39/9 – 39/14

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 14. August 2001 NR. 1584

Tscheppach: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

I. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Strassenklassierungsplan 1:2'000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

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

II. Erwägungen

1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 4. Oktober 1999 bis zum 5. November 1999. Innerhalb der Auflagefrist gingen 9 Einsprachen ein. Zwei Einsprachen wurden nach den Einspracheverhandlungen zurückgezogen. Zwei Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen, was zum Verzicht der Gemeinde auf die Reservezone in der Schäppechmatt führte. Die andern fünf Einsprachen hat der Gemeinderat mit Entscheid vom 11. Januar 2000 abgelehnt. Die Ortsplanungsunterlagen hat er ebenfalls am 11. Januar 2000 beschlossen. Gegen den Entscheid des Gemeinderates haben vier Einsprecher Beschwerde eingereicht. Beim Regierungsrat hängig sind die Beschwerden von:

- Daniel Meyer, Dorfstrasse 48, 4576 Tscheppach,
- Gottfried Bangerter, Wallisberg 70, 4576 Tscheppach,
- Elisabeth Sieber, Hauptstrasse 51, 4576 Tscheppach, v.d. Fürsprecher Stefan Altermatt, Bielstrasse 9, 4502 Solothurn,
- Herbert und Renate Enggist, Sali 101, 4576 Tscheppach, v.d. Fürsprech Andreas Eng, Wengistrasse 24, 4502 Solothurn.

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 15. Mai 2000 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen.

Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartementes haben am 27. Juni 2000 in Tscheppach mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat Parteiverhandlungen durchgeführt. Auf Antrag der zwei Beschwerdeführer und im Einverständnis mit der Vorinstanz wurde das Verfahren bis zum 30. August 2000 sistiert. Ende August 2000 lag eine einvernehmliche Lösung zwar noch nicht vor, wurde aber von den Beschwerdeführern in Aussicht gestellt, weshalb die Sistierung mehrfach verlängert wurde. Am 7. Februar 2001 wurde das Verfahren formell wieder aufgenommen und der Gemeinderat Tscheppach bis Ende April 2001 zur Stellungnahme eingeladen.

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).

2.1. Behandlung der Beschwerden

2.1.1. Beschwerde von Daniel Meyer

Daniel Meyer führt in seiner Beschwerdeschrift vom 25. Januar 2000 folgende Argumente gegen die Einzonung der Parzelle GB Nr. 38 ins Feld: (1) Die Einzonung sei eigentümerbezogen, da die Parzelle dem Präsidenten der Baukommission gehöre und (2) widerspreche dem Entwicklungskonzept der Gemeinde; (3) in unmittelbarer Nachbarschaft zur strittigen Parzelle liege ein unüberbautes Grundstück in der Bauzone; (4) die Einzonung schränke die Entwicklung seines Landwirtschaftsbetriebes auf unzulässige Art und Weise ein und schliesslich (5) verfüge die Gemeinde über genügend erschlossenes Bauland.

Die Gemeinde begründet zunächst den Einzonungsentscheid mit einem Versprechen seitens der kommunalen Behörden aus dem Jahre 1971. Damals sei dem Eigentümer zugesichert worden, sein Grundstück werde zu einem späteren Zeitpunkt eingezont. Belege für diese Zusage konnten aber keine beigebracht werden. Auf die Einsprache von Daniel Meyer hin entschied der Gemeinderat, die Zuteilung des Teilgrundstücks nur noch gestützt auf raumplanerische Überlegungen zu beurteilen. Der Rat lehnte in der Folge die ursprünglich vorgesehene Reservezone südlich der Parzellen GB Nr. 153 und 154 ab, hielt aber an der Einzonung von rund 500 m^2 südlich der Parzelle GB Nr. 37 fest.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten und deren Ausführungen am Augenschein verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Die Beschwerde an den Regierungsrat ist das zulässige Rechtsmittel gemäss § 17 PBG. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des an GB Nr. 37 anstossenden Landwirtschaftslandes vom Nutzungsplan berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Inhalt (§ 16 Abs. 1 PBG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

Soweit die Vorbehalte des Beschwerdeführers Daniel Meyer die Person des Grundstückeigentümers bzw. dessen Tätigkeit als Präsident der kommunalen Baukommission betreffen, kommt diesen an dieser Stelle keine selbstständige Bedeutung zu: Der Regierungsrat prüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und deren Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung; andere Elemente hat er dabei grundsätzlich nicht zu überprüfen.

