Gehörabnahme ist zudem nicht bei allen generell gleich, mit andern Worten: es haben nicht alle alten Leute ein schlechtes Gehör. Diesem Umstand kann in einem Altersheim mit der Zuteilung der Zimmer ohne weiteres Rechnung getragen werden.

Der Eisenbahnlärm wird in der Regel als weniger störend empfunden als der Strassenlärm und dieser weniger als der Arbeitslärm.

Die Lärmmessungen des Kantonalen Arbeitsinspektorates haben Werte ergeben, die für den projektierten Bau in einer sogenannten ruhigen Wohnzone tolerierbar sind. Die db-Werte reichen wohl an die Limiten der Grenzrichtwerte, überschreiten sie praktisch aber nicht. Die eidgenössische Kommission für Lärmbekämpfung hat gewisse Grenzrichtwerte, d.h. wünschbare Werte festgelegt. Auch die EMPA hat kürzlich gleiche db-Grenzen für Wohnzonen empfohlen. Neueste Vorschläge in der BRD bewegen sich ebenfalls in diesem Rahmen.

Gestützt auf die Unterlagen und auf die Erwägungen kann ich zu den Fragen folgendermassen Stellung nehmen:

Die Lärmeinwirkungen des Verkehrs der Oltnenstrasse auf die zukünftigen Bewohner des Altersheimes sind zumutbar.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen können für die Insassen weder als gesundheitsgefährdend noch als gesundheits-schädlich bezeichnet werden.

Die Organisation und Verteilung der Zimmer des Altersheims mit der Pflege-Abteilung ermöglichen es, auch sensiblen Betagten Zimmer mit weniger als der tolerierbaren Lärmeinwirkung zuzuteilen. Zudem besteht eine zentrale Lüftungsanlage, der auch die Heim- und Pflegezimmer angeschlossen sind und zweitweise geschlossene Fenster erlauben."

Der Regierungsrat hat keine Veranlassung, dieser begründeten Auffassung des Kantonsarztes nicht zu folgen. Es ergibt sich aus dem Gutachten klar, dass bei dieser Sachlage keine Möglichkeit besteht, den Bebauungsplan "Altersheim" wegen der ohne Zweifel zu erwartenden, aber zumutbaren Immissionen des Verkehrs nicht zu genehmigen.

- Der Beschwerdeführer macht geltend, der rechteckige Bau habe "ausgesprochenen Bürohauscharakter und könne mit der Umgebung unmöglich in Einklang gebracht werden, verletze mithin § 52 des kantonalen Normalbaureglementes.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Baubeschwerde. Gegenstand der Anfechtung kann deshalb nicht das Bauprojekt über das Altersheim, sondern nur der spezielle Bebauungsplan sein. Dieser befasst sich aber nicht mit der baulichen Gestaltung des Altersheims. Er legt lediglich Lage und Grundriss des Altersheims, dessen Erschliessung und die Gestaltung der Freiflächen fest. Der rechteckige Grundriss des Gebäudes führt jedoch nicht zum vornherein zu einer Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes. Was der Beschwerdeführer vorbringt, sind Einwände gegen das Bauprojekt, welche im Baubewilligungsverfahren und nicht im vorliegenden Bauplanverfahren zu hören sind. Zudem kann ohne Willkür festgestellt werden, dass der Baukörper das Ortsbild kaum beeinträchtigen wird, schon deshalb nicht, weil er durch den umfangreichen Baumbestand wesentlich abgedeckt wird. Er passt auch zu der bestehenden, östlich gelegenen Alterssiedlung.

- Herr Keller möchte schliesslich die Erstellung des Altersheims mit der Begründung verhindern, die auf dem Baugrundstück stehende "Villa Clara" sollte nicht abgerissen werden, weil sie erhaltenswert sei. Dieser Einwand ist unbehelflich. Der Abbruch der Villa Clara könnte rechtlich nur verhindert werden, wenn sie unter Denkmalschutz gestellt würde. Das ist aber nicht geschehen. Wenn der Beschwerdeführer den Denkmalpfleger, Herrn Dr. Lörtscher, zitiert, nach dessen Aussage der Abbruch der Villa Clara verhindert werden sollte, so ist diese Aussage rechtlich nicht von Bedeutung, da die Villa eben nicht unter Schutz gestellt worden ist. Die vorliegende Planbeschwerde ist deshalb ein untaugliches Mittel, die Erhaltung des bestehenden Gebäudes durchzusetzen.

Die Beschwerde von Herrn Keller erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

II.

1. Die Umzonung und damit die Aenderung des allgemeinen Bebauungsplanes der Einwohnergemeinde Schönenwerd wurde vom 26. September - 26. Oktober 1975 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Ein Einsprecher zog die Einsprache zurück, der andere, Herr Jörg Keller, Reservoirweg 3, Schönenwerd, erhob gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates Beschwerde bei der Gemeindeversammlung. Gegen deren ablehnenden Beschluss vom 24. November 1975 führt nun Herr Keller mit Schreiben vom 3. Dezember 1975 bzw. 6. April 1976 fristgemäss Beschwerde beim Regierungsrat.
2. Der Beschwerdeführer verlangt die "Zurückstellung der vorgesehenen Umzonung Frohmatt". Zur Begründung führt er materiell nichts an, sondern weist darauf hin, dass die von ihm an den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung gestellten Fragen ungenügend beantwortet worden seien. Zudem seien anlässlich der Besprechung mit der Planungskommission von ihm geäußerte Bedenken, die er schriftlich an die Gemeindeversammlung weitergeleitet habe, dieser vorenthalten worden.
3. Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen und die Aenderung des Zonenplanes sei zu genehmigen.
4. Für die Eintretensfrage wird auf Ziffer I/4 dieses Beschlusses verwiesen. Die vom Beschwerdeführer z.H. der Gemeindeversammlung aufgeworfenen Fragen können in ihrem wesentlichen Gehalt nicht Gegenstand des Bauplanverfahrens sein. Dies haben schon die Gemeindebehörden mit Recht festgestellt. Wenn die Fragen finanzieller Natur (Infrastrukturkosten, genügende Zahl Schulräume) nicht in vollem Umfange beantwortet worden sind, so kann dies im vorliegenden

