AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

22. März 1956. Nr. 1505.

Die Einwohnergemeinde Welschenrohr legte am 14. April bis zum 15. Mai 1955 eine Abänderung des Bebauungsplanes "Mittleres Feld", der vom Regierungsrat am 14. April 1951 genehmigt worden war, öffentlich auf. Durch die Abänderung dieses Bebauungsplanes soll eine direkte Fortsetzung der Hofackerstrasse in die Weststrasse geschaffen werden. Die bisher nördlich davon vorgesehene Strassenführung wird dafür aus dem Bebauungsplan gestrichen. Gegen diese Abänderung des Bebauungsplanes erhoben Herr Karl Uebelhardt, Ernest's, Abteilungschef und Frau Lydia Stampfli, Hebamme, beide in Welschenrohr, Einsprache. Mit Beschluss vom 27. Mai 1955 lehnte die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Welschenrohr die beiden Einsprachen auf Antrag des Gemeinderates ab. Herr Karl Uebelhardt, vertreten durch Herrn Dr. Fritz Egger, Fürsprecher und Notar, Solothurn, und Frau Lydia Stampfli, vertreten durch Herrn Dr. Adolf Boner, Fürsprecher und Notar in Balsthal, erheben mit Schreiben vom 17. resp. 20. Juni 1955 Beschwerde gegen diesen Entscheid der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Welschenrohr. Beide Beschwerdeführer beantragen, am bestehenden Bebauungsplan festzuhalten und die Abänderung des Bebauungsplanes nicht zu genehmigen. Herr Uebelhardt begründet seinen Antrag im wesentlichen wie folgt: Die neue Verbindung der Hofackerstrasse zur Weststrasse durchschneide seine Liegenschaft GB Welschenrohr Nr. 877. Dadurch wolle die Gemeinde das westlich davon gelegene Bauland erschliessen. Diese neue Strasse sei nicht nötig, da 30 m nördlich bereits die ausgebaute Malsenbergstrasse und im Süden seiner Liegenschaft die Weststrasse in das "Mittlere Feld" führe. Ungewöhnlich sei auch, auf eine Distanz von 30 m zwei Strassenkreuzungen zu schaffen, die an sich schon eine Verkehrsgefährdung bildeten. Herr Uebelhardt macht im weiteren geltend, die Durchschneidung seiner Liegenschaft setze diese im Wert stark herab. Seine nördliche Parzelle werde für Bauland unbrauchbar, obwohl er gerade an dieser Stelle für sich ein Haus habe erstellen wollen. Diese Schädigung müsste nicht

nur durch den Wert der Liegenschaft, sondern durch eine erhebliche Inkonvenienzentschädigung ausgeglichen werden.

Zur Begründung ihrer Beschwerde führt Frau Stampfli im wesentlichen aus: Durch den Bau der neu vorgesehenen Strasse werde ihre Liegenschaft GB Welschenrohr Nr. 204 in zwei Teile zerschnitten. Dadurch werde ihre Liegenschaft derart entwertet, dass sie nicht mehr als Bauland benutzt werden könne. Die neu geplante Strasse sei nicht nötig. In dem der Gemeindeversammlung vorgelegten Plan seien Häuser eingezeichnet, die nie zur Ausführung vorgesehen seien.

Die Einwohnergemeinde Welschenrohr ersucht den Regierungsrat mit Schreiben vom 19. Juli 1955 um Genehmigung der vorliegenden Bebauungsplanabänderung. Sie legt in ihrer Vernehmlassung u.a. dar, dass der Malsenweg nicht in die Planung des "Mittleren Feldes" einbezogen werden könne, da dieser nach Norden führe. Der Abstand zwischen der neuen und der sog. Weststrasse betrage ungefähr 90 m. Die Liegenschaft des Herrn Karl Uebelhardt verliere nicht an Wert, da das nördlich der neuen Strasse übrig bleibende Restgrundstück immer noch ca. 4 Aren betrage. Bei einer vernünftigen Zusammenlegung mit dem Rest von GB Welschenrohr Nr. 204 könne der Bauplatz zudem noch vergrössert werden. GB Welschenrohr Nr. 204, die Liegenschaft der Frau Stampfli, sei heute schon für sich allein genommen zu klein, um es überbauen zu können. Daher sei der Schaden, den es durch die Durchschneidung erleide, unbedeutend. Die Planabänderung erfolge nicht, um persönlichen Interessen zu dienen. Es sei nur die Einführung einer den heutigen Verhältnissen entsprechenden Planung beabsichtigt.