Der Gemeinderat möchte nach eigener Aussage die Siedlungsentwicklung hauptsächlich in den Gebieten Sali und Wallisberg konzentrieren; aus diesem Grund hat er auch davon abgesehen, im strittigen Bereich eine Reservezone vorzusehen. Mit der Einzonung einer Parzelle von lediglich rund 500 m^2 wird diese Absicht nicht grundsätzlich in Frage gestellt; eine grössere Bautätigkeit ist auf einer Parzelle dieser Grösse per se nicht möglich; das Mögliche aber aufgrund der bereits vorhandenen Bauten und der Lage im Siedlungsgebiet der Gemeinde ist weder unzweckmässig noch unrechtmässig. Die Befürchtungen von Daniel Meyer, mit einer weiteren Umzonung von Landwirtschafts- in Bauland in der unmittelbaren Umgebung seines Hofes würden die Entwicklungsmöglichkeiten seines Hofes eingeschränkt, sind nachvollziehbar. Es ist bekannt, dass sich an der Schnittstelle von Landwirtschafts- und Bauzone aus verschiedenen Gründen (im Vordergrund stehen dabei Immissionen bzw. Emissionen) Probleme ergeben können; aus diesem Grund ist eine klare Trennung der beiden Zonen wünschenswert. Allerdings kann die vielleicht wünschbare räumliche Distanz zwischen Landwirtschaft und Wohnen angesichts der engen räumlichen Strukturen nicht in letzter Konsequenz umgesetzt werden. Die Problematik wird in casu zudem dadurch entschärft, dass bereits heute im Bereich der strittigen Umzonung Parzellen in der Bauzone liegen und somit mit der beabsichtigten Umzonung allenfalls die vorgenannte Problematik akzentuiert, nicht aber neu begründet wird. In diesem Lichte kann die Umzonung der Parzelle nicht als unzweckmässig bezeichnet werden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft der Parzelle noch eine freie Bauparzelle liegt. Die Prüfung durch das Amt für Raumplanung hat ergeben, dass die Bauzonengrösse der Gemeinde nicht zu beanstanden ist; somit verbleibt der Gemeinde der notwendige planerische Spielraum, auch die Parzelle GB Nr. 37 der Bauzone zuzuweisen.

Der Beschwerdeführer verlangte am Augenschein im Sinne eines Eventualantrags, dass im Falle einer Einzonung der Teilparzelle GB Nr. 37 entlang seines Grundstückes ein Pflugrecht im Grundbuch eingetragen wird. In diesem Zusammenhang muss der Hinweis auf § 35 PBG und § 260 EZ ZGB genügen.

Dem Beschwerdeführer ist insofern zuzustimmen, als dass die von der Gemeinde ins Feld geführten Gründe für die Umzonung der Teilparzelle GB Nr. 37 nicht sehr überzeugend sind. Demgegenüber ist die Umzonung im Ergebnis weder unrechtmässig noch unzweckmässig und kann daher nicht beanstandet werden.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Beschwerde von Daniel Meyer gegen die Umzonung der Teilparzelle GB Nr. 37 abzuweisen ist.

Bei diesem Verfahrensausgang werden die reduzierten Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 500.-- dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

2.1.2. Beschwerde von Gottfried Bangerter

Der Beschwerdeführer Gottfried Bangerter macht in seiner Beschwerdeschrift vom 24. Januar 2000 geltend, die Umzonung des Teilgrundstücks GB Nr. 37 sei eigentümerbezogen und die Gemeinde verfüge zudem über genügende Baulandreserven.

