



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 12. Juni 2001

NR. 1256

Lüterswil-Gächliwil: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienpläne) 1:1'000
- Strassenkategorienplan 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Planungsbericht
- Leitbild
- Naturinventar
- Naturkonzept
- Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Waldfeststellungsplan
- Erschliessungsprogramm

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Reglemente) erfolgte in der Zeit vom 27. März 2000 bis zum 27. April 2000. Innerhalb der Auflagefrist gingen 15 Einsprachen ein. Zwei Einsprachen wurden nach Verhandlungen zurückgezogen. An der Sitzung vom 19. Juli 2000 hat der Gemeinderat aufgrund der Opposition gegen die Zonierungen im Gebiet Melbenacker (11 Einsprachen) eine Neuauflage beschlossen. Die übrigen Einsprachen hat der Gemeinderat abgelehnt. In der Zeit vom 14. August 2000 bis zum 14. September 2000 fand die zweite Auflage statt. Die Ortsplanungsunterlagen hat er am 27. September 2000 beschlossen. Gegen den Entscheid des Gemeinderates haben vier Einsprecher Beschwerde eingereicht. Beim Regierungsrat hängig sind die Beschwerden von:

1. Donat Kaiser, Silvia Kaiser, Urs Guggisberg, Ruth Guggisberg, p.Adr. Donat Kaiser, Oberdorf 111, 4584 Lüterswil
2. Christian Burkhard, Melbenacker 117, 4584 Lüterswil
3. Hans Trittbach, Oberdorf 103, 4584 Lüterswil
4. Erbgemeinschaft Hans Emch, p.Adr. Martin Emch, Widenacherstrasse 3, 8908 Hedingen

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 28. September 2000 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen.

Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartementes haben am 7. Mai 2001 in Lüterswil mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat Parteiverhandlungen durchgeführt.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.2.1. Behandlung der Beschwerden

Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig. Sämtliche beschwerdeführenden Parteien sind durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert und somit grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt. Die Legitimationsvoraussetzungen für die Verwaltungsbeschwerde sind demnach erfüllt (§ 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen; VRG; BGS 124.11).

2.2.1.1. Beschwerde Donat Kaiser, Silvia Kaiser, Urs Guggisberg, Ruth Guggisberg, p.Adr. Donat Kaiser, Oberdorf 111, 4584 Lüterswil

In Anwendung von § 38 Abs. 2 VRG wies das zuständige Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn die Beschwerdeführer Donat Kaiser, Silvia Kaiser, Urs Guggisberg und Ruth Guggisberg mittels Verfügung vom 12. September 2000 an, einen Kostenvorschuss in der Höhe von insgesamt Fr. 1'500.-- (je Fr. 750.--) bis am 2. Oktober 2000 zu entrichten, andernfalls auf die Beschwerde nicht eingetreten wird. Die Beschwerdeführer haben diesen Kostenvorschuss nicht bezahlt, auf die Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden und diese ist folglich als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Donat Kaiser und Silvia Kaiser sowie Urs Guggisberg und Ruth Guggisberg haben für die erfolgten Aufwendungen Kosten in der Höhe von Fr. 120.-- (je Fr. 60.--) zu leisten.

2.2.1.2. Beschwerde Christian Burkhard, Melbenacker 117, 4584 Lüterswil

Christian Burkhard ist Eigentümer der Liegenschaft Melbenacker 117, welche sich an der Ecke Melbenackerweg/Breitenweg befindet. Der Beschwerdeführer verlangt, dass die Baulinie entlang des Melbenackerweges nicht wie in den Auflageplänen auf 4.00 m zu reduzieren, sondern in der ursprünglichen Breite von 5.00 m zu belassen sei. Als Begründung wird angeführt, dass im ganzen Quartier, welches als „gewachsen“ bezeichnet werden könne, die Baulinie des Melbenackerweges seit jeher 5.00 m betragen habe. Der besagte Weg weise zusätzlich zum normalen Quartierverkehr einen regen landwirtschaftlichen Verkehr auf. Um die notwendigen Sicht und Platzverhältnisse entlang des Melbenackerweges zu sichern, sei daher eine 5.00 m breite Baulinie notwendig. Nur dadurch sei es möglich, dass die Motorfahrzeuge der Anwohner auf den Grundstücken sicher parkiert werden können. Eine Reduktion der Baulinie würde zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit führen, da beispielsweise abgestellte Fahrzeuge in den Strassenraum hineinragen würden. Zudem trage eine reduzierte Baulinie dem landwirtschaftlich geprägten Quartier zu wenig Rechnung.

