



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. Januar 1979

Nr. 302

Die Einwohnergemeinde Zullwil ersucht um Genehmigung ihrer Ortsplanung (Zonenplan und Baureglement). Die öffentliche Auflage nach den Vorschriften des Baugesetzes (§ 12 BauG) ist in der Zeit vom 5. August bis 3. September 1977 erfolgt. Es sind 15 Einsprachen eingegangen, die der Gemeinderat gütlich erledigt oder abgewiesen hat. Zwei Einsprecher riefen die Gemeindeversammlung an, welche aber die Beschwerden abgelehnt und die Ortsplanung genehmigt hat. Einzig das Gebiet "Bühlgarten" hat die Gemeindeversammlung von der Genehmigung ausgenommen und zur Ueberarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 1978 führt Herr Marcel Stebler, Zullwil, vertreten durch Herrn Dr. von Ins, Fürsprech und Notar, Dornach, Beschwerde beim Regierungsrat.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Die Beschwerde von Herrn Stebler hält die Rechtsmittelfrist ein. Als Grundeigentümer ist dieser berechtigt, Beschwerde zu führen. Es wird darauf eingetreten. Der Beschwerdeführer stellt den Antrag:

- "1. Im Baugebiet Kappel ist die zweistöckige Bauweise im Bebauungsplan vorzusehen.
2. Die Strassenführung Katzenflühli ist nach Nordwesten zu verlegen, damit das Grundstück des Einsprechers noch zweckmässig überbaut werden kann, oder überhaupt aus dem Plan zu streichen.
3. Es sind die Grundstücke Nrn. 491, 493 und 494 aus der projektierten Bauzone auszuschneiden."

Die Begründung ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen.

Die Gemeinde hat sich mit Schreiben vom 22. Juli 1978 vernehmen lassen und stellt den Antrag, die Beschwerde abzuweisen. Am 5. September 1978 haben Beamte des Bau-Departementes einen Augenschein vorgenommen und eine Parteiverhandlung durchgeführt.

Der Beschwerdeführer stellt den Antrag, im Baugebiet "Kappenmatt" eine 2-geschossige Bauweise vorzusehen; an diesem Südhang ist im Plan eine 1-geschossige Bauzone (E 1) ausgeschieden. Dort sind ein Vollgeschoss sowie teilweise ein Keller- und Dachgeschoss zulässig. Nach § 21 Baureglement zählt ein Keller- oder Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn die ausgebaute Wohnfläche mehr als 40 % der Bruttofläche des Normalgeschosses ausmacht. Der Beschwerdeführer macht nun geltend, dieses Gebiet E 1 in der "Kappenmatt" sei bis heute zweistöckig überbaut worden. Es umfasse ca. 80 a Bauland. Davon seien ca. 16 a mit zweistöckigen Wohnhäusern überbaut. Es sei unzweckmässig, dort nur noch 1-geschossige Bauten zu bewilligen. Im übrigen komme die Verringerung der Ausnutzungsziffer (AZ) einer Verschleuderung von Bauland gleich und führe zu erheblich höheren Baukosten.

Nach § 1 BauG sind die Gemeinden ermächtigt, das Bauplanverfahren einzuführen, das aus der Aufstellung von Baureglementen und Bebauungsplänen besteht. Wie die Pläne und Reglemente zu gestalten sind, wird im Baugesetz nicht in allen Einzelheiten abschliessend bestimmt, sondern weitgehend den Gemeinden überlassen. Diesen steht daher auf dem Gebiete des Planverfahrens eine recht erhebliche eigene Entscheidungsbefugnis zu; sie sind im Planverfahren grundsätzlich autonom. Daran vermag die Tatsache nichts zu ändern, dass die Pläne durch den Regierungsrat genehmigt werden müssen. Im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren werden die Pläne auf Rechtmässigkeit und auf "qualifizierte Unangemessenheit" hin überprüft. Eine "qualifizierte Unangemessenheit" besteht, wenn vom Standpunkt einer geordneten und zweckmässigen Planung aus betrachtet,

die von einer Gemeinde beschlossene Planung in schwerwiegender Weise gegen objektive und allgemein anerkannte Grundsätze der Planung verstösst und sich mit sachlich vertretbaren Argumenten nicht begründen lässt.