Zunächst hatte die Gemeinde den Einzonungsentscheid mit einem Versprechen seitens der kommunalen Behörden aus dem Jahre 1971 begründet. Damals sei dem Eigentümer zugesichert worden, sein Grundstück werde zu einem späteren Zeitpunkt eingezont. Belege für diese Zusage konnten aber keine beigebracht werden. Auf die Einsprache von Gottfried Bangerter hin entschied der Gemeinderat, die Zuteilung des Teilgrundstücks nur noch gestützt auf raumplanerische Überlegungen zu beurteilen. Der Rat lehnte in der Folge die ursprünglich vorgesehene Reservezone südlich der Parzellen GB Nr. 153 und 154 ab, hielt aber an der Einzonung von rund 500 m^2 südlich der Parzelle GB Nr. 37 fest.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten und deren Ausführungen am Augenschein verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Die Beschwerde an den Regierungsrat ist das zulässige Rechtsmittel gemäss § 17 PBG. Der Beschwerdeführer ist als Bewohner des Gebietes „Wallisberg" vom Nutzungsplan im strittigen Bereich nur am Rande berührt, sein schutzwürdiges Interesse an dessen Inhalt ist daher eher klein, kann aber nicht

grundsätzlich verneint werden (§ 16 Abs. 1 PBG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

Soweit die Vorbehalte des Beschwerdeführers Gottfried Bangerter die Person des Grundstückeigentümers bzw. dessen Tätigkeit als Präsident der kommunalen Baukommission betreffen, kommt diesen an dieser Stelle keine selbstständige Bedeutung zu: Der Regierungsrat prüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und deren Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung; andere Elemente hat er bei dieser Prüfung grundsätzlich nicht zu überprüfen.

Was die materielle Beurteilung der Beschwerde anbelangt, kann auf Ziffer 2.1.1. hievor verwiesen werden.

Die Prüfung durch das Amt für Raumplanung hat ergeben, dass die Bauzonengrösse der Gemeinde nicht zu beanstanden ist; somit verbleibt der Gemeinde der notwendige planerische Spielraum, auch die Parzelle GB Nr. 37 der Bauzone zuzuweisen.

Die Beschwerde von Gottfried Bangerter gegen die Umzonung der Teilparzelle GB Nr. 37 ist abzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang werden die reduzierten Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 500.-- dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

2.1.3. Beschwerde Herbert und Renate Enggist

Die Beschwerdeführer Herbert und Renate Enggist, v.d. Fürsprech Andreas Eng, Solothurn, stellen in ihrer Beschwerdeschrift vom 27. Januar 2000 folgende Rechtsbegehren: (1) Der Entscheid des Gemeinderates vom 17. Januar 2000 sei vollumfänglich aufzuheben; (2) es sei festzustellen, dass keine widerrechtliche Entfernung einer Bepflanzung im Bereich des Grundstückes GB Tscheppach Nr. 168 erfolgt ist; (3) der Bepflanzung entlang südlich des Grundstücks GB Tscheppach Nr. 168 sei die Heckenqualität abzusprechen und auf einen entsprechenden Eintrag in den Nutzungsplänen sei zu verzichten; (4) der Baulinienabstand entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks GB Tscheppach Nr. 168 sei auf 4 m zu reduzieren und (5) unter Kosten und Entschädigungsfolgen.

Der Augenschein ergab folgendes Bild:

Baulinie: Die Gemeinde begründete die rückwärtige Baulinie von 15 m mit dem Schutz des angrenzenden kantonalen Vorranggebietes Mülital. Dieses Tal werde durch einen heute noch klar ablesbaren Geländesprung entlang der Bauzone und damit auch entlang der südlichen Parzellengrenze von GB Nr. 168 markiert. Eine Überbauung der Parzelle mit Hochbauten bis hin zum Geländesprung würde die Wirkung des Mülital nachhaltig beeinträchtigen. Die zuständige Kreisplanerin unterstützt die Auffassung der Gemeinde.