2.2.1.2.1. Mit der Reduktion der Baulinie auf 4.00 m, so der Gemeinderat, soll einerseits ein grösserer Spielraum für Bebauungen geschaffen werden, andererseits ergebe sich daraus ein interessantes Strassenbild mit vor- und rückspringenden Bauten. Ganz allgemein, nicht nur im Rahmen einer Reduktion der Baulinienbreite, ist festzuhalten, dass der Verwirklichung einer den gesetzlichen Grundsätzen entsprechenden Nutzungsplanung Vorrang gegenüber dem Bestand der früheren Rechtslage hat, auch wenn die Interessen der betroffenen Eigentümer am Fortbestand der früheren Rechtsposition mitzu-

berücksichtigen sind (BGE 118 Ia 162). Verfassungsrechtlich geboten ist daher einzig, dass die Planungsmassnahme, in diesem Fall die Breite der Baulinie, sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Definitionsgemäss regeln Strassenbaulinien den Abstand von Bauten zu öffentlichen Verkehrsanlagen. Mittels der Strassenbaulinien soll sichergestellt werden, dass die ordnungsgemässe Benutzung und der notwendige Unterhalt des Strassenareals nicht durch angrenzende Bauten erschwert oder verunmöglicht wird. Der Einwand des Beschwerdeführers, ein sauberes Parkieren entlang des Melbenackerweges sei nur mit einer um einen Meter vergrösserten Baulinie möglich, ist somit nicht geeignet, die Planungsmassnahme als unverhältnismässig oder gar willkürlich erscheinen zu lassen, da es eben nicht Aufgabe der Baulineinfestlegung ist, sicheres Parkieren auf den Grundstücken selber zu ermöglichen; diese Aufgabe obliegt vielmehr dem jeweiligen Grundeigentümer. Im Übrigen wurden das Wohnhaus und die Garage des Beschwerdeführers unter dem Regime der 5.00 m breiten Baulinie erstellt, weshalb die sichere Parkierung seines eigenen Fahrzeuges durch die Reduktion nicht tangiert wird.

2.2.1.2.2. Der Beschwerdeführer ist des Weiteren der Auffassung, dass der rege Verkehr auf dem Melbenacker gewisse Anforderungen an die Sicht und die Platzverhältnisse stellt. Dem ist, wie bei jedem Strassenstück, welches dem motorisierten Verkehr offen steht, zuzustimmen. Allerdings ist zu beachten, dass es sich beim Melbenackerweg um eine 5.00 m breite Erschliessungsstrasse handelt, welche im östlichen Bereich der Erschliessung von maximal acht bis neun Bauplätzen dient, wovon heute schon sechs überbaut sind. Ein regelrechter Durchgangsverkehr in östlicher Richtung besteht allenfalls für den landwirtschaftlichen Verkehr, hinzu kommt noch der Anschlussverkehr über die Chätschgasse. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände kann von einer normal belasteten Quartierstrasse mit einem gewissen Anteil an landwirtschaftlichem Verkehr ausgegangen werden. Das Strassenareal verläuft nach der Kehrkurve ab der Balmstrasse schnurgerade und ist aufgrund der Topographie auch gut einsehbar und lässt mit einer Breite von 5.00 m das Kreuzen von Fahrzeugen ohne weiteres zu. Von besonderen Verhältnissen, welche eine Beibehaltung der Baulinie von 5.00 m erfordern würde, kann daher nicht gesprochen werden.

2.2.1.2.3. Als ortstypische Quartierstrasse für ein zeitlich eher jüngeres Neubaugebiet in Lüterswil wird der Melbenackerweg durch Einfamilienhausbauten eingerahmt. Im östlichen Bereich verlässt die Strasse das Siedlungsgebiet, flankiert von einem Bauernhof an der nördlichen Seite. Von einer landwirtschaftlichen Struktur des Quartiers, wie dies der Beschwerdeführer schreibt, kann daher, wenn überhaupt, nur beschränkt gesprochen werden. Der Umstand jedenfalls, dass ein gewisser landwirtschaftlicher Verkehr über den Melbenacker führt, vermag dem Quartier nicht die Prägung eines landwirtschaftlich strukturierten Quartiers zu verleihen. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, so ist mit einer Reduktion der Baulinie um einen Meter keine nachhaltige Umgestaltung des Strassenbildes und damit des Quartierbildes verbunden, zumal sich die Baulinienreduktion faktisch nur auf die unüberbauten Grundstücke, welche allesamt am Nordrand der Strasse gelegen sind, auswirkt.

2.2.1.2.4. Abschliessend ist daher die Beschwerde von Christian Burkhard vollumfänglich abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Angesichts dieses Verfahrensausgangs hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 800.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird, in Anwendung von § 39 VRG, keine Parteientschädigung zugesprochen.

