



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

15. März 1988

Nr. 853

EG Zullwil: Bauzonenerweiterung im Gebiet "Winkel-Lochmatten" und
Erschliessungsplan "Winkelweg"
Genehmigung und Behandlung der Beschwerden

I.

1. Im südlichen Dorfteil von Zullwil, im Baugebiet "Winkel-Lochmatten", befindet sich der Winkelweg. Die Strasse soll ausgebaut werden. Der Erschliessungsplan "Ausbau des Winkelweges", Massstab 1 : 200 wurde in der Zeit vom 14. Februar bis 15. März 1986 öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat behandelte die dagegen eingereichten Einsprachen. Gegen dessen Beschluss vom 23. Juni 1986 erhebt

- Pirmin Stebler, Café Tea-Room, Zullwil
(Beschwerde Nr. 86/115)

rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat gegen die Linienführung des Winkelweges.

2. Ferner hat das Bau-Departement mit Verfügung vom 8. Dezember 1986 dem "Baukonsortium Winkel" Gelegenheit eingeräumt, gegen den Entscheid des Gemeinderates vom 23. Juni 1986 beim Regierungsrat Beschwerde zu führen. Mit Schreiben vom 18. Dezember 1986 erhebt das

- "Baukonsortium Winkel", v.d. Peter Meyer, Seewen
(Beschwerde Nr. 86/253)

rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat gegen die Linienführung des Winkelweges.

3. Am 19. Februar und am 23. März 1987 fanden im Beisein der Parteien Augenscheine mit Parteiverhandlungen statt. Dabei

wurde für das beschwerdeführende "Baukonsortium Winkel" eine mögliche Erweiterung der Bauzone im Gebiet "Winkel" erörtert. Aufgrund dieser Verhandlungen beschloss der Gemeinderat am 14. April 1987, die Bauzone im Bereich der Grundstücke GB Nr. 488, 920 und 501 um 3 Meter nach Osten - weniger weit als das Baukonsortium sich wünschte - zu erweitern.

4. Die Zonenplanänderung wurde dem Kant. Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung eingereicht und vom 1. Juni bis 30. Juni 1987 öffentlich aufgelegt. Dagegen erhob das "Baukonsortium Winkel" Einsprache beim Gemeinderat, welche mit Beschluss vom 11. August 1987 abgewiesen wurde. Gegen diesen Entscheid führt das

- Baukonsortium Winkel, v.d. Peter Meyer, Seewen
(Beschwerde Nr. 87/131)

rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat.

5. Der Regierungsrat befindet nachfolgend über die beiden Nutzungspläne "Ausbau des Winkelweges" und "Bauzonenerweiterung" und die darin ergangenen Beschwerden.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

II.

1. Für die Frage der Kognitionsbefugnis des Regierungsrates bei der Genehmigung des Zonenplanes und der Behandlung der Beschwerden gilt es zunächst folgendes zu beachten:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne der Gemeinden bei der Genehmigung wohl auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Er hat sich aber - so erfordern es Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 18 Abs. 2 BauG - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschrei-

ben. Ein solches Vorgehen käme einem sachlich nicht begründeten Eingriff in die kommunale Gestaltungsfreiheit gleich. Der Regierungsrat ist nicht obere Planungsbehörde; es ist vielmehr Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen. Diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. BGE 106 I b 77 ff). Das ändert jedoch nichts daran, dass die Ueberprüfungsbefugnis des Regierungsrats voll ist, indem er die Pläne auch auf ihre Zweckmässigkeit prüfen kann.

2. Für den Inhalt der Beschwerden und die Stellungnahme der Gemeinde wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

III.

Erschliessungsplan "Ausbau des Winkelweges"

1. Beschwerde Pirmin Stebler

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle GB Nr. 783. Er stellt in seiner Beschwerde keinen formellen Antrag, begründet diese aber im wesentlichen wie folgt: Es sei ungerecht und willkürlich, dass die geplante Wegverbreiterung auf der ganzen Länge seines Grundstückes ausschliesslich zu Lasten seiner Parzelle erfolgen solle. Zudem sei der Winkelweg als Sackgasse am äussersten Rand der Bauzone mit 5 Metern überdimensioniert. Sie könne auch mit 4 m Breite den zu erwartenden Verkehr vollauf absorbieren. Die Möglichkeit der Beschaffung von Realersatz für seine Mehrabtretung sei vom Gemeinderat nicht geprüft worden. Auch sei der angebotene Landpreis zu tief und die in Aussicht gestellte Inkonvenienzentschädigung ungenügend. An der Beschwerdeverhandlung vom 16. Dezember 1986 hat er zusätzlich betont, die geplante Landabtretung verunmögliche es ihm, aus seiner Parzelle vier Bauplätze für seine Kinder auszuscheiden.