Verfahren nicht gerügt werden. Der Beschwerdeführer hat die Möglichkeit, die jeweiligen Kreditbeschlüsse der Gemeindeversammlung anzufechten, wenn er der Ansicht sein sollte, diese seien ungerechtfertigt oder für die Gemeinde finanziell nicht tragbar.

Die Umzonung eines Gebietes der Zone E (Wohnzone für Einzelgebäude, AZ 0,35, 2-geschossig) in die Zone W (allgemeine Wohnzone, AZ 0,45, 2-geschossig) liegt im Rahmen des üblichen und ist vom Gesichtspunkt der Ortsplanung aus zum mindesten nicht willkürlich und anfechtbar. Im Hinblick darauf, dass durch den Verkehr auf der Kantonsstrasse Lärmimmissionen zu erwarten sind, erscheint die Umzonung allerdings nicht unproblematisch, da sie die Möglichkeit schafft, bei Arealbauweise 5-geschossig zu bauen und die AZ auf 0,55 zu erhöhen. Bei dieser Bauweise gibt es für die Bewohner weniger Schutzmöglichkeiten gegen den Lärm. Im Hinblick darauf aber, dass der genannte Gutachter im Zusammenhang mit dem speziellen Bebauungsplan "Altersheim" (für den sich die Frage der Lärmimmission in gleicher Weise stellt) zur Auffassung kommt, die Lärmeinwirkungen seien zumutbar, kann die Planung aber nicht als qualifiziert unangemessen bezeichnet werden. Auch nach der Aufzonung ist eine Ueberbauung denkbar, die auf die Verminderung der Lärmimmissionen Rücksicht nimmt. Die Gemeinde wird im Sinne dieser Ueberlegungen schon heute darauf aufmerksam gemacht, dass sich der Regierungsrat vorbehält, bei der Planung der "Frohmatt" (spezieller Bebauungsplan) auf die Lösung der Immissionsfrage grosses Gewicht zu legen und eine entsprechende Gestaltung der Ueberbauung zu verlangen.

Die Beschwerde ist im Sinne der Erwägungen abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat gemäss dem Ausgang des Verfahrens eine reduzierte Entscheidgebühr inkl. Kostenanteil im Betrage von 150 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss in dieser Höhe wird verrechnet.

Es wird

beschlossen:

1. Die Abänderung des Zonenplanes der Einwohnergemeinde Schönenwerd (Umzonung eines Gebietes im Bereich der Oltnerstrasse - Quartierstrasse - Kreuzackerstrasse von der Zone E in die Zone W und WG) und der spezielle Bebauungsplan "Altersheim" werden genehmigt.
2. Der spezielle Bebauungsplan über das Areal "Villa Clara" vom 4. September 1969 ist aufgehoben, soweit er dem speziellen Bebauungsplan "Altersheim" widerspricht.
3. Die Gemeinde hat dem kantonalen Amt für Raumplanung je 3 Pläne, davon je einen auf Leinwand aufgezogen, versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde bis 31. Oktober 1976 zuzustellen.
4. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat eine Genehmigungsgebühr von 400 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.
5. Die Beschwerden von Herrn Keller gegen die Abänderung des Zonenplanes und den speziellen Bebauungsplan "Altersheim" werden abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidungsgebühr (inkl. Auslagen) von 150 Franken zu bezahlen.

Einwohnergemeinde Schönenwerd

Genehmigungsgebühr Fr. 400.--
inkl. Kostenanteil

Publikationskosten Fr. 18.--
Fr. 418.-- (Staatskanzlei Nr. 1120) RE
=====

Jörg Keller, Reservoirweg 3, Schönenwerd

Entscheidgebühr Fr. 150.--
inkl. Auslagen

Kostenvorschuss Fr. 150.-- (umbuchen auf Konto 2010-230)

Der Staatsschreiber

Dr. Max G. [Signature]

Bau-Departement La (3)

Jur. Sekretär (4)

Kant. Tiefbauamt (2)

Kant. Hochbauamt

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Raumplanung (2), mit je 1 gen. Plan

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan (später)

Kant. Finanzverwaltung (2)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan

(Aenderung des Zonenplanes)

Ammannamt der EG 5012 Schönenwerd, mit je 1 gen. Plan

(später) und Akten

Baukommission 5012 Schönenwerd (2), mit je 1 gen. Plan

(später)

Planungskommission 5012 Schönenwerd

Jörg Keller, Reservoirweg 3, 5012 Schönenwerd, EINSCHREIBEN

Altersheimverein der Region Schönenwerd, mit Akten

Amtsblatt: Publikation des Dispositivs mit folgendem Text:

"Die Aenderung des allgemeinen Bebauungsplanes

im Gebiet Frohmatt und der spezielle Bebauungsplan

"Altersheim" der Einwohnergemeinde Schönenwerd werden
genehmigt."

Presse