Hecke: Im Bereich des südlichen Grenzverlaufs der Parzelle GB Nr. 168 ist von der Hecke kaum noch etwas vorhanden. Es wird aber von keiner Seite behauptet, die Beschwerdeführer selbst hätten an der Hecke Veränderungen vorgenommen. Der Mitarbeiter des Amtes für Raumplanung, Natur und Landschaft, weist darauf hin, dass die strittige Hecke 1996 ins Naturinventar der Gemeinde aufgenommen worden sei. Im Jahr 1998 sei - auf Einladung der Gemeinde hin - unter Mitwirkung des Kantons erneut eine Heckenfeststellung vorgenommen worden. Mit dem Eintrag einer Hecke in die Nutzungspläne gelte der statische Heckenbegriff: Die Hecke werde in ihrer Ausdehnung planerisch fixiert. Bei der Begehung der Hecke im Jahr 1996 habe man feststellen können, dass zahlreiche Heckenpflanzen auf den Stock geschnitten worden seien. Dies sei aber nicht ungewöhnlich, da die Pflanzen wieder nachwachsen. Allerdings seien bei der Erstellung der Stützmauer auf der Nachbarparzelle offensichtlich auch die Stöcke entfernt worden.

Die Parteiverhandlung zeigt, dass es den Beschwerdeführern vor allem darum geht, dass aufgrund der südlichen Baulinie mit einem Abstand von 15 m ab Grundstücksgrenze eine Überbauung ihrer Parzelle mit Kleinbauten (Wintergarten, Cheminée, Gartenhaus, etc.) praktisch verunmöglicht wird. Die in der Beschwerde geäusserten Vorbehalten gegenüber der Hecke stehen für die Beschwerdeführer nicht im Vordergrund.

Während die Gemeinde an der eingetragenen Hecke festhalten will, sieht sie im Zusammenhang mit der rückwärtigen Baulinie von 15 m durchaus einen gewissen Handlungsspielraum. So steht sie einer zusätzlichen Bestimmung in den Zonenvorschriften, die im Bereich dieser Baulinie gewisse Kleinbauten zulassen, grundsätzlich positiv gegenüber. Auch die zuständige Kreisplanerin beurteilt eine solche Regelung als unbedenklich.

2.1.4. Beschwerde Elisabeth Sieber

In ihrer Beschwerde vom 26. Januar 2000 stellt Frau Elisabeth Sieber, Hauptstrasse 51, 4576 Tscheppach, v.d. Fürsprecher Stefan Altermatt, Solothurn, folgende Rechtsbegehren: (1) Es sei die in den Nutzungsplänen neu definierte Hecke (Sali) im südlichen Bereich von GB Tscheppach Nr. 151 zu verzichten; (2) Es sei der im Erschliessungsplan vorgesehene Verlauf der Baulinie im südlichen Bereich von GB Tscheppach Nr. 151 auf den gesetzlichen Abstand von 4 m zu reduzieren; (3) alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Der Augenschein ergab folgendes Bild:

Von der Hecke ist im Bereich der Parzelle GB Nr. 151 nichts mehr auszumachen. Unmittelbar daneben ist die Hecke stark unterweidet. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Hecke werde im Bereich ihrer Parzelle neu definiert.

Gemäss Aussage des Amtes für Raumplanung, Natur und Landschaft, musste bereits in den Jahren 1996 und 1998 festgestellt werden, dass sich die Hecke in einem schlechten Zustand befindet. Sie war während geraumer Zeit stark unterweidet worden. Bei den (unbewilligten) Bauarbeiten für die Stützmauer seien offenbar Teile der Hecke entfernt worden, ohne dass diese anschliessend wieder aufgeforstet worden wären. Am Augenschein erklärten sich die Parteien bereit, zusammen nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen. Mit der Wiederherstellung der Hecke mit niedrigwachsenden einheimischen Pflanzen ist die Beschwerdeführerin grundsätzlich einverstanden.

Was die Feststellungen betreffend der rückwärtigen Baulinie anbelangt, kann auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1.3 hievor verwiesen werden.