2.2.1.3. Beschwerde Hans Trittbach, Oberdorf 103, 4584 Lüterswil

Der Beschwerdeführer beantragt, die Erschliessung der Parzelle GB Lüterswil Nr. 278 dürfe nicht allein über die in seinem Eigentum stehende Strasse (GB Lüterswil Nr. 210) erfolgen, zudem müsse die Privatstrasse unbedingt verbreitert werden. Lediglich für den Fall, dass nur eine neue Baueinheit auf GB Lüterswil Nr. 278 errichtet werde, könne eine Strassenbreite von 4.50 m als genügend erachtet werden. Im Weiteren seien die Baulinien entlang des Melbenackerweges sowie der Chätschgasse bei 5.00 m beizubehalten. Die jetzt gute Überbauungsstruktur werde durch eine Verkürzung der Baulinie um 0.50 m auf 4.50 m nachteilig beeinflusst. Letztlich verlangt der Beschwerdeführer, dass die Eigentümer der Bauparzelle GB Lüterswil Nr. 278 ein Erschliessungskonzept für die Parzelle beizubringen hätten. Dies fliesse aus dem Gebot der Gleichbehandlung, da er selber bei der Überbauung seines Grundstückes ein derartiges „Konzept“ zuhanden der Baukommission habe erarbeiten müssen. Mit Vernehmlassung vom 28. September 2000 beantragte der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde.

2.2.1.3.1. Von vornherein unbegründet ist die unter dem Hinweis der Gleichbehandlung erfolgte Forderung nach einem „Planungskonzept“ (recte: Gestaltungsplanpflicht) für die Parzelle GB Lüterswil Nr. 278. Die genannte Parzelle im Halte von 2'636 m² soll nach dem zu genehmigenden Zonenplan der

Zone W2r (reduzierte Ausnützung) zugewiesen werden. Das Grundstück ist verkehrsmässig als voll erschlossen zu qualifizieren: die Parzelle grenzt südlich an den Melbenackerweg, im Osten an die Chätschgasse und im Westen an die vom Beschwerdeführer erstellte Strasse, welche gemäss revidiertem Erschliessungsplan als öffentliches Strassenareal ausgeschieden ist. Insgesamt lassen sich auf der fraglichen Bauparzelle drei bis vier Wohnhäuser realisieren; die jeweiligen Hauszufahrten sind dabei ohne weiteres in den entsprechenden Baugesuchen aufzuzeigen. Eine Gestaltungsplanpflicht, wie dies der Beschwerdeführer für die Frage der Erschliessung verlangt, ist weder als zweck- noch verhältnismässig zu bezeichnen. Völlig fehl geht der Beschwerdeführer schliesslich mit seiner Berufung auf das Gleichbehandlungsgebot im Hinblick auf die von ihm erstellte Stichstrasse, welche in nördlicher Richtung ab dem Melbenacker abzweigt. Diese Privatstrasse wurde seinerzeit erstellt, um die nordwestlich des Melbenackerweges gelegenen noch unerschlossenen Bauparzellen GB Lüterswil-Gächliwil Nr. 199, Nr. 200 und 206 zu erschliessen. Die Privatstrasse wurde seinerzeit im Baugesuchsverfahren erstellt. Demgegenüber ist die Parzelle GB Lüterswil-Gächliwil Nr. 278 als verkehrsmässig voll erschlossen zu betrachten. Der Umstand, dass hier zwei ungleiche Sachverhalte vorliegen, erfordert nach dem Gebot der Gleichbehandlung vielmehr eine unterschiedliche Behandlung der beiden Sachverhalte nach der Massgabe ihrer Ungleichheit.

2.2.1.3.2. Der Einwand des Beschwerdeführers, die Erschliessung der Bauparzelle GB Lüterswil-Gächliwil Nr. 278 dürfe nicht allein über seine Privatstrasse führen, muss insofern als unbegründet erachtet werden, als dass die Privatstrasse gemäss dem aufgelegten Strassenkategorienplan als öffentliche Gemeindestrasse ausgeschieden ist und demzufolge ins Eigentum der Gemeinde fällt. Die Übernahme der Strasse durch die Gemeinde wird durch den Beschwerdeführer schliesslich auch nicht ernstlich in Frage gestellt. Sofern sich durch die Übernahme der Strasse Fragen bezüglich Entschädigung und deren Höhe stellen, so sind diese nicht im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu erörtern, sondern in im dafür vorgesehenen Verfahren vor der kantonalen Schätzungscommission zu entscheiden.