Der Beschwerdeführer verlangt vom Regierungsrat die Ausscheidung einer 2-geschossigen Wohnzone anstelle einer 1-geschossigen. Eine solche wäre an sich auch vertretbar; die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates im Genehmigungsverfahren geht jedoch nicht soweit. Die Genehmigungsinstanz des Regierungsrates darf lediglich nach sachlichem Ermessen den zur Genehmigung vorgelegten Plan beurteilen und diesen entweder billigen oder ablehnen. Allenfalls kann es das Gebot der Verhältnismässigkeit erheischen, einen Plan lediglich teilweise zu genehmigen. Es liegt aber nicht in der Kompetenz des Regierungsrates in der Prüfung einer Planung sein Ermessen an die Stelle desjenigen der zuständigen Gemeindeorgane zu setzen und die ihm als beste erscheinende Lösung einer Gemeinde aufzuzwingen, wenn die Lösung der Gemeinde sachlich vertretbar ist; damit würde er gegen den Grundsatz der Planungsautonomie der Gemeinde verstossen. Dem Antrag des Beschwerdeführers, eine 2-geschossige Zone auszuscheiden, kann deshalb zum voraus nicht entsprochen werden. Es ist übrigens sachlich richtig, an diesem Südhang eine 1-geschossige Bauzone auszuscheiden. Gerade die heute bestehende Ueberbauung zeigt, dass es in diesem Gebiet wichtig ist, die Ueberbauung niedrig zu gestalten, damit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt. Die in dieser Zone vorgesehene AZ von 0,3 entspricht den üblichen Ansätzen in Zonen für Einfamilienhäuser. Die nicht bewiesene Behauptung, die 1-geschossige Bauweise mit teilweisem Ausbau des Keller- und Dachgeschosses sei teurer als eine mehrgeschossige Bauweise, kann für die Ausscheidung einer Zone auch nicht ausschlaggebend sein.

Mit dem zweiten Antrag stellt der Beschwerdeführer das Begehren, die Strassenführung im "Katzenflühli" nach Nordwesten zu verschieben oder überhaupt die Strasse aus dem Plan zu

streichen. Soweit eine Verlegung der Strasse verlangt wird, kann dem Begehren aus den oben dargelegten Grundsätzen zum voraus nicht entsprochen werden. Zu prüfen bleibt im Beschwerde- und Genehmigungsverfahren einzig, ob die geplante Strasse gegen Rechtsgrundsätze verstosse oder "qualifiziert unangemessen" sei. Der Beschwerdeführer macht geltend, das Strassenareal komme voll auf sein Grundstück zu liegen, obwohl diese ganz oder vorwiegend nur der Erschliessung des oberhalb der Strasse gelegenen Grundstückes diene. Das widerspreche dem Grundsatz einer gerechten Verteilung der Belastung und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Die umstrittene Strasse im "Katzenflühli" erschliesst in einer nach Nordwesten abfallenden Hanglage beidseits eine Bautiefe und entspricht damit einem allgemein anerkannten Grundsatz der Strassenplanung. Es trifft zu, dass bei einer Ueberbauung der unterhalb der Strasse gelegenen Parzellen die Entwässerung gewisse Schwierigkeiten bieten wird. Doch ist eine einwandfreie Entwässerung bei einer entsprechenden Ueberbauung technisch ohne weiteres möglich. Wie das Grundstück zu entwässern ist, muss im generellen Kanalisationsprojekt (GKP) aufgezeigt werden.

Grundsätzlich soll ein Strassenareal gleichmässig auf das Grundeigentum verteilt werden, es sei denn, Gründe einer zweckmässigen Planung sprächen dagegen. Im vorliegenden Fall ist die Linienführung der Strasse durch die beidseits zu erschliessende Bautiefe gegeben. Die einseitige Belastung des Beschwerdeführers wird durch eine Baulandumlegung behoben, deren Durchführung der Gemeinderat mit Schreiben vom 28.12.1978 zugesichert hat. Bei einer Baulandumlegung müssen alle Grundeigentümer prozentual gleich viel Land für eine Strasse abtreten, so dass alle wiederum gleich belastet sind. Somit ist der Einwand des Beschwerdeführers nicht stichhaltig und seine Beschwerde wird in diesem Punkt abgewiesen.

Im Gebiet oberhalb des "Bühlgartens" besitzt der Beschwerdeführer die Grundstücke Nrn. 491, 493 und 494 im Halte von ca. 72 a, die der Wohnzone W 1, 2. Etappe, zugeteilt sind. Er verlangt nun in seinem dritten Antrag, dass diese Grundstücke nicht in die Bauzone aufgenommen werden. Er begründet sein Begehren im wesentlichen damit, dass die Gemeindeversammlung das anstossende Gebiet "Bühlgarten" von der Genehmigung ausgenommen habe. Seine Grundstücke seien damit vom übrigen Baugebiet und vom Dorfkern abgeschnitten. Im übrigen sei das Baugebiet von Zullwil zu gross..

Die Gemeindeversammlung hat das Gebiet "Bühlgarten" von der Genehmigung ausgenommen und zur Neuüberarbeitung der Planung an den Gemeinderat zurückgestellt, weil in diesem Gebiet noch verschiedene Einsprachen, welche die Erschliessung betreffen, nicht befriedigend behandelt werden konnten. Die Einzonung des "Bühlgartens" ist an sich nicht bestritten, sondern lediglich die Erschliessung. Die Behauptung des Beschwerdeführers, dieses Gebiet sei aus der Bauzone herausgenommen worden, trifft folglich nicht zu. Die Planung in diesem Gebiet, insbesondere die Erschliessung müssen neu studiert werden. Das Gebiet soll eingezont werden, wenn auch die Erschliessung befriedigend gelöst ist.

