



27/
7

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

25. April 1988

Nr. 1378

Hessigkofen: Genehmigung der Ortsplanung

Die Einwohnergemeinde Hessigkofen unterbreitet dem Regierungsrat die revidierte Ortsplanung, bestehend aus

- Zonen-, Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan, Massstab 1: 1000
- Bau- und Zonenreglement
- Reglement über Erschliessungskostenbeiträge und Gebühren

zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 19. August bis zum 17. September 1987. In dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat genehmigte die Ortsplanung am 22. September 1987. Das Baureglement und das Reglement über Erschliessungskostenbeiträge und Gebühren wurden von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 1987 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Es ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde gilt:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Uebereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Dort, wo Nutzungspläne den Zielen und Planungsgrundsätzen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Baugesetzes (BauG) und dem kantonalen Richtplan über die Besiedlung und Landschaft aus dem Jahre 1982 widersprechen, sind Planungen gesetzeswidrig oder unzweckmässig und können nicht genehmigt werden (Art. 1 und 3, RPG; §§ 18ff, BauG).

Das **Kantonale Amt für Raumplanung (ARP)** stellte bei der Zweckmässigkeitsprüfung des zur Genehmigung beantragten Zonen- und Erschliessungsplanes im Bereich der Abgrenzung des Bau- und Siedlungsgebietes und der Ausscheidung der Ortsbildschutzzone verschiedene Konflikte mit den übergeordneten Zielsetzungen der Raumplanung fest. Gestützt auf §§ 19 und 20 (BauG) wurden die Gemeinde Hessigkofen und die betroffenen Grundeigentümer mit Brief vom 12. Januar 1988 über die Absicht des ARP informiert, dem Regierungsrat die Nichtgenehmigung der umstrittenen Gebiete zu beantragen. Gleichzeitig wurde auch die Stellungnahme des Ausschusses Raumplanung und Gewässerschutz der kantonalen Raumplanungskommission eingeholt.

II.

Im einzelnen ergeben sich folgende Probleme:

a) Wohnzone W1, GB Nr. 1

Gemäss bisheriger Nutzungsplanung gehörte dieses Gebiet zur Juraschutzzone. Es liegt an der Strasse nach Gächliwil am Dorfende von Hessigkofen und bildet die Fortsetzung einer Reihe neuerer Wohnhäuser, welche der Kantonsstrasse entlang angeordnet sind. Der neue Zonenplan weist nun diese Teilparzelle der Bauzone (Wohnzone W1) zu.

Im Rahmen der Vorprüfung des Zonenplans durch das ARP wurde die Gemeinde bereits deutlich darauf hingewiesen, dass eine Einzonung in diesem Bereich problematisch sei. Hessigkofen ist weitgehend als intaktes Bauerndorf mit besonderen architekturhistorischen und räumlichen Qualitäten erhalten geblieben. Das Dorf liegt gut eingebettet in seiner natürlichen Umgebung. Mit der geplanten Neueinzonung wird nun die Bauzone entlang der Kantonsstrasse weiter verlängert. Entgegen den natürlich gewachsenen Strukturen des ursprünglichen Dorfes entsteht ein langgezogenes Strassendorf. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine solche Entwicklung jedoch nicht erwünscht.

Die betroffenen Grundeigentümer wehren sich gegen die beabsichtigte Nichtgenehmigung der Wohnzone W1 auf ihrer Parzelle GB Nr. 1. Sie machen geltend, dass das kleine, isolierte Grundstück (ca. 26 a) für die landwirtschaftliche Nutzung ohne Bedeutung sei. Hingegen benötige die Gemeinde Hessigkofen aus wirtschaftlichen und steuertechnischen Gründen zusätzliches Bauland. Weiter führen sie an, dass die Verlängerung des Dorfes

um ca. 50 m im Landschaftsbild kaum in Erscheinung träten. Andere freie Bauplätze gäbe es lediglich im Bereich des Dorfkerns. Deren Ueberbauung habe das Verschwinden bestehender Obstgärten zur Folge, was wohl dem Ortsbild ebenso abträglich sei.