Das Argument des Beschwerdeführers, der Ausbau der Strasse auf 5 m sei überdimensioniert, vermag nicht durchzudringen. Zwar wäre aus planerischer Sicht ein reduzierter Ausbau auf lediglich 4 m Breite denkbar, doch kann die Variante der Gemeinde (5 m) sicher nicht als unzweckmässig erachtet werden. Der Winkelweg hat Erschliessungsfunktion für mehr als 20 mögliche Bauplätze. Die Strasse wird als ca. 200 m lange Sackgasse mit Kehrplatz geführt. Gegen Süden steigt sie teilweise stark an. Die Gemeinde möchte auch mit Blick auf den Winterdienst und die Kehrrichtabfuhr an der gewählten Strassenbreite festhalten. Der Regierungsrat könnte dem Beschwerdeführer nur dann folgen, wenn der Ausbau der Strasse auf 5 m qualifiziert unzweckmässig wäre (§ 18 Abs. 2 BauG), was vorliegend klar nicht zutrifft.

Wird die Verbreiterung der Strasse auf 5 m als zweckmässig erachtet, so stellt sich die Frage, welches zusätzliche Strassenareal zu erwerben sei. Grundsätzlich wird angestrebt, neues Strassenareal auf beiden Seiten gleichmässig zu beanspruchen, obschon dem Gleichheitsgebot bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommt. Wenn die Gemeinde aber die Verbreiterung der Strasse im Bereiche von GB Nr. 783 des Beschwerdeführers vorab auf die östliche Seite der Strasse richtet, so trägt sie in erster Linie den bestehenden baulichen Verhältnissen Rechnung. Der Winkelweg ist auf der westlichen Seite auf ca. 110 m vollständig überbaut. Die Gebäude dieser Liegenschaften und deren bestehende Abschlussmauern wurden mit dem minimalen Baulinienabstand von 5 m erstellt. Der Abstand eines Gebäudes beträgt sogar lediglich 4 m zur geplanten Strasse. Demgegenüber ist die östliche Seite des Winkelweges, mit Bautiefen von 23 - 50 m noch unüberbaut. Eine Verschiebung der Strasse nach Westen könnte nur mit erheblichen finanziellen und baulichen Massnahmen realisiert werden und wäre daher völlig unverhältnismässig. Hinzu kommt, dass infolge topographischer Verhältnisse bereits bestehende Ausfahrten der Liegenschaften auf der Westseite bei einer Verschiebung der Strassen den Anforderungen an eine sichere Zufahrt nicht mehr genügen würden und mit erheblichem bau-

lichen Aufwand neu konzipiert werden müssten. Die Vorinstanz hat bei den Verhandlungen mit den Einsprechern auf der Ostseite die Möglichkeit einer Inkonvenienzenentschädigung für eine einseitige Verbreiterung im Beitragsverfahren erwogen. Im vorliegenden Nutzungsplanverfahren kann hierzu allderdings nicht Stellung genommen werden.

Auf Fragen der Entschädigung und Entwertung von GB Nr. 783 ist in diesem Verfahren nicht einzutreten. Sie sind im Landerwerbsverfahren zu entscheiden.

Die Beschwerde ist betreffend Linienführung des Winkelweges abzuweisen, im Übrigen wird nicht darauf eingetreten. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von 400 Franken zu bezahlen.

2. Beschwerde Baukonsortium Winkel

Die Firma Helfenfinger AG als Grundeigentümerin GB Nr. 920 hat sich mit Architekt Peter Meyer, Seewen zum Baukonsortium Winkel zusammengeschlossen. Sie beabsichtigen die Ueberbauung der Parzelle mit einem Doppel-Einfamilienhaus. Das Baubewilligungsverfahren ist rechtshängig. Aus der Einsprache an die Vorinstanz vom 30. Januar 1987 - welche den Beschwerdeführern gestützt auf die Verfügung des Bau-Departementes vom 8. Dezember 1986 erneut ermöglicht wurde - geht hervor, dass sie von der Gemeinde in erster Linie eine Erweiterung der Bauzone östlich ihrer Parzelle, welche nach einer Bautiefe von 23 m in Landwirtschaftsgebiet hinausragt, erwirken möchten. Soweit sie mit vorliegender Beschwerde die Linienführung des Winkelweges beanstanden, gehen ihre Argumente nicht über diejenigen von Pirmin Stebler hinaus. Betreffend Linienführung kann daher auf das zur Beschwerde Stebler gesagte verwiesen werden. Ihre Beschwerde (Nr. 86/253) ist aus den gleichen Gründen abzuweisen.