2.1.5. Versuch einer einvernehmlichen Erledigung der Beschwerden Enggist und Sieber:

Auf Antrag räumte das Bau- und Justizdepartement den Parteien Enggist und Sieber Frist bis zum 30. August 2000 zur Ausarbeitung einer entsprechenden Bestimmung im Zonenreglement ein. Das Verfahren wurde bis zu diesem Datum sistiert. Die Beschwerdeführer stellten in Aussicht, bei Zustandekommen einer solchen Lösung, ihre Beschwerden zurückzuziehen.

Am 28. Juni 2000 unterbreiteten Herr und Frau Enggist dem Gemeinderat von Tscheppach einen Vergleichsvorschlag. Darin erklärten sie sich mit der Wiederherstellung der Hecke einverstanden. Erwartet wurde aber eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde an den dabei entstehenden Kosten. Was die rückwärtige Baulinie betrifft, wurde die Ergänzung des kommunalen Baureglements mit folgender Bestimmung vorgeschlagen:

"Für eingeschossige An- und Neubauten, wie Wintergärten, Pergolen, Kleintierställe, Fahrradunterstände, Gerätehäuschen sowie für kleine bauliche Anlagen wie Terrainveränderungen, Bassins, Cheminées, Kompostierplätze oder Spielplätze gilt im Gebiet Sali anstelle der ordentlichen Baulinie von 15 m eine reduzierte von 8 m".

Mit Datum vom 28. Juni 2000 unterbreitete auch Frau Elisabeth Sieber dem Gemeinderat einen Vergleichsvorschlag. Sie erklärte sich darin grundsätzlich mit dem Verlauf der im angefochtenen Nutzungsplan eingezeichneten Hecke einverstanden. Bezüglich Art und Umfang der Bepflanzung schlägt sie vor, dass das Amt für Raumplanung einen entsprechenden Vorschlag ausarbeitet und die notwendigen Arbeiten begleitet. Bezüglich der rückwärtigen Baulinie beurteilt Frau Sieber den Vorschlag des Amtes für Raumplanung, gewisse Bauten innerhalb der Baulinie zuzulassen, als sinnvoll. Sie schlägt vor, in den Zonenbestimmungen für eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Wintergärten, Gerätehäuschen sowie für kleinere Terrainveränderungen, Bassins, Cheminées, Kompostierplätze oder Spielplätze im Gebiet anstelle der ordentlichen Baulinie von 15 m eine reduzierte von 8 m festzulegen.

Mit Eingabe vom 16. August 2000 beantragte Frau Elisabeth Sieber beim Bau- und Justizdepartement eine Erstreckung der Frist zur Einreichung eines Vergleichsvorschlages bis 30. September 2000. Der Gemeinde sei ein Vergleichsvorschlag unterbreitet worden, deren Stellungnahme stehe aber noch aus. Dem Gesuch wurde teilweise entsprochen und die Frist bis 15. September 2000 erstreckt.

Mit Eingabe vom 14. September 2000 beantragte Frau Elisabeth Sieber beim Bau- und Justizdepartement erneut eine Fristerstreckung, dieses Mal bis 2. Oktober 2000. Sie zeigte sich in dem Schreiben überzeugt, dass zwischen den Parteien eine konstruktive Lösung gefunden werden könne. Dem Gesuch wurde entsprochen.

Mit Eingabe vom 2. Oktober 2000 beantragte Frau Sieber erneut eine Fristerstreckung. Sie stellte darin in Aussicht, dass der Vergleich innert der beantragten zwei Wochen definitiv unterzeichnet werden könne. Dem Gesuch wurde entsprochen und die Frist bis 16. Oktober 2000 erstreckt.

Die Partei Enggist unterzeichnete mit Datum vom 2. Oktober 2000 mit der Gemeinde eine Vereinbarung betreffend Hecke und zulässiger Nutzung innerhalb der rückwärtigen Baulinie.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2000 teilte Frau Sieber dem Bau- und Justizdepartement mit, dass zwar in fast allen strittigen Punkten eine Annäherung der Parteien stattgefunden habe, betreffend dem Verlauf der Baulinie aber keine Einigung erzielt worden sei. Eine einvernehmliche Lösung sei daher nicht in Sicht, die Beschwerde sei vom Regierungsrat zu entscheiden.