Auch die Gemeinde Hessigkofen hält an der Einzonung fest. Sie sei auf käufliches Bauland angewiesen, welches die Voraussetzung für ein bevölkerungsmässiges und finanzielles Wachstum in der Gemeinde sei. Sie unterstreicht, dass das Grundstück landwirtschaftlich nicht geeignet sei und durch eine Zufahrtsstrasse natürlich vom Landwirtschaftsgebiet abgegrenzt werde. Im weiteren beklagt sie die Tatsache, dass anderes Bauland zum Teil nicht käuflich sei und auch Bestrebungen zu Landabtausch keinen Erfolg gezeigt hätten.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz unterstützt einstimmig den Antrag des ARP. Er teilt die Befürchtungen, dass durch die Einzonung ein Präjudiz geschaffen werde für weitere Einzonungen, speziell auch auf der Südseite der Kantonsstrasse. Die Argumente der Gemeinde gegen eine landwirtschaftliche Nutzung auf der Restfläche werden als nicht stichhaltig bewertet. Hingegen ist der Ausschuss einhellig der Meinung, dass eine weitere Verlängerung des Dorfes entlang der Kantonsstrasse unzweckmässig sei.

Die Landerhältlichkeit ist in kleineren Gemeinden bei der Frage über die Ausscheidung der Bauzone zweifellos ein wichtiges Kriterium. Dies darf aber nicht dazu führen, dass die Verkaufswilligkeit allein eine Einzonung begründen kann. Diese muss vielmehr auch den allgemeingültigen Planungsgrundsätzen Rechnung tragen. Daher ist die Zweckmässigkeit der Wohnzone W1 im Bereich der Parzelle GB Nr.1 umfassend zu beurteilen, und nicht allein aufgrund der erwähnten Erhältlichkeit. Auch ohne das umstrittene Grundstück verfügt die Gemeinde noch über ei-

nige Bauplätze, welche für die nächsten Jahre zur Verfügung stehen. Im Rahmen einer zukünftigen Ueberarbeitung der Ortsplanung - welche nach kantonalem Baugesetz alle 10 Jahre zu erfolgen hat - sind durchaus weitere Einzonungen denkbar, vorausgesetzt natürlich, dass die Baulandbesitzer bis dahin eine gewisse Verkaufswilligkeit oder Bereitschaft zum Landabtausch signalisieren. Aus der Sicht der Raumplanung überwiegen im vorliegenden Fall eindeutig die Argumente des Siedlungs- und Landschaftsbildes, welche aus den genannten Gründen deutlich gegen eine Einzonung sprechen. Aus demselben Grund kann auch das Argument, die betreffende Parzelle eigne sich nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung, nicht gelten, zumal das Grundstück auf drei Seiten von bestehendem Landwirtschaftsgebiet umschlossen ist und lediglich auf einer Seite an die Bauzone angrenzt. Unter Würdigung aller Gesichtspunkte ist die Einzonung der umstrittenen Parzelle somit abzuweisen.

b) Reservegebiet, GB Nr. 18

Nach dem alten Zonenplan gehörte dieses Gebiet der Juraschutzzone an. Es liegt am nordöstlichen Dorfeende, südlich der Kantonsstrasse nach Tscheppach und grenzt südwestlich an die Kernzone an. Gemäss neuem Zonenplan soll nun ein Reservegebiet ausgeschrieben werden.

Anlässlich der Vorprüfung zum Zonenplan wurde der Gemeinde bereits deutlich dargelegt, dass eine Ausdehnung des Bau- und Siedlungsgebietes - über den bestehenden, markanten Dorfeingang hinaus - zu einer starken Beeinträchtigung des Ortsbildes führe und deshalb problematisch sei. Daneben sei auch die allgemein zu beobachtende Tendenz der sich entwickelnden langgezogenen Strassendörfer aus der Sicht der Raumplanung nicht erwünscht. Während einer Erweiterung der Bauzone vis à vis der Liegenschaft Nr.44 unter gewissen Vorbehalten (vgl. II. c) zugestimmt

werden kann, ist das ausgeschiedene Reservegebiet im Bereich der Parzelle GB Nr. 18 offensichtlich unzweckmässig und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz teilt einhellig die Auffassung des ARP, dass die Erweiterung des Siedlungsgebietes in diesem Bereich des Dorfeingangs problematisch sei und dass zumindest das Reservegebiet nicht genehmigt werden kann.