2.2.1.3.3. Was die zweckmässige Breite der Stichstrasse betrifft, so ist festzuhalten, dass die Frage, wie breit eine Erschliessungsstrasse mindestens zu sein hat, sich nicht schematisch bestimmen lässt. Gemäss Art. 19 des Raumplanungsgesetzes (Art. 19 RPG; SR 700) gilt eine Parzelle dann als genügend erschlossen, „wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Energie-, Wasser- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.“ In Anbetracht der notwendigen Zurückhaltung eines Grundsatzgesetzes wie des RPG gegenüber den örtlichen Besonderheiten, kann der Begriff der Erschliessung keinen starren Voraussetzungen folgen. Wenn der Gesetzgeber von einer „hinreichenden Zufahrt“ spricht, so ist damit nicht ein allgemeingültiger abstrakter Mindeststandard für Zufahrten gemeint, sondern die Tatsache, dass sich eine genügende Erschliessung nach der Richtschnur der Verhältnismässigkeit zu richten hat. Dabei gilt, dass sich die Zufahrt nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten hat, die sie erschliessen soll. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht bei der Beurteilung dieser Frage ein erhebliches Ermessen zu (vgl. BGE 121 I 68 E3a). Nach dem PBG des Kantons Solothurn gilt Land dann als erschlossen, „wenn hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind“ (§ 28 PBG). Die Erschliessungsanforderungen bestimmen sich zum einen nach der beanspruchten Nutzung; hier entscheidet die objektive Bestimmung eines Bauwerkes, welche Anforderungen Zufahrt und Werkleitungen aufzuweisen haben, damit es sich nach den „örtlich und zeitlich herrschenden Massstäben geeignet erreichen, versorgen und entsorgen lässt“ (EJPD/PRP, Erläuterungen RPG, N 9 zu Art. 19). Im Weiteren bemisst sich eine genügende Erschliessung auch an den massgeblichen Umständen im Einzelfall; Topographie, die vorbestehende Siedlungsstruktur oder allgemeine Anliegen der Raumplanung wie Anforderungen des Naturschutzes etc. können auf den anzustrebenden Erschliessungsstand massgeblichen Einfluss haben. Die bis anhin im Eigentum des Beschwerdeführers gelegene Stichstrasse weist eine Breite von 4.00 m auf. Mit der nun vorgesehenen Übernahme der Stichstrasse durch das Gemeinwesen soll die Strassenbreite nicht verändert werden. Gegenüber der ursprünglichen Situation soll die nunmehr als Gemeindestrasse ausgeschiedene Stichstrasse neben den westlich gelegenen drei Liegenschaften auch als Erschliessung der Parzelle GB Lüterswil Nr. 278 (zumindest für die ostseitige Bautiefe) dienen. Die Zunahme der Erschliessungsfunktion für die Stichstrasse ist unter dem Aspekt, dass die Parzelle GB Lüterswil Nr. 278 insgesamt Platz für maximal drei bis vier Wohnhäuser bietet, als gering einzustufen. Zudem handelt es sich bei einer Strassenbreite von 4.00 m um ein Mass, welches im Siedlungsgebiet der betreffenden Gemeinde bei ähnlichen Verhältnissen schon besteht und bis anhin zu keinen schwerwiegenden Problemen geführt hat. So ist beispielsweise der Chilchackerweg, der mittlere Teil der Chätschgasse oder die Verbindung zwischen Gerackerweg und Grüeberweg auf 4.00 m festgelegt. Auch losgelöst von den örtlichen Verhältnissen kann gesagt werden, dass eine Strassenbreite von 4.00 m, zumal für eine Stichstrasse, als ausreichend zu betrachten ist. In der Schrift des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartementes „Verkehrerschliessung in Wohnquartieren“ wird die

Meinung vertreten, dass Zufahrtsstrassen mit einer Breite von 3.5 m in der Regel als genügend zu erachten seien und auch dem Fussgänger einen gewissen Schutz böten (S. 22 der Schrift). Die vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil beabsichtigte Beibehaltung der Strassenbreite von 4.00 m erscheint daher keineswegs als sachlich nicht vertretbar. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

2.2.1.3.4. Der Beschwerdeantrag um Beibehaltung der Baulinie von 5.00 m entlang des Melbenackerweges ist identisch mit dem Antrag des Beschwerdeführers Christian Burkhard (vgl. oben Ziffer 2.2.1.2.). Die dabei gemachten Erwägungen haben selbstverständlich auch für den Antrag des Beschwerdeführers Hans Trittbach Geltung. Anstelle einer Wiederholung derselben wird hierbei ausdrücklich auf die Erwägungen in den Ziffern 2.2.1.2.1. und 2.2.1.2.2. verwiesen.

2.2.1.3.5. Zusammenfassend ist die Beschwerde von Hans Trittbach vollumfänglich abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Angesichts dieses Verfahrensausgangs hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet werden. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird, in Anwendung von § 39 VRG, keine Parteientschädigung zugesprochen.