Am 2. September 1955 führten Beamte des Bau-Departementes in Anwesenheit von Behördevertretern der Einwohnergemeinde Welschenrohr und der Rekurrenten an Ort und Stelle einen Augenschein durch. An diesem Augenschein wurde vereinbart, die Behandlung der Beschwerde zu sistieren, um eine friedliche Lösung zu suchen. Die Einwohnergemeinde Welschenrohr und die Rekurrenten konnten sich aber nicht einigen. Daher ersucht die Einwohnergemeinde Welschenrohr mit Schreiben vom 1. März 1956 um Behandlung der Abänderung des Bebauungsplanes und der Beschwerden.

Der <u>Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:</u>

Herr Uebelhardt und Frau Stampfli sind zur Beschwerdeführung legitimiert und die Beschwerden wurden rechtzeitig erhoben, so dass auf dieselben einzutreten ist.

Der Regierungsrat ist in der Ueberprüfung von Bebauungsplänen und von Beschwerden nicht frei, seine Kognitionsbefugnis war umstritten. Der Regierungsrat hat dann im Zusammenarbeit mit der Vereinigung der solothurnischen Einwohnergemeinden anerkannt, dass die Gemeinde unter dem Vorbehalt der im Baugesetz selber vorgesehenen Ausnahmen die gegebene Planungseinheit bildet, und in der Planung autonom ist. In Uebereinstimmung mit den §§ 216 und 223 des Gemeindegesetzes prüft daher der Regierungsrat Bebauungspläne nur darauf hin, ob sie der Verfassung, einem Gesetz oder einer Verordnung, einem Reglement oder grundsätzlichen Gemeindebeschluss widersprechen oder ob sie willkürlich sind. (Zum Begriff der Willkür vgl. Giacometti, Bundesstaatsrecht S. 417 ff., BGE 47 I 10 und 51 I 2).

Die vorliegende Abänderung des Bebauungsplanes widerspricht weder einem Gesetz noch einer Verordnung, einem Reglement oder einem grundsätzlichen Gemeindebeschluss. Zu prüfen ist daher nur noch, ob die Abänderung des Bebauungsplanes "Mittleres Feld" der Verfassung widerspricht oder willkürlich ist. Diese Prüfung ist vorzunehmen, obwohl die Beschwerdeführer ausdrücklich weder eine Verfassungsverletzung noch Willkür geltend machen. Denkbar wäre aber eine Verletzung der in Art. 15 KV gewährleisteten Eigentumsgarantie. Daran hat wohl Herr Karl Uebelhardt gedacht, wenn er darauf hinweist, der nördliche Teil von GB Welschenrohr Nr. 877 müsse von der Gemeinde erworben werden; zudem sei dafür noch eine Inkonvenienzentschädigung zu bezahlen. Herr Uebelhardt darf nicht übersehen, dass es im vorliegenden Verfahren noch nicht um den Strassenbau, sondern nur um die Festlegung von Baulinien geht. Nach § 18 des Baugesetzes lastet auf dem für die Anlage von Strassen vorgesehenen Land ein Bauverbot, für das während 10 resp. 20 Jahren keine Entschädigung bezahlt werden muss. Diese Bestimmung ist nicht verfassungswidrig, Ihre Anwendung im Einzelfalle kann nur dann gegen die in Art. 14 KV garantierte Eigentumsgarantie verstossen, wenn die dadurch verfügte öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung besonders intensiv ist (vgl. Robert Holzach, Oeffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und expropriationsüblicher Tatbestand, Diss. Zürich 1951, insbesondere S. 130). Grundbuch Welschenrohr Nr. 877 hat einen Flächeninhalt von mehr als 1'400 m2. Davon werden etwa 260 m2 mit einem Bauverbot belastet. Ein solches Bauverbot kann umso weniger als besonders intensiv bewertet

werden, als nördlich der neuen Strasse ein Grundstück verbleibt, auf dem bei Beachtung der geltenden Vorschriften ein Bau von ca. 8 x 10 m erstellt werden kann. Die Bebauungsplanabänderung verletzt also bei GB Welschenrohr Nr. 877 die Eigentumsgarantie nicht. Bei GB Welschenrohr Nr. 204 wird die Eigentumsgarantie ebensowenig verletzt, ist doch dieser Landstreifen im Maximum 8 m breit und heute schon nicht überbaubar. Die Planabänderung im "Mittleren Feld" ist auch nicht willkürlich, bringt sie doch eine gegenüber dem geltenden Bebauungsplan wesentlich bessere Strassenführung. Dieser objektiven Tatsache gegenüber sind alle anders lautenden Argumente der Beschwerdeführer unter der beschränkten Kognition des Regierungsrates nicht stichhaltig. Die Beschwerden sind daher abzuweisen.