Der betroffene Grundeigentümer hat sich zu der beabsichtigten Nichtgenehmigung des Reservegebietes nicht geäußert.

Die Gemeinde Hessigkofen hat sich in ihrer Stellungnahme nun nachträglich mit der Nichtgenehmigung des Reservegebietes einverstanden erklärt.

c) Ortsbildschutzzone, GB Nrn. 18, 34-37, 43, 55, 152, (153, 154)

Bereits unter a) wurde auf den Charakter Hessigkofens als weitgehend intaktes Bauerndorf hingewiesen. Das provisorische Inventar der schützenswerten Ortsbilder in der Schweiz (ISOS) stuft es denn auch als von nationaler Bedeutung ein. Auch der kantonale Richtplan über die Besiedlung und Landschaft von 1982 bezeichnet das Ortsbild als schützenswert.

Anlässlich der Vorprüfung des Zonenplans wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass der Ortsbildschutzperimeter über den gesamten Bereich der Kernzone und die Liegenschaft Nr.44 auszudehnen sei. Um der Situation Hessigkofens umfassend Rechnung zu tragen, ist es wichtig, dass neben dem alten, intakten Dorfteil auch die wichtigen Anschlussgebiete und Hofstattflächen, welche die natürlichen Uebergänge zum Landwirtschaftsgebiet darstellen, in den Ortsbildschutzperimeter miteinbezogen werden.

Der vorliegende Zonenplan weist nun diese bedeutungsvollen Anschlussgebiete nicht der Ortsbildschutzzone zu. Es besteht somit Gefahr, dass durch die zukünftige Bautätigkeit der heute weitgehend intakte Kernzonenrand verändert und damit das Ortsbild Hessigkofens empfindlich gestört wird. Die Planung im Bereich der Kernzone ist somit unzweckmässig und kann in dieser Form nicht genehmigt werden. Das ARP beantragt aus diesem Grund die zweckmässige Erweiterung der Ortsbildschutzzone.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz stimmt dem Antrag des ARP einhellig zu, die Ortsbildschutzzone im Bereich der eingangs erwähnten Parzellen zu erweitern.

Die betroffenen Grundeigentümer haben sich zu der beabsichtigten Erweiterung der Ortsbildschutzzone nicht geäußert.

Die Gemeinde hat sich - mit einigen Bedenken - mit dem Vorschlag des ARP zur Erweiterung der Ortsbildschutzzone einverstanden erklärt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind noch folgende Bemerkungen zu machen:

Bau- und Zonenreglement

§ 15, Abs. 1 muss lauten: "Die Kernzone ist eine gemischte Zone, in welcher **Wohnbauten**, Ladenbauten, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende Kleingewerbe (dem Charakter der Zone entsprechend) mit 2 Geschossen zugelassen sind."

Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

§ 2 b) ist zu streichen, da in § 6 keine Beitragsansätze für die Anlagen der Abwasserbeseitigung enthalten sind.

§ 4, Abs. 2 muss lauten: "Bei Ausbau und der Korrektur bestehender Strassen, ermässigen sich die Ansätze um die Hälfte, sofern schon einmal Beiträge geleistet wurden. Andernfalls gelten die vollen Ansätze."