Am 20. Oktober 2000 wurde das Amt für Raumplanung dahingehend orientiert, dass die Gemeinde betreffend der Baulinie neue Vorschläge unterbreitet habe; ein Vergleich also doch noch möglich sei.

Am 8. November 2000 reichte Frau Sieber zwei Fotos als Beweismittel ein: Eine Aufnahme des Bundesamtes für Landestopographie vom 30. Juni 1994 und eine eigene Aufnahme aus dem Frühjahr 1998. Mit diesen Fotos werde belegt, dass im Gebiet Sali keine eigentliche Hecke bestanden habe.

Am 14. November 2000 liess sich das Bau- und Justizdepartement von der Gemeinde und den beteiligten kantonalen Fachstellen über den Stand der Dinge orientieren. Die Gemeinde schlug vor, mit den Parteien erneut Verhandlungen über einen Vergleich zu führen. Das Departement stimmte diesem Vorgehen zu, hielt aber gleichzeitig fest, dass der Regierungsrat bei einem Scheitern der Vergleichsverhandlungen nicht an allfällige Zusagen im Rahmen der Verhandlungen gebunden sei, die Beschwerden also aufgrund der aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten Pläne entscheiden werde. Das Sitzungsprotokoll wurde allen Parteien mit Schreiben vom 22. November 2000 zugestellt.

Der Gemeinderat von Tscheppach befasste sich an seiner Sitzung vom 15. Dezember 2000 erneut mit der Angelegenheit und beschloss einen weiteren Vereinbarungsentwurf. Zu diesem nahm Frau Sieber am 19. Dezember 2000 Stellung: Sie akzeptiere grundsätzlich den Verlauf der Bau- und der Heckenbaulinie. Nicht akzeptieren könne sie aber den Umfang der beabsichtigten Anpflanzung. Sie sei aber breit, auf ihrer Parzelle GB Tscheppach Nr. 172 insgesamt 12 bis 15 Sträucher auf eigene Kosten anzupflanzen.

Im Sinne einer einvernehmlichen Beilegung des Beschwerdeverfahrens unterbreitete das Amt für Raumplanung den Beschwerdeführern auf der Grundlage der Vereinbarung vom 2. Oktober 2000 zwischen der Partei Enggist und der Gemeinde einen überarbeiteten Vergleichsvorschlag. Darin wurden die Kosten der notwendigen Jungpflanzen je hälftig auf Kanton und Gemeinde verteilt. Die Parteien hatten Gelegenheit bis am 26. Januar 2001 zu dem Vergleichsvorschlag Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 17. Januar 2001 erklärte Frau Sieber, sie könne auch diesem Vorschlag nicht zustimmen. Sie akzeptiert nach wie vor den Verlauf der rückwärtigen Baulinie und der Heckenbaulinie, nicht aber den Umfang der Anpflanzung. Sie beurteilt die vorgeschlagene Anzahl an Jungpflanzen als unverhältnismässig und erkennt in dieser Massnahme nicht eine Wiederaufforstung der Hecke, sondern eine vollständige Neuanpflanzung.

Am 19. Januar 2001 fand eine von Frau Rosmarie Brunner-Sieber, Tochter der Beschwerdeführerin, verlangte Besprechung mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Bau- und Justizdepartements statt. In der Folge wurde der Vergleichsvorschlag des Amtes für Raumplanung ein weiteres Mal überarbeitet, um eine einvernehmliche Beilegung der Beschwerde zu ermöglichen. Die Parteien erhielten Gelegenheit bis zum 16. Februar 2001 zum überarbeiteten Vergleichsvorschlag Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 7. Februar 2001 lehnt Frau Sieber auch diesen Vergleichsvorschlag ab. Die Hecke müsse noch immer als eigentliche Neuschöpfung beurteilt werden. Zudem stellte sie aus "grundsätzlichen Überlegungen" die gesamte Vereinbarung in Frage und verlangte, die Beschwerde durch Beschluss des Regierungsrates zu entscheiden.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2001 setzte das Bau- und Justizdepartement dem Gemeinderat von Tscheppach Frist zur Stellungnahme betreffend der noch offenen Fragen bis Ende April 2001. Das Amt für Raumplanung stellte in Aussicht, die in der Vereinbarung betreffend der Hecke im Sali gemachten Zusagen aufrecht zu erhalten.

