109/8,9

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 19. April 1974 Nr. 2026

I.

Die Einwohnergemeinde Wisen legt dem Regierungsrat das Zonen- und das Strassenreglement, sowie den allgemeinen Bebauungsplan (Zonenplan) und den speziellen Bebauungsplan (Strassen- und Baulinienplan), beide im Massstab 1:1000, zur Genehmigung vor. Diese lagen in der Zeit vom 20. Oktober bis 20. November 1972 öffentlich auf. Es gingen 7 Einsprachen ein; 4 davon wurden vom Gemeinderat gütlich erledigt, 3 mussten abgewiesen werden. 2 Einsprachen wurden an die Gemeindeversammlung weitergezogen und von dieser abgewiesen. Die Bebauungspläne und die Reglemente wurden in der Folge genehmigt. Beide Einsprecher erhoben Beschwerde beim Regierungsrat.

Es handelt sich um:

1. Walter Eggenschwiler-Hunsperger, Huppstrasse 81, Wisen, vertreten durch Dr. Armin Ed. Baader, Fürsprech, Gelterkinden.
2. Geschwister Steiger, vertreten durch ihren Bruder Dr. med. Ulrich Steiger, Rütimeyerplatz 8, Basel (mit Vollmacht).

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

II.

Beide Beschwerden wurden fristgerecht eingereicht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert, da sie durch die von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahmen als Grundeigentümer direkt betroffen sind. Daher ist auf die Beschwerde einzutreten.

III.

1. Beschwerde Walter Eggenschwiler

Der Vertreter des Beschwerdeführers stellte mit Schreiben vom 11. Mai 1973 in Aussicht, die Beschwerde werde eventuell zurückgezogen. Es laufe parallel mit dem Planauflageverfahren im Hinblick auf die Realisierung eines Strassenbauprojektes ein Schätzungsverfahren. Der Beschwerdeführer akzeptierte den Entscheid der Schätzungskommission. Er erwarte einen gleichlautenden Bericht der Gemeinde Wisen. Am 23. August 1973 teilte Dr. Armin Ed. Baader mit, dass die Beschwerde zurückgezogen werde und von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden könne. Vom Rückzug der Beschwerde wird Kenntnis genommen.

2. Beschwerde Geschwister Steiger

Die Beschwerdeführer machen im wesentlichen folgendes geltend: Ihre Grundstücke GB Wisen 77, 78, 79, 80, 81, 83, 163 und 691 seien wieder wie im Zonenplan von 1965 in die Bauzone einzuteilen. Dieses Land sei für Wohnzwecke geradezu prädestiniert, und zwar vor allem vom Standpunkt der Oeffentlichkeit. Es sei einer fortschrittlichen Planung nur förderlich, wenn ihr Land der Bauzone zugewiesen werde. Dieser Einbezug in die Bauzone sei deshalb mit den gegenwärtigen Postulaten der Raumplanung ohne weiteres vereinbar.

Dazu ist festzuhalten: Beamte des Bau-Departementes führten mit den Beschwerdeführern einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Eingeladen wurden die Beschwerdeführer, Vertreter der Gemeinde sowie der Ortsplaner Ingenieur Kyburz, Olten. Dabei wurde den Beschwerdeführern nahegelegt, ihre Beschwerde zurückzuziehen, da sie aussichtslos sei. Sie erhielten eine Bedenkfrist, weil ihr Vertreter im Ausland war. Später teilten sie mit, dass sie an den Begehren der Beschwerde festhalten und einen Entscheid verlangen.

Zuerst ist festzustellen, dass es sich nicht um eine Auszonung handelt, wie die Beschwerdeführer meinen, obwohl die Grundstücke nicht in die Bauzone einbezogen wurden. Der rechtsgültige Bebbaungsplan (genehmigt durch RRB 2067 vom 9. April 1965) ist kein Zonenplan, sondern ein Strassen- und Baulinienplan. Es kann folglich keine Rede von einer Auszonung der Grundstücke sein. Das Begehren der Beschwerdeführer ist demnach nicht ein Wiedereinzonungsgesuch, sondern ein Gesuch um Einzonung ihrer Grundstücke in die Bauzone. Die Beschwerde an die Gemeindeversammlung war deshalb so zu verstehen, dass die Gemeindeversammlung dem Gemeinderat den Auftrag erteile, diese ihre Grundstücke einzuzonen.