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hessigkofen bestehend aus
 - Zonen-, Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan, Massstab 1:1000
 - Bau- und Zonenreglement
 - Reglement über Erschliessungskostenbeiträge und -gebührenwird im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden
 - Die Einzonung an der Strasse nach Gächliwil (Wohnzone W1, GB Nr.1)
 - Das Reservegebiet an der Strasse nach Tscheppach (GB Nr.18)
3. Die Ortsbildschutzzone wird in Anwendung von § 18 Abs.3 BauG gemäss Antrag des ARP (Beilage zum Schreiben vom 12. Januar 1988) im Bereich der Parzellen GB Nrn. 18, 34- 37, 43, 55, 152, (153, 154) erweitert.
4. Das Bau- und Zonenreglement und das Reglement über Erschliessungskostenbeiträge und Gebühren sind gemäss den in den Erwägungen enthaltenen Bemerkungen zu berichtigen.
5. Das Generelle Kanalisationsprojekt ist durch die Gemeinde an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzu-

passen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis zum 31. Dezember 1989 zur Genehmigung einzureichen.

6. Die Solothurnische Gebäudeversicherung macht darauf aufmerksam, dass verschiedene Löschwasserleitungen den heutigen Verhältnissen nicht mehr genügen. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplans, auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben.
Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.
7. Ferner ist durch die Gemeinde ein Erschliessungsprogramm zu erstellen und dem ARP zur Genehmigung zu unterbreiten.
8. Die Gemeinde wird eingeladen, dem ARP bis zum 31. Juli 1988 noch 4 abgeänderte Zonenpläne - einer davon in reissfester Ausführung - sowie je zwei bereinigte Reglemente zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
9. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
10. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement, vom 13. Juni 1975 (RRB Nr. 3587) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, sofern sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 600.-- (Kto. 2000-431.00)
Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)
Fr. 623.-- **zahlbar innert 30 Tagen**

=====

(Staatskanzlei Nr. 114) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschke

Kantonales Amt für Raumplanung
E 0 3. MAI 1988
Th → abt.

Geht an:

Bau-Departement (3), Je/Bi/ra

~~Amt für Raumplanung (3)~~ mit Akten und 1 gen. Plan/Reglemente

~~Amt für Wasserwirtschaft (2)~~, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Rechtsdienst Bau-Departement

Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

~~Amtschreiberei Bucheggberg, Amthaus 2, 4500 Solothurn~~, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

~~Sekretariat der Katasterschatzung~~, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)

Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn

Ammannamt der EG, 4571 Hessigkofen, mit 1 gen. Plan/Reglemente Planausschnitt KRP (folgt später) EINZAHLUNGSSCHEIN/EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4571 Hessigkofen

Ingenieurbüro R. Enggist, Rötistrasse, 4500 Solothurn

Betroffene Grundeigentümer: (alle EINSCHREIBEN)

- Rudolf Aeschbacher, Schulmattstrasse 10, 4512 Bellach
- Elisabeth Born-Aeschbacher, Heidenhubelstrasse 26, 4500 Solothurn
- Ueli Wyss, Landwirt, 4571 Hessigkofen
- Erich Wyss, Handlung, 4571 Hessigkofen
- R. & Ch. Loretan, Hauptstrasse 15, 4571 Hessigkofen
- Kurt Nachbur, Hauptstrasse, 4571 Hessigkofen
- Max Gilgen, Hauptstrasse 62, 4571 Hessigkofen
- Peter Gilgen, Hauptstrasse, 4571 Hessigkofen
- Otto Aeschbacher, Hauptstrasse 9, 4571 Hessigkofen
- Paul Wyss, Landwirt, 4571 Hessigkofen
- R. & S. Wagner-Marti, Hauptstrasse 15, 4571 Hessigkofen
- B. & J. Kummli, Hauptstrasse 97, 4571 Hessigkofen
- S. & U. Mussilier-Dobler, Bielstrasse 136, 2540 Grenchen

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung Ortsplanung Hessigkofen:

Zonen-, Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan 1:1000, Bau- und Zonenreglement, Reglement über Erschliessungskostenbeiträge und Gebühren, mit Ausnahme der eingeschossigen Wohnzone W1 an der Strasse nach Gächliwil, GB Nr. 1 und des Reservergebietes an der Strasse nach Tscheppach, GB Nr. 18.