3. Mit der Abweisung der Beschwerden bestehen für die Genehmigung des Erschliessungsplanes "Ausbau des Winkelweges", Mst. 1:200

und die generellen Projekte Querprofile 1:50 und Längenprofil 1:500/50 keine Hindernisse. Das Planverfahren ist richtig durchgeführt worden.

IV.

Bauzonenerweiterung im Gebiet "Winkel-Lochmatten"

1. Aufgrund der Verhandlungen vom 19. Februar und 23. März 1987 vor dem Bau-Departement (vgl. vorne I Ziff. 3) hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 14. April 1987 die Bauzone W2b im Bereich der Grundstücke GB Nrn. 488, 920 und 501 um 3 m nach Osten erweitert. Die Zonenplanänderung wurde vom 1. bis 30. Juni 1987 öffentlich aufgelegt.
2. Gegen die geplante Bauzonenerweiterung erhob das Baukonsortium Einsprache beim Gemeinderat, welche mit Entscheid vom 21. August 1987 abgewiesen wurde. Das Baukonsortium ficht diesen Entscheid der Vorinstanz mit Beschwerde vom 24. August 1987 beim Regierungsrat an, mit dem Antrag: "Die Bauzonengrenze sei im Bereich der Parzellen Nr. 920, 488 und 501 bis an die hinteren, östlichen Parzellengrenzen (westliche Parzellengrenze Parzelle Nr. 614) zu erweitern. Der Entscheid des Gemeinderates die Bauzonengrenze nur um 3,0 m nach Osten zu erweitern sei aufzuheben."

Die Vorinstanz beantragt Abweisung der Beschwerde und Genehmigung des geänderten Zonenplanes.

3. Die vorgesehene Änderung des Zonenplanes muss im Zusammenhang mit dem hängigen Baugesuch der Beschwerdeführer gesehen werden. Inmitten der von Westen nach Osten gerichteten rechteckigen Parzelle Nr. 920 verläuft die Bauzonengrenze. Für das auf dem Baulandteil geplante Doppelteinfamilienhaus ist die Parzelle übernutzt. Der Ausbau des Winkelweges beansprucht zusätzlich ca. 50 m² ab dieser Parzelle. Im Einspracheent-

Entscheid vom 23. Juni 1980 gegen den Erschliessungsplan Winkelweg hatte der Gemeinderat den Beschwerdeführern unzutreffend zugesichert, die abgetretene Landfläche könne bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer berücksichtigt werden. Die hierzu allein zuständige Baukommission liess im Baugesuchsverfahren diese Berechnungsart nicht zu.

Aufgrund dieser falschen Zusicherung und damit die Beschwerdeführer ihr Bauvorhaben realisieren können, möchten sie eine Verschiebung der Bauzonengrenze. Diesem Anliegen ist der Gemeinderat nun gefolgt, aber lediglich um 3 m was für die Parzelle Nr. 920 etwa dem Verlust an Bauland für die Strasse entspricht. Dieser Ausgleich an Bauland reicht den Beschwerdeführern indessen nicht aus, auf der nach wie vor kleinen Parzelle ihr Doppel-Einfamilienhaus realisieren zu können.

Die Beschwerdeführer berufen sich im wesentlichen auf die geringe Bautiefe ihrer Parzelle von durchschnittlich 25 m. Es befänden sich am Winkelweg Parzellen, die Bautiefen von 57 m, solche von 40 m und lediglich drei von 25 m aufweisen. Der Gemeinderat hält indessen in seiner Vernehmlassung daran fest, nicht mehr als 3 m einzonen zu wollen. Diese Erweiterung sei mit dem Ausbau des Winkelweges gerechtfertigt, ansonsten möchten sie sich an den genehmigten, rechtsgültigen Zonenplan halten. Man habe schon einem andern Stimmbürger ein Gesuch um Erweiterung der Bauzone abgelehnt und gedenke auch weiterhin nicht die Bauzone den einzelnen Bauvorhaben anzupassen. Vielmehr hätten sich die geplanten Bauten nach dem vorhandenen Bauland zu richten. Der Stimmbürger würde nicht verstehen, wenn der Gemeinderat im Gebiet "Winkel" Einzonungen vornehmen würde, die er in anderen Gebieten verweigert.