Wegen der Eignung des Gebietes für Wohnzwecke ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, dass das Gebiet, in dem ihre Grundstücke liegen nicht erschlossen ist. Nach dem Strassen- und Baulinienplan von 1965 könnte nöchstens eine Bautiefe erschlossen werden. Die Bauzonengrenze wäre also nördlich von GB Nr. 77 zu ziehen gewesen. Wegen einer eventuellen Enteignung (Rückzonung, die aber nicht vorliegt), kann eine Entschädigung nur geltend gemacht werden, wenn von den Eigentümern der Grundstücke bereits Investitionen gemacht wurden. Dies trifft, wie die Beschwerdeführer an der Verhandlung selber bestätigen, in keiner Weise zu. Zudem wäre der Beweis einer Rück- bzw. Auszonung ihrer Grundstücke von den Beschwerdeführern selber zu erbringen. Die Feststellung - es sei einer fortschrittlichen Ortsplanung nur förderlich, wenn ihr Land der Bauzonezzugewiesen werde und dies sei mit den gegenwärtigen Postulaten der Raumplanung vereinbar - ist deshalb unrichtig.

Die Gemeinde Wisen hat zu Recht dieses Gebiet nicht eingezont; sie kann keineswegs dazu gezwungen werden. Zudem wäre eine eventuelle Einzonung der Grundstücke der Beschwerdeführer sachlich unangemessen und könnte aus diesem Grunde auch nicht bewilligt werden (qualifizierte Unangemessenheit).

Dies ist im vorliegenden Fall zu bejahen. Im jetzt zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan ist bereits eine sehr grosse Bauzone ausgeschieden, die eine Verdreifachung der heutigen Einwohnerzahl von Wisen erlaubt. Dabei hat die Bevölkerung von Wisen seit 1950 stets abgenommen; eine enorme Zunahme der Bevölkerung dürfte in nächster Zeit nicht zu erwarten sein (Erläuterungsbericht zur Ortsplanung Wisen von Ingenieur J.W. Kyburz, Olten, Seite 26).

IV.

Das Verfahren wurde richtig druchgeführt, materiell ist folgendes zu bemerken: Der Zonenplan wurde auch den Organen der Natur- und Heimatschutzkommission und des Ortsbildschutzes vorgelegt. Diese Organe haben dem Amt für Raumplanung mitgeteilt, dass sie von ihrer Warte aus nichts einzuwenden hätten. Sie stimmen der Ortsplanung von Wisen zu.

Im Nordwesten des Baugebietes springen zwei Waldzipfel nach Süden über die Huppstrasse hinaus. Das Oberforstamt ist mit der Zurücknahme der Waldabstandslinie auf 15 m im Bereich der Grundstücke GB Nr. 161, 164 und 779 einverstanden. Bauvorhaben in diesem Gebiet müssen aber trotzdem durch die Forstorgane begutachtet werden und bedürfen der Bewilligung des Regierungsrates.

Der allgemeine Bebauungsplan (Zonenplan) und der spezielle Bebauungsplan (Strassen- und Baulinienplan) können somit genehmigt werden.

V.

Die Gemeinde unterbreitet zugleich auch die Zonenordnung und das Strassenreglement zur Genehmigung. Zum Strassenreglement sind keine, zur Zonenordnung folgende Bemerkungen anzubringen: § 7 Ziffer 5 Absatz 1 zweiter Satz und Ziffer 6 erster Satz sind zu streichen. Die Vorschriften der Gemeindebaureglemente wie

auch der Zonenreglemente haben mindestens den Vorschriften des Normalbaureglementes (NBR) zu entsprechen. § 17 Absatz 3 NBR schreibt ausdrücklich vor, dass 50 % der Grundstücksfläche nicht überbaut werden dürfen. Soll die Ueberbauungsziffer abgeändert werden, so ist diese Abänderung in einem speziellen Bebauungsplan vorzunehmen. Sie darf nicht allein mit einem Reglement vorgenommen werden.