Mit Eingabe vom 26. April 2001 erklärte sich die Einwohnergemeinde mit der Vereinbarung betreffend der Hecke grundsätzlich einverstanden.

Erwägungen zu den Beschwerden Enggist und Sieber

Die Beschwerde ist das zulässige Rechtsmittel gemäss § 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.11) und der Regierungsrat die zuständige Instanz. Renate und Herbert Enggist-Kilchenmann und Frau Elisabeth Sieber sind durch den Beschluss des Gemeinderates Tscheppach vom 17. Januar 2000 beschwert (§ 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 124.11]). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

Die Gemeinde Tscheppach ist grundsätzlich bereit, den Vereinbarungsvorschlag des Amtes für Raumplanung vom 28. Februar 2001 in ihre Ortsplanung einzubauen. Die Beschwerdeführer Enggist haben mit Eingabe vom 26. Juni 2001 und mit Bezug auf den Vereinbarungsentwurf des Amtes für Raumplanung vom 25. Februar 2001 ihre Beschwerde formell zurückgezogen.

Frau Elisabeth Sieber ist der Auffassung, dass die im Zonenplan festgesetzten Hecke im Sali eine eigentliche "Neuschöpfung" darstelle. An besagter Stelle habe sich zuvor nie eine Hecke befunden, weshalb deren Festlegung im Zonenplan unzulässig sei.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden: Es ist unbestritten und geht sowohl aus den von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegten Fotos als auch aus den Feststellungen am Augenschein hervor, dass die Hecke heute - namentlich im Bereich der Parzelle GB Nr. 172 - quasi inexistent ist. Aus den von der Gemeinde ins Recht gelegten Luftaufnahmen des Gebietes aus dem Jahre 1994 ist aber eindeutig erkennbar, dass zu diesem Zeitpunkt eine Hecke im Sinne von § 20 NHV bestanden hat. Im 1996 erstellten Naturinventar der Gemeinde Tscheppach wird das strittige Gehölz als Hecke ausgewiesen. Unter Besonderem wird im entsprechenden Inventarsblatt (Objekt Nr. 13) auf die starke Unterweidung der Hecke und den deshalb fehlenden Unterwuchs hingewiesen. Erst auf den Fotos vom 2. Dezember 1999 ist von der Hecke im Bereich der Parzellen GB Nrn. 168, 171 und 172 nicht mehr viel zu erkennen. Wer für die offensichtliche Entfernung der Hecke in diesem Bereich verantwortlich ist, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens und kann daher an dieser Stelle offen bleiben. Naheliegend erscheint allerdings ein Zusammenhang mit der Bautätigkeit auf den betroffenen Parzellen. Von der Neuschöpfung einer Hecke kann also nicht gesprochen werden.

Frau Elisabeth Sieber ist im Weiteren der Auffassung, die vom Amt für Raumplanung (ARP) vorgegebene Wiederaufforstung der Hecke sei unverhältnismässig. Auf ihrer Parzelle seien lediglich einige wenige Pflanzen entfernt worden (3 Bäume gefällt, 7- 8 Sträucher auf den Stock geschnitten), neu sollten nun aber an der gleichen Stelle 120 bis 180 Sträucher angepflanzt werden.

