73/31

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

7. Januar 1986 Nr. 53

EG Welschenrohr: Strassen- und Baulinienplan "Tannweg" Genehmigung. Beschwerden

Die Einwohnergemeinde Welschenrohr legt den oben aufgeführten Plan zur Genehmigung vor. Der Plan lag vom 27. September bis 27. Oktober 1984 öffentlich auf. Der Gemeinderat wies die Einsprachen der

- Erbengemeinschaft Allemann, Welschenrohr
  Zustelldomizil: Max Allemann, Dufourstrasse 55, 8702 Zollikon,

und

- "Einsprecher Ueberbauung Tannweg"
  Zustelldomizil: Maria Allemann, Tannweg 400, Welschenrohr

am 12. November 1984 ab und beschloss den Plan. Die Einsprecher führen dagegen rechtzeitig Beschwerde; sie sind als Eigentümer der im Norden an den Tannweg anstossenden Liegenschaften legitimiert.

Der Plan schreibt die heute bestehende Fahrbahnbreite des Tannweges - einer Gemeindestrasse - fest und verringert auf dessen Südseite den im Zonenplan und im Gestaltungsplan (Erschliessungsplan) von 1973 enthaltenen Baulinienabstand von 4 m auf neu 2 m.

Die Beschwerdeführer rügen dieses Verringern des Baulinienabstandes und beantragen Nichtgenehmigen des Planes; die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerden und Genehmigen des Planes. Mit den Parteien ist an Ort und Stelle verhandelt worden; eine Zwischenlösung haben die Beschwerdeführer abgelehnt; deren Vorbringen ergeben sich aus den Akten und aus dem Folgenden.

Erschliessungspläne legen unter anderem die Baulinien fest, die den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen bezeichnen und auch genügende Gebäudeabstände sichern sollen (BauG § 40), dabei kann mit Nutzungsplänen, wozu auch die Erschliessungspläne zählen (BauG § 14), der bei Gemeindestrassen subsidiär geltende gesetzliche Bauabstand von 5 m unterschritten werden (KBR § 46).

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, der dabei über die dagegen erhobenen Beschwerden zu befinden hat und die Pläne unter anderem auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit überprüft; rechtswidrige oder offensichtlich unzweckmässige Pläne weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Zweckmässigkeitsüberprüfung auferlegt sich der Regierungsrat - so erfordern es Artikel 2 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und § 18 Absatz 2 des Bundesgesetzes - eine gewisse Zurückhaltung; so schreibt er einer Gemeinde

bei mehreren möglichen zweckmässigen Varianten nicht die ihm gutscheinende Lösung vor, da er sonst in rechtswidriger Weise an die Stelle des Ermessens der Gemeinde sein eigenes setzen würde. Ein Eingreifen der Genehmigungsbehörde erfolgt nur, sofern der von der Gemeinde vorgelegte Plan offensichtlich unzweckmässig oder allenfalls rechtswidrig wäre.

Rechtswidrigkeit liegt hier nicht vor; der subsidiäre gesetzliche Bauabstand ab öffentlichen Verkehrsanlagen kann im Nutzungsplanverfahren verringert werden, unter Umständen bis auf Null (wie zum Beispiel in Kernzonen zur Erhaltung der historisch gewachsenen Fassadenfluchten). Insofern ist der vorgelegte Plan unanfechtbar.

Ebensowenig liegt eine offensichtliche Unzweckmässigkeit vor. Der 160 m lange Tannweg, früher zunächst Privatweg, erschliesst rund 10 Parzellen; er ist nach der Lage im Gemeindestrassennetz eine völlig untergeordnete, reine Erschliessungsstrasse ohne jeglichen Durchgangsverkehr; er ist äusserst bescheiden ausgebaut, seine Fahrbahnbreite variiert nach Plan zwischen 3 und 4 m; er soll - da praktisch überbaut - nicht mehr verbreitert werden.

Von den fünf Parzellen auf der Südseite des Weges sind die drei mittleren noch unüberbaut; die Gebäude auf den beiden überbauten Grundstücken wahren einen Strassenabstand von 4 beziehungsweise 3 m. Vorab die mittleren Grundstücke sind sehr schmal und messen von Norden nach Süden zwischen etwas über 15 bis rund 17 m; nach Abzug der gesetzlichen Abstände von 5 m Strassenabstand

nach KBR § 22 (Wohnzone W2 nach Zonenplan von 1974) wäre demnach eine Gebäudetiefe von 6 bis 8 m möglich, die sich indessen wegen des Gebäudeabstandes von 8 m (KBR § 28) zu den Wohnbauten auf den südlichen Nachbarparzellen mit Grenzabständen von 4 m, aber auch von 2 und 3 m, im Extremfall bis auf 5 m, mithin bis zur Unüberbaubarkeit verringert.