2.2.1.4. Beschwerde Erbgemeinschaft Hans Emch, p.Adr. Martin Emch, Widenacherstrasse 3, 8908 Hedingen

Die Erbgemeinschaft Hans Emch ist Eigentümerin der Parzelle GB Lüterswil Nr. 32. Das Grundstück grenzt an die Kernzone an und liegt westlich entlang der Balmstrasse (Kantonsstrasse). Im zu revidierenden Zonenplan ist der südwestliche Eckteil von GB Lüterswil Nr. 32 im Halte von 2'700 m² der Bauzone W2 zugewiesen. Im Rahmen des vorliegend zur Genehmigung eingereichten Bauzonenplanes wurde dieser Grundstücksteil von GB Lüterswil Nr. 32 nunmehr der Reservezone nach § 27 PBG zugewiesen. Die Beschwerdeführerin beantragt, den bis anhin der Bauzone zugewiesene Teil der Parzelle GB Lüterswil Nr. 32 in der Zone W2 zu belassen. Die Rückzonung sei weder raumplanerisch plausibel noch objektiv begründbar. Die von der Einwohnergemeinde vorgelegte Vereinbarung zur Sicherstellung einer Überbauung für den strittigen Grundstücksteil habe als „zu apodiktische Verpflichtung“ durch die Beschwerdeführerin nicht unterzeichnet werden können. Im Übrigen sei der eingezonte Grundstücksteil als voll erschlossen, also baureif zu bezeichnen. Zudem grenze dieser unmittelbar an die Kernzone, direkt gegenüber einem Bauernhaus, welches ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführerin stehe; für allfällige Marktveränderungen sei man daher auf eine gewisse Baulandreserve angewiesen. Die Einwohnergemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 28. September 2000 die Abweisung der Beschwerde.

2.2.1.4.1. Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, der betroffene Grundstücksteil könne nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weil die geographische Lage sowie insbesondere der Erschliessungsgrad der Parzelle eine Zuweisung zur Bauzone gebieten. Die Zuweisung der Parzelle GB Lüterswil Nr. 32 zur Reservezone durch die Gemeinde begründet diese mit den Kriterien der Bauzonengrösse der Gemeinde, der Erhältlichkeit und der Lage des Grundstücks. Durch die Überführung der Parzellen der Beschwerdeführer zur Reservezone wird eine Verkleinerung der Bauzone bezweckt und damit das Fassungsvermögen des Bauzonenplanes reduziert, da das Land in der Reservezone erst später für die Überbauung freigegeben wird. Bis zur Zuweisung der Reservezone zur Bauzone, in einem ordentlichen Nutzungsplanverfahren, unterstehen Parzellen in der Reservezone einem Bauverbot. Eine Zuweisung zur Reservezone bewirkt grundsätzlich eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar ist, wenn sie sich auf eine klare gesetzliche Grundlage stützt, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob die Auszonung diesen Anforderungen genügt. Der Umstand, dass Land anderer Eigentümer von der Übergangszone in die Bauzone überführt wurde, ist im Rahmen der Gleichbehandlung von Bedeutung; darauf wird weiter unten (2.2.1.4.6.) zurückzukommen sein.

2.2.1.4.2. Bei der Festlegung der Grösse der Bauzone sind die Planungsgrundsätze des Bundesrechts zu berücksichtigen. Inhaltlich verlangt das Raumplanungsgesetz, dass die Bauzone auf das mit der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedelung des Landes zu vereinbarende Mass beschränkt wird (Art. 1 und 3 RPG). Das RPG enthält in Art. 15 auch die Grundsätze zur Dimensionierung von Bauzonen, das kantonale Planungs- und Baugesetz regelt denselben Problembereich in § 26 und stimmt mit der Bundesregelung überein. Demnach umfasst die Bauzone Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert fünfzehn Jahren für eine geordnete Besiedelung benötigt und erschlossen wird (§ 26 Abs. 1 PBG). In diesem Rahmen stellt der Bauzonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungs-

entwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität (§ 26 Abs. 2 PBG). Für die Grösse der Bauzone ist von der bisherigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 Ia 232). Das Bundesgericht wendet zur Festlegung des Fassungsvermögens der Bauzonenpläne die sog. Trendmethode an, nach welcher die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren berechnet und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf geschätzt wird. Der Verbrauch der Baulandreserven in den vergangenen Jahren wird mit einer ähnlichen Entwicklung der nächsten fünfzehn Jahre verglichen (BGE 116 Ia 341). Nach der Praxis des Bundesgerichts sind zu grosse Bauzonen nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzeswidrig (vgl. BGE 117 Ia 307). Daraus folgt, dass eine rechtsgleiche Zuweisung von Grundstücken in die Reservezone einem Erfordernis der Raumplanungsgesetzgebung entspricht.