VI.

Die Beschwerdeführer Geschwister Steiger haben eine Entscheidgebühr, inklusive Auslagen, von 150 Franken zu bezahlen. Diese wird mit den geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
Die Einwohnergemeinde Wisen hat eine Genehmigungsgebühr von 100 Franken und die Publikationskosten zur Bezahlung zu übernehmen.

Es wird

beschlossen:

1. Der allgemeine Bebauungsplan (Zonenplan) und der spezielle Bebauungsplan (Strassen- und Baulinienplan) der Einwohnergemeinde Wisen werden genehmigt.

2. Das Strassenreglement wird ganz und die Zonenordnung mit Vorbehalt genehmigt.

3. Die Beschwerde Walter Eggenschwiler-Hunsperger, Wisen, wird als durch Rückzug erledigt abgeschrieben.

4. Die Beschwerde der Geschwister Steiger wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

5. Die Beschwerdeführer (Geschwister Steiger) haben eine Entscheidgebühr, inklusive Auslagen, von 150 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.

6. Die Gemeinde Wisen hat eine Genehmigungsgebühr von 100 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.

7. Die Einwohnergemeinde Wisen wird verhalten, dem kantonalen Amt für Raumplanung noch je 4 Pläne - wovon je 2 auf Leinwand aufgezogen - mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehen bis zum 31. Mai 1974 zuzustellen.

Herr Dr. med. Ulrich Steiger
Rütimeyerplatz 8, 5054 Basel

Anteil Verfahrenskosten	Fr. 150.--	(verrechnet mit Kostenvorschuss)
Restbetrag	Fr. 50.--	(Kostenvorschuss Fr. 100.-- zuzüglich Rest Anteil Verfahrenskosten)
		(Staatskanzlei Nr. 344)NN

Herr Walter Eggenschwiler-Hunsperger,
Huppstrasse 81, 4699 Wisen

Es sind zurückzuerstatten Fr. 100.-- (Kostenvorschuss Fr. 100.--)

Ammannamt Wisen

Genehmigungsgebühr	Fr. 100.--	
Publikationskosten	Fr. 18.--	
	Fr. 118.--	(Staatskanzlei Nr. 345) RE

Der Staatsschreiber
Dr. Max Gerber

Bau-Departement (3), mit Akten (pw)
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Rechtsdienst Bau-Departement pw (3), mit 1 gen. Strassenreglement und 1 gen. Zonenordnung
Amt für Raumplanung (2), mit je 1 gen. Zonen- und Strassenplan sowie 1 gen. Zonenordnung und 1 gen. Strassenreglement
Natur- und Heimatschutzkommission, Herr Aeschlimann
Ortsbildschutz, Herr Dr. Loertscher
Forstamt, Herr Zeltner
Finanzverwaltung (2), mit Anweisung
Kreisbauamt II Olten (Pläne später)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Olten (Pläne auf Leinwand später)
Sekretariat Katasterschatzung Solothurn (Pläne später)
Ammannamt der Einwohnergemeinde 4699 Wisen (2), mit 1 gen. Strassenreglement und 1 gen. Zonenordnung (Pläne später)NN
Baukommission 4699 Wisen

./.

Dr. Armin Ed. Baader, Fürsprech, 4460 Gelterkinden (2) für sich und seinen Klienten EINSCHREIBEN
Dr. med. Urlich Steiger, Rütimeyerplatz 8, 4054 Basel (4) NN EINSCHREIBEN
Amtsblatt (Publikation des Dispositivs mit folgendem Wortlaut:
"1. Der Zonenplan und der Strassen- und Baulinienplan werden genehmigt.
2. Das Strassenreglement wird ganz und die Zonenordnung mit Vorbehalt genehmigt.")