Diese gefangenen Grundstücke inmitten ringsum überbauter Parzellen lassen sich weder durch eine Baulandumlegung noch durch einen Landabtausch überbaubar machen. Bei dieser Sachlage hatte sich die Gemeinde beim Abwägen aller Interessen für jene Lösung zu entscheiden, bei der dem wohnhygienisch stärker zu gewichtenden Gebäudeabstand zwischen den beiden Bautiefen südlich Tannweg der Vorrang zu geben war gegenüber den verringertem Strassenabstand zum Tannweg, der mit seinem spartanischen Ausbau und seiner geringen Verkehrsfrequenz einer Wohnstrasse nahekommt, zumal der Gebäudeabstand zu den Liegenschaften der Beschwerdeführer nördlich Tannweg von Baulinie zu Baulinie gemessen 10 m beträgt. Dass bei dieser Anordnung ungleiche Baulinienabstände resultieren, ist insofern tolerierbar, als Wohnhäuser wie hier am Hang ja in aller Regel möglichst weit an die bergseitige Grundstücksgrenze gerückt werden.

Daran ändert nichts, dass die Liegenschaft der Erben Allemann auf GB 982 mit ihrer Südwestecke bis rund 1.50 m an den Tannweg heranreicht; deren bauliche Besitzstand wird durch die im vorliegenden Plan enthaltene Vorbaulinie gewahrt (BauG § 40 Absatz 2); der

erforderliche Gebäudeabstand zur südlich des Tannweges zu errichtenden Baute auf GB 1128 lässt sich durch leichtes Schieben dieser Baute nach Westen ohne weiteres herstellen. Sollte das Haus der Erben Allemann einmal abgebrochen werden, so wird es ohnehin wie seine Nachbarbauten nördlich Tannweg gegen die nördliche Grundstücksgrenze verschoben; zudem liessen sich die beiden heute schräg verlaufenden Grenzen, sofern dies als notwendig empfunden werden sollte, unter den Nachbarn begradigen.

Am Beispiel dieses Hauses verwiesen die Beschwerdeführer auf eine frühere Ueberbauungsskizze aus dem Jahre 1949, bei der im Unterschied zur heutigen Situation die Parzellengrenzen schräg verlaufen (nämlich so, wie die West- und Ostgrenze von GB 982 noch heute verlaufen). Allein diese Skizze fusste auf einer gegenüber der heutigen abweichenden Strassenführung (damals wären die Strassen in etwa im rechten Winkel zu den West- und Ostgrenzen von GB 982 angeordnet gewesen).

Indessen kann es nicht Aufgabe einer richtig verstandenen Planung sein, zu Gunsten einer einzelnen, nach einem längst überholten Konzept angeordneten Liegenschaft dafür andere Parzellen unüberbaubar werden zu lassen; dies widerspräche klarerweise Artikel 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, wonach Bund, Kantone und Gemeinden dafür sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird.

Folglich sind die Beschwerden abzuweisen und der Plan zu genehmigen. Kostenmässig rechtfertigt es sich, die beiden zwar getrennt eingereichten, aber in diesselbe

Richtung zielenden Beschwerden wie eine zu behandeln und für Verfahren und Entscheid pro Beschwerde je 200 Franken aufzuerlegen sowie je 200 Franken zurückzuerstatten.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen.

2. Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid je 200 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden; je 200 Franken werden zurückerstattet.

3. Der Strassen- und Baulinienplan "Tannweg" der Einwohnergemeinde Welschenrohr wird genehmigt.

4. Der Zonenplan und der Gestaltungsplan West, beide vom 13. November 1973, verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.

5. Die Gemeinde hat bis 31. März 1986 ein zusätzliches Exemplar, versehen mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde, dem Kantonalen Amt für Raumplanung zuzustellen.

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Kostenabrechnungen
und Verteiler Seite 7

Kostenabrechnungen

EG Welschenrohr

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 523.--	(Staatskanzlei Nr. 6) ES

Max Allemann, Zollikon

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(Fr. 200.-- v. Kto. 119.650 auf Kto. 2000.431. umbuchen)
Verfahrenskosten:	Fr. 200.--	
Rückerstattung:	Fr. 200.--	(v. Kto. 119.650)

Maria Allemann, Welschenrohr

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(Fr. 200.-- v. Kto. 119.650 auf Kto. 2000.431. umbuchen)
Verfahrenskosten:	Fr. 200.--	
Rückerstattung:	Fr. 200.--	(v. Kto. 119.650)

Geht an:

- Bau-Departement (2) O/br
- Rechtsdienst (2) O
- Departementssekretär (84/195)
- Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Bau-Departement (3) br (für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4716 Welschenrohr, (Plan später), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4716 Welschenrohr
- Herrn Max Allemann, Dufourstr. 55, 8702 Zollikon, EINSCHREIBEN
- Frau Maria Allemann, Tannweg 400, 4716 Welschenrohr, EINSCHREIBEN
- Amtsblatt, Publikation:
  Der Strassen- und Baulinienplan "Tannweg" der Einwohnergemeinde Welschenrohr wird genehmigt.