Der "Bühlgarten" und das angrenzende Gebiet mit den Grundstücken des Beschwerdeführers bilden mindestens für die Erschliessung eine Einheit. Wenn deshalb der "Bühlgarten" neu überarbeitet wird, ist es vom Standpunkt der Planung aus betrachtet erforderlich, auch das darüber liegende Gebiet mit den Grundstücken des Beschwerdeführers in die Prüfung einzubeziehen. Ohne einheitliche Betrachtung des ganzen Einzugsgebietes können keine sinnvollen Varianten zur Erschliessung gefunden werden. Ein isoliertes Herausnehmen des "Bühlgartens" aus der Plangenehmigung, ohne Einbezug des Gebietes des Beschwerdeführers erscheint deshalb "qualifiziert unangemessen". Dieses Gebiet ist gleich zu behandeln wie der "Bühlgarten". Somit nimmt der

Regierungsrat das ganze oberhalb des Bühlgartens gelegene Gebiet der Wohnzone W 2, 2. Etappe und den westlichen Teil von GB Nr. 493 in der W 2, 1. Etappe, von der Genehmigung aus. Die Gemeinde hat die Planung in diesem Gebiet in Verbindung mit dem "Bühlgarten" neu zu studieren und auszuarbeiten. Ob ein anderes Erschliessungskonzept auch eine andere Baugebietsabgrenzung ergibt, bleibt offen und kann heute noch nicht beurteilt werden. Das Begehren des Beschwerdeführers, seine Grundstücke aus dem Baugebiet zu entlassen, kann deshalb im heutigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden. Mit der Nichtgenehmigung und Zurückweisung des Planes in diesem Gebiet wird sein Begehren gegenstandslos. Allerdings wird der Gemeinde empfohlen, nach einer Lösung zu suchen, bei der die Grundstücke des Beschwerdeführers möglichst nicht in die Bauzone aufgenommen werden. Eine Verkleinerung der Bauzone dürfte im öffentlichen Interesse liegen und sollte dort unbedingt angestrebt werden, wo die Grundeigentümer kein Interesse an Bauland haben.

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer einen Teil der Verfahrenskosten zu übernehmen. Es erscheint angemessen, ihn mit einer Entscheidegebühr von Fr. 150.-- zu belasten. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

Im übrigen gibt der Zonenplan zu keinen Bemerkungen Anlass. Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Der allgemeine Bebauungsplan und das Baureglement der Einwohnergemeinde Zullwil werden genehmigt, mit Ausnahme der oberhalb des Gebietes "Bühlgarten" gelegenen W 2, 2. Etappe und des westlichen Teils von GB Nr. 493 in der W 2, 1. Etappe. Dieses Gebiet wird zur Neuplanung an die Gemeinde zurückgewiesen.

2. Die Beschwerde von Herrn Marcel Stebler, Zullwil, vertreten durch Herrn Dr. von Ins, Fürsprech und Notar, Dornach, wird abgewiesen bzw. im Sinne der Erwägungen als gegenstandlos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der Beschwerdeführer hat nach dem Ergebnis des Verfahrens einen Anteil der Verfahrenskosten mit einer Entscheidgebühr, zusammen Fr. 150.-- zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
3. Dem Amt für Raumplanung sind bis spätestens 28. Februar 1979 noch vier bereinigte Plansätze, wovon ein Exemplar auf Leinwand aufgezogen, zuzustellen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
4. Frühere Pläne, mit Ausnahme der Baulandumlegung "Wegacker", RRB Nr. 4553 vom 16.8.1974, Baulandumlegung "Bühntenacker", RRB Nr. 5185 vom 16.9.1975, Strassen- und Baulinienplan "Hofackerweg", RRB Nr. 6160 vom 28.10.1977, Strassen- und Baulinienplan "Olterweg-Kirchweg-Grabenackerweg", RRB Nr. 1063 vom 28.2.1978, Strassen- und Baulinienplan Baugebiet "Witterach", RRB Nr. 5475 vom 3.10.1978, sind aufgehoben.

Kostenrechnung Beschwerdeführer:

Entscheidgebühr inkl. Verfahrenskosten	Fr. 150.--
./.. Kostenvorschuss	<u>Fr. 150.--</u>

---.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.--

Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 54) KK
Fr. 218.--

=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gey

Bau-Departement (2) Wy

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan

Kant. Finanzverwaltung (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Kreisbauamt II, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Amtschreiberei Thierstein, Breitenbach, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Sekretariat der Katasterschatzung (2)

Baukommission der EG, 4249 Zullwil (3), mit 1 gen. Plan (folgt später)

Ammannamt der EG, 4249 Zullwil (2)

Herrn Dr. von Ins, Fürsprech und Notar, Friedensgasse 2,
4143 Dornach / EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation: Der allgemeine Bebauungsplan und das
Baurèglement der Einwohnergemeinde Zullwil werden genehmigt.