Diesem Entscheid der kommunalen Planungsbehörde kann der Regierungsrat nichts entgegenhalten. Der geänderte Nutzungsplan ist vom Kant. Amt für Raumplanung vorgeprüft und als zweckmässig beurteilt worden. Zwar wäre die Grenzziehung der Zone im Sinne der Beschwerdeführer durchaus vertretbar gewesen,

doch hat der Regierungsrat diese mögliche Lösung nicht der Planungsbehörde der Gemeinde vorzuschreiben. Die Parzelle der Grundeigentümer ist überbaubar. Sie haben keinen Anspruch auf Vergrösserung der Bauzone. Ob ihre Nachbarn dem Gemeinderat empfohlen, die Zonengrenze nicht weiter als 3 m zu verlegen, ist nicht von Belang. Ebenso wenig spielen für die Frage der Bauzonengrenze die anfallenden Perimeterkosten an den Winkelweg eine Rolle.

Nach all dem Gesagten ist die Beschwerde "Baukonsortium Winkel" (Beschwerde Nr. 87/131) abzuweisen. Die vom Gemeinderat beschlossene Bauzonenerweiterung im Gebiet "Winkel-Lochmatten" wird genehmigt.

Für die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr), welche der unterliegenden Partei übertragen werden, ist zu berücksichtigen, dass die beiden mit diesem Beschluss abgewiesenen Beschwerden nicht den Aufwand für zwei unabhängig voneinander eingebrachten Beschwerden verursachten. Es rechtfertigt sich daher eine reduzierte Gebühr für beide Beschwerden von je 250 Franken, total 500 Franken zu bemessen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der Erschliessungsplan "Ausbau des Winkelweges" (Strassen- und Baulinienplan 1:200, generelles Längenprofil 1:500/50 und Querprofil 1:50) wird genehmigt.
2. Die Abänderung des Zonenplanes mit dem Nutzungsplan "Bauzonenerweiterung im Gebiet Winkel-Lochmatten" wird genehmigt.
3. Die Beschwerde Pirmin Stebler wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von 400 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

4. Die beiden Beschwerden Baukonsortium Winkel Nrn. 85/253 und 87/131 werden abgewiesen. Für beide Beschwerden sind je 250 Franken (zusammen 500 Franken) an die Kosten des Verfahrens zu bezahlen. Die geleisteten Kostenvorschüsse werden verrechnet.
5. Die Einwohnergemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 200.-- und die Publikationskosten zu bezahlen.
6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis Ende Mai 1988 noch 1 Plan Bauzonenerweiterung zuzustellen. Dieser ist mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
7. Der kantonale Richtplan ist im Bereich an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
8. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Der Staatsschreiber

Dr. E. Fuhrer

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Zullwil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 200.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 28.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 228.--	(Staatskanzlei Nr. 69)
	=====	(Kto.Krt. 111.38)

Kostenrechnungen und
Verteiler S. 10

Kostenrechnung Pirmin Stebler, Zullwil

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnung "Baukonsortium Winkel", v.d. P. Meyer, Seewen

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 500.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Geht an:

- Bau-Departement (2) St/ss
- Rechtsdienst St
- Departementssekretär
- Amt für Raumplanung (2), mit Akten und je 1 gen. Plan
- Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Thierstein, Breitenbach mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
- Ammannamt der Einwohnergemeinde Zullwil, mit je 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später) mit Belastung im Kontorrent/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, Zullwil
- Ingenieurbüro R. Schmidlin, Büsserach
- Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Pirmin Stebler, Café Tea-Room, Zullwil EINSCHREIBEN
- "Baukonsortium Winkel", v.d. Peter Meyer, Architekt, Buchstr. 12, 4200 Seewen (2) EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation: EG Zullwil: Genehmigung Erschliessungsplan Winkelweg und Bauzonenerweiterung im Gebiet Winkel-Lochmatten. Abweisung der Beschwerden.