2.2.1.4.3. Wendet man die eben genannten Grundsätze auf die Bauzonengrösse in Lüterswil-Gächliwil an, ergibt sich folgendes Bild: in den Jahren 1981 bis 1996 hat die Wohnbevölkerung um 66 Einwohner zugenommen. Diese Erhöhung der Einwohnerzahl führte zu einem Baulandverbrauch von knapp 1.35 ha in den Wohnzonen. Der neue Bauzonenplan (ohne das Teilgrundstück von GB Lüterswil Nr. 32) weist nunmehr in den Wohnzonen Baulandreserven von 2.26 ha aus. Bei einer unüberbauten Baulandfläche von 2.26 ha muss die überarbeitete Bauzone somit als ausreichend gross bezeichnet werden. Die Grösse der Bauzone lässt ein Bevölkerungswachstum auf rund 387 Einwohner (plus 107 Einwohner ausserhalb Bauzone) zu. Dieser Berechnung liegen die reduzierten Ausschöpfungsgrade von 50% für Einzelparzellen und 85% für zusammenhängende Flächen zugrunde. Die Gesamtbauzone der Gemeinde (inklusive Gewerbezone, Dorfkernzone und Wilerzone) beträgt 3.13 ha. Angesichts der im Leitbild vorgesehenen Zunahme der Bevölkerung auf insgesamt 420 Einwohner muss die Bauzonengrösse daher als an der oberen Grenze bezeichnet werden.

2.2.1.4.4. Eine Abgrenzung des richtig dimensionierten Baugebietes im Einzelfall liegt zum grossen Teil im Ermessen des planenden Gemeinwesens. Dabei gilt die Grenze dieses Planungsermessens immer in den Fällen überschritten, wo Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen und somit willkürlich sind. Gemäss BGE 117 Ia 307 haben die Planungsbehörden bei der Festsetzung von Zonen die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen; Planungsmassnahmen sind nur dann verfassungskonform, wenn neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgeblichen Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden (BGE 115 Ia 353). Verfassungsrechtlich ist geboten, dass die Grenzziehung sachlich vertretbar ist, das heisst nicht willkürlich ist; das Rechtsgleichheitsgebot fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen. Die Dimensionierung der Bauzone ergibt sich aus der Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen, wobei unter anderem die Anforderungen von Art. 15 RPG im Rahmen der Interessenabwägung zu konkretisieren sind. Bei der Frage, welche Grundstücke zur Bauzone gehören, hat die Gemeinde einheitliche Kriterien anzuwenden. Mit den Kriterien „Erschliessungsgrad“, „Lage der Grundstücke“ und „Bautätigkeit/Erhältlichkeit“ hat die Gemeinde versucht, alle Grundeigentümer gleich zu behandeln und die Intensität des Eingriffs zu minimieren. Bereits schon der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 23. September 1999 hielt bezüglich der Wohnzonen fest, dass die Verfügbarkeit von freien Baulandparzellen in der Gemeinde problematisch sei. Diese Problematik sei insbesondere für das Grundstück an der Balmstrasse (GB Lüterswil Nr. 32) gegeben: „Sollte die Bauwilligkeit nicht nachgewiesen werden können, so ist der Bereich südlich des Gebäudes Nr. 13 (bisher in der W2) der Reservezone zuzuweisen.“ (Vorprüfungsbericht, Ziffer 4.3., S. 5).

2.2.1.4.5. Der Grundeigentümer hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass sein Land im Rahmen der revidierten Nutzungsplanung in der Bauzone verbleibt. Die Gemeinden haben in Anwendung von Art. 15 RPG oft zwischen mehreren für eine Überbauung geeigneten Gebieten nach sachlichen Kriterien zu entscheiden. Der Gesetzgeber hat dabei die bestehende Spannung zwischen der Nachfrage nach Bauland und der Begrenzung der Bauzone bewusst in Kauf genommen. Die Bauzonenfläche kann nicht ausschliesslich nach den privaten Wünschen der jeweils interessierten Grundeigentümer ausgerichtet werden. Würde aber das gehortete Land nicht der Wohnbaulandreserve angerechnet, würde die Zonenplanung dem Gemeinwesen entzogen und in die Hand der hortungswilligen Grundeigentümer gelegt. Kann die Bauzone bei mangelnder Bautätigkeit nicht einfach erweitert werden, so bedeutet dies aber auch, dass eine Auszonung vorzunehmen ist, sofern nicht durch andere Instrumente, etwa Überbauungsvereinbarungen, eine Baulandverflüssigung erzielt werden kann. Eine derartige Vereinbarung, welche die Einreichung eines Baugesuches für den hier umstrittenen Grundstücksteil bis spätestens zum 1. Januar 2008 vorsah, wurde von der Beschwerdeführerin nicht unterzeichnet.