Die materielle Prüfung des Bebauungsplanes zeigt, dass durch die bereits erfolgte, jedoch unzulässige Ueberbauung der Grundstücke GB Welschenrohr Nr. 993 und 944 eine durchgehende Führung der Weststrasse nicht mehr möglich ist. Die im Bebauungsplan vorgesehene Linienführung ist deshalb in höchstem Masse unzweckmässig, so dass an die Genehmigung des vorgelegten Bebauungplanes die Auflage gebunden wird, dass die Linienführung der Weststrasse ungesäumt neu studiert werden muss und längstens innert einem halben Jahr der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen ist.

Die Einwohnergemeinde Welschenrohr ist zu verpflichten, innert zwei Monaten der Staatskanzlei drei mit dem genehmigten Bebauungsplan übereinstimmende unterzeichnete Pläne zuzustellen. Nach der Auftragung des Genehmigungsvermerkes wird die Staatskanzlei diese Pläne dem kantonalen Tiefbauamt, dem kantonalen Hochbauamt und dem Kreisbauamt II zustellen.

Es wird

<u>beschlossen:</u>

1. Die Beschwerden des Herrn Karl Uebelhardt, Ernest's, Abteilungschef, in Welschenrohr, vertreten durch Herrn Dr. Fritz Egger, Fürsprecher und Notar in Solothurn, und der Frau Lydia Stampfli, Hebamme in Welschenrohr, vertreten durch Herrn Dr. Adolf Boner, Fürsprecher und Notar in Balsthal, gegen die am 27. Mai 1955 erfolgte Ablehnung ihrer Einsprachen durch die Einwohnergemeindeversammlung Welschenrohr betr. Abänderung des Bebauungsplanes "Mittleres Feld" werden abgewiesen. Beschwerdegebühr: je Fr. 20.--.

2. Die Abänderung des Bebauungsplanes "Mittleres Feld" in Welschenrohr wird genehmigt.

3. Diese Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Linienführung der Weststrasse neu geprüft und innert sechs Monaten seit der Rechtskraft dieses Beschlusses der Einwohnergemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet wird.

4. Dem genehmigten Bebauungsplan widersprechende Bebauungspläne gelten als aufgehoben.

5. Die Einwohnergemeinde Welschenrohr wird eingeladen, der Staatskanzlei drei dem genehmigten Bebauungsplan entsprechende Pläne innert zwei Monaten zuzustellen. Die Staatskanzlei wird beauftragt, auf diesen Plänen den Genehmigungsvermerk anzubringen und dann dem kant. Tiefbauamt, dem kant. Hochbauamt und dem Kreisbauamt II in Olten zu übergeben.

Genehmigungsgebühr:	Fr. 20.--	
Publikationskosten	" 14.--	
Total	Fr. 34.--	(Von der Einwohnergemeinde Welschenrohr zu bezahlen).
Beschwerdegebühr je (Staatskanzlei Nr. 355)N.	Fr. 20.--	(Von Herrn Dr. Fritz Egger, Fürsprecher und Notar in Solothurn und Herrn Dr. A. Boner, Fürsprecher und Notar in Balsthal zu bezahlen)NN.

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (6), mit Akten.
Kant. Tiefbauamt (3).
Kant. Hochbauamt (2).
Kreisbauamt II, Olten (2).
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (3).
Kant. Finanz-Verwaltung (2).
Staatskanzlei.
Amtsblatt (Publikation von Ziff. 2 des Dispositivs).
Ammannamt der Einwohnergemeinde Welschenrohr (3).
Baukommission der Einwohnergemeinde Welschenrohr (2), mit 1 genehmigten Bebauungsplan, NN.
Herrn Dr. Fritz Egger, Fürsprecher, Solothurn (3) NN.
Herrn Dr. Adolf Boner, Fürsprecher, Balsthal (3) NN.