Auch im heutigen Zeitpunkt bestehen keine konkreten Bauabsichten der Grundeigentümerin. Neben dem Kriterium der Erhältlichkeit ist die Zuweisung des strittigen Grundstückteils zur Reservezone auch angesichts seiner Lage nicht zu beanstanden; der Parzellenteil befindet sich am äussersten südlichen Bereich der Kernzone und grenzt an zwei Seiten an die Landwirtschaftszone und mit der Ostseite an die Kantonsstrasse.

2.2.1.4.6.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden zwei Gebiete, welche der Übergangszone zugewiesen waren, neu in die Wohnzone W2 eingezont. Für beide Parzellen bestehen konkrete Bauvorhaben, nachdem zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern Vereinbarungen abgeschlossen wurden, in welchen sich Letztere verpflichteten, bis spätestens Ende 2009 ein Baugesuch für die betreffenden Parzellen einzureichen. Zum einen handelt es sich dabei um den sogenannten Melbenacker (GB Lüterswil Nr. 278). Im alten Zonenplan der Reservezone zugewiesen, wurde die Parzelle im Halte von ca. 30 a im Jahre 1992 in die Übergangszone zugeteilt. Neben der bestehenden Erschliessung eignet sich das Grundstück für die Überbauung aufgrund der Tatsache, dass es von drei Seiten von der Bauzone umschlossen wird. Mit der Zuweisung zur Bauzone wird das Quartier in östlicher Richtung arrondiert, eine Ausweitung der Bauzone in die freie Landschaft erfolgt dabei nicht, wie dies beim Teilgrundstück von GB Lüterswil Nr. 32 der Beschwerdeführer der Fall ist. Bei der anderen Neueinzonung handelt es sich um eine Bautiefe des Ey-Ackers (GB Lüterswil Nr. 21). Das Areal am nordöstlichen Ortsrand liegt zwischen dem Areal Bad und dem Waldrand an erhöhter Aussichtslage. Das bis anhin der Übergangszone zugewiesene Areal mit einer Fläche von ca. 58 a weist eine bestehende Verkehrserschliessung auf. Diese Einzonung fügt sich nahtlos in den bestehenden Siedlungsgürtel W2, welcher von Osten her nördlich der Hauptstrasse liegt. Die bis anhin bestehende, in östlicher Richtung orientierte Wohnzone W2 wird dadurch schwerpunktmässig nach Norden hin ausgedehnt. Demgegenüber erscheint die Beibehaltung des Teilgrundstückes von GB Lüterswil Nr. 32 in der Zone W2 in gewissem Sinne als Fremdkörper, da eine Anbindung an das übrige Siedlungsgebiet in direkter Weise nur via Kernzone erfolgt, durch das Grundstück mithin eine singuläre Bauzone W2 entlang der Hauptstrasse am westlichen Ortsrand geschaffen würde.

2.2.1.4.7. Angesichts der gesamten Umstände ist die Zuweisung der Parzelle der Beschwerdeführer zur Reservezone, auch unter der Berücksichtigung von Neueinzonungen, sowohl aus siedlungspolitischen, wie auch aus raumplanerischen Gründen als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde der Erbengemeinschaft Hans Emch ist daher vollumfänglich abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Angesichts dieses Verfahrensausgangs hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet werden. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird, in Anwendung von § 39 VRG, keine Parteientschädigung zugesprochen.

2.3. Prüfung von Amtes wegen

2.3.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Lüterswil datiert aus den Jahren 1978 (RRB Nr. 2269 vom 28. April 1978) und 1981 (RRB Nr. 4492 vom 11. August 1981). Die Ortsplanung des Ortsteils Gächliwil stammt aus dem Jahre 1995 (RRB Nr. 1144 vom 25. April 1995). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Absatz 3) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Lüterswil-Gächliwil stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Lüterswil-Gächliwil ist gemäss kantonalem Richtplan, der Kategorie „ländliche Gemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete gemäss Naturkonzept sicherzustellen.

2.3.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Lüterswil-Gächliwil hat in den letzten 15 Jahren (1981 bis 1996) um 66 Einwohner von 294 auf 360 Einwohner zugenommen. Das Leitbild der Gemeinde sieht eine Zunahme auf 420 Einwohner vor. Die bisherige Bauzone umfasste ca. 10.7 ha bebaute und 4.25 ha unbebaute Wohn- und Kernzone. Der Verbrauch von Wohnbauland in den 15 Jahren belief sich auf ca. 1.35 ha. Nach der Revision sind noch ca. 2.26 ha Land in den Wohnzonen unbebaut. Die Grösse der Bauzone lässt ein Bevölkerungswachstum auf rund 387 Einwohner (plus 107 Einwohner ausserhalb Bauzone) zu. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.3.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 28. September 2000) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.3.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Lüterswil-Gächliwil Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 147 ha netto. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 158 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Die beiden Generellen Kanalisationsprojekte (GKP) der Gemeinde Lüterswil-Gächliwil, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2667 vom 20. September 1983 (Lüterswil) und RRB Nr. 1144 vom 25. April 1995, entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf

- die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten,
- die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Das mit RRB Nr. 2577 vom 22. Dezember 1998 genehmigte GWP ist im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision auf Änderungen zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

2.4. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Lütterswil-Gächliwil erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lütterswil-Gächliwil bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienpläne) 1:1'000
- Strassenkategorienplan 1:2'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- 3.2. Auf die Beschwerde von Donat und Silvia Kaiser, Urs und Ruth Guggisberg, Lütterswil, wird nicht eingetreten und diese ist als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Den Beschwerdeführern werden Kosten von insgesamt Fr. 120.-- auferlegt. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides zu erfolgen.
- 3.3. Die Beschwerde von Christian Burkhard wird abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 800.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet.
- 3.4. Die Beschwerde von Hans Trittibach wird abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Diese Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet.
- 3.5. Die Beschwerde der Erbegemeinschaft Hans Emch wird abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet.
- 3.6. Die Einwohnergemeinde Lütterswil-Gächliwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 1. August 2001 noch 4 Bauzonen- und Gesamtpläne, 3 Bau- und Zonenreglemente, 2 Waldfeststellungspläne und 1 Fruchtfolgeflächeninventar zuzustellen. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen.
- 3.7. Die Einwohnergemeinde Lütterswil-Gächliwil hat ein Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) über das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Die Planungsarbeiten zum GEP sind innert Jahresfrist aufzunehmen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Umwelt festzulegen.
- 3.8. Die Gemeinde Lütterswil-Gächliwil wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Umwelt in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Umwelt zur Vorprüfung einzureichen.
- 3.9. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.10. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften von Lütterswil (RRB Nr. 4429 vom 11. August 1981), der Teilzonenplan Weilerzonen Gächliwil (RRB Nr. 1144 vom 25. April 1995) sowie alle wei-

teren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber

Dr. K. Fühmann

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung EG Lütterswil-Gächliwil

Genehmigungsgebühr	Fr.	7500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	7523.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung D. und S. Kaiser, U. und R. Guggisberg, p.Adr. Donat Kaiser, Oberdorf 111, 4584 Lütterswil

Verfahrenskosten:	Fr.	120.--	(auf Kto. 6000.431.00)
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung innert 30 Tagen

Kostenrechnung Christian Burkhard, Melbenacker 117, 4584 Lütterswil

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 800.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskosten			
Inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	800.--	
Rückerstattung:	Fr.	200.--	(aus Kto. 119.101)
		=====	

Kostenrechnung Hans Trittbach, Oberdorf 103, 4584 Lütterswil

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskosten			
Inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	1'000.--	
	Fr.	--	
		=====	

Kostenrechnung Erbgemeinschaft Hans Emch, p.Adr. Martin Emch, Widenacherstrasse 3, 8908 Hedingen

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskosten			
Inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	1'000.--	
	Fr.	--	
		=====	

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde-Nr. 2000/99)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (pf)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglemente (später)

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar/Naturkonzept

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Bau- und Zonenreglement (später) ✓

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit Situationsplan Fruchtfolgeflächen inkl. Flächenbilanz/Tabelle (später) ✓

Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)

Forstkreis Bucheggberg/Lebern West, Rathaus, 4509 Solothurn, mit Waldfeststellungsplan (später)

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (sh) (für Amt für Finanzen, mit Ausgabenanweisung)

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später) ✓

Amtschreiberei Bucheggberg, mit gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Reglemente (später) ✓

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, Lütterswil-Gächliwil, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): Bauzonen- und Gesamtplan (1), Erschliessungspläne (1), Strassenklassierung (1), Bau- und Zonenreglement (1) **(mit Rechnung)**

Donat Kaiser, Oberdorf 111, 4584 Lütterswil **lettre signature (mit Rechnung)**

Hans Trittibach, Oberdorf 103, 4584 Lütterswil **lettre signature**

Christian Burkhard, Melbenacker 117, 4584 Lütterswil **lettre signature**

Martin Emch, Widenacherstrasse 3, 8908 Hedingen **lettre signature**

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4584 Lütterswil-Gächliwil

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Lütterswil-Gächliwil: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- **Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'500**
- **Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienpläne) 1:1'000**
- **Strassenkategorienplan 1:2'000**
- **Zonenreglement**

(

(