Das Amt für Raumplanung geht für die Ermittlung der zur Wiederaufforstung der Hecke benötigten Pflanzen von der Modellrechnung aus, dass pro Laufmeter Hecke drei Pflanzen gesetzt werden sollen. Umgerechnet auf die gesamte Hecke mit einer Länge von ca. 180 m ergebe sich aus dieser Rechnung eine Anzahl von total 540 Pflanzen, bezogen auf die Parzelle GB Nr. 172 eine Anzahl von rund 80 Pflanzen. Diese Modellrechnung des ARP soll selbstredend nicht ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten an Ort und Stelle umgesetzt werden. Die tatsächliche Anzahl benötigter Pflanzen ergibt sich aus den besonderen Umständen vor Ort. Das ARP hat dies auch bereits berücksichtigt, indem sie das Total der anzupflanzenden Gewächse auf 300 beschränkt hat. Diese Zahl wurde an der Besprechung vom 20. September 2000 im Schulhaus Tscheppach (Aktennotiz Emch + Berger AG vom 27. September 2000) auf 240 Sträucher reduziert. Bezogen auf die Parzelle GB Nr. 172 bedeutet dies

rund 50 Pflanzen oder 1.7 neue Pflanzen pro Laufmeter Hecke. Nimmt man diese Zahl als Richtwert, der aufgrund der konkreten Situation (so etwa die noch vorhandenen Bäume und Sträucher) vor Ort in engen Grenzen nach unten und oben variieren kann, so scheinen die berechtigten Anliegen sowohl des Natur- und Landschaftsschutzes als auch der Anwohner damit ausreichend gewahrt. Auf jeden Fall kann nicht von einer unverhältnismässig aufwändigen Wiederaufforstung gesprochen werden. Mit den von der Beschwerdeführerin für richtig gehaltenen Anpflanzung von nicht mehr als 15 Pflanzen lässt sich nach Auffassung der zuständigen Fachstelle des ARP die fachgerechte Instandstellung der Hecke nicht bewerkstelligen.

Die Beschwerdeführerin Elisabeth Sieber verweist bezüglich der rückwärtigen Baulinie auf den Umstand, dass damit ein wesentlicher Anteil der Fläche von GB Nr. 172 nicht mehr überbaut werden könne. Sie müsse aber seit Jahren die ganze Fläche als Bauland versteuern. Auch sei bei der Perimeterbeitragsberechnung die Parzelle im gesamten Halte miteinbezogen worden. Somit sei die Festlegung der vorgesehenen rückwärtigen Baulinie bzw. der Heckenbaulinie unverhältnismässig.

Auch diesem Einwand der Beschwerdeführerin Elisabeth Sieber kann nicht gefolgt werden. Zunächst kann die Fläche zwischen Heckenbaulinie und rückwärtiger Baulinie gemäss den überarbeiteten Zonenvorschriften mit diversen Kleinbauten überbaut werden. Für andere Bauten besteht aufgrund der Südexposition der rückwärtigen Baulinie kaum ein Bedarf, was auch anhand der bereits überbauten Parzelle deutlich wird. Zudem kann die besagte Fläche für die Ermittlung der anrechenbaren Landfläche im Rahmen der Bestimmung der Ausnützungsziffer (AZ) herangezogen werden. Somit entsteht für die Beschwerdeführerin durch die rückwärtige Baulinie eine eher bescheidene Einschränkung der Überbauungsmöglichkeiten auf ihrer Parzelle, die zudem angesichts der raumplanerischen Bedeutung dieser Baulinie für den Schutz des Mülital als verhältnismässig erscheint.

Zusammenfassend ist die Beschwerde von Frau Elisabeth Sieber vollumfänglich abzuweisen.

2.1.6. Kosten / Parteientschädigung der Beschwerden Enggist und Sieber

Beschwerdeführer Enggist

Die Beschwerde wurde von Renate und Herbert Enggist mit Eingabe vom 2. Juli 2001 und dem Hinweis auf die Vereinbarung mit der Gemeinde zurückgezogen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer an die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 1'000.-- einen Anteil von Fr. 300.-- zu bezahlen, welcher mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird. Die Restanz von Fr. 700.-- geht in Anwendung von § 37 Abs. 2 VRG zu Lasten des Staates. Der Antrag auf Zusprechen einer Parteientschädigung wird gemäss ständiger Praxis der Bau- und Justizdepartements abgewiesen.

Beschwerdeführerin Elisabeth Sieber

Die Beschwerde von Frau Elisabeth Sieber ist vollumfänglich abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'000.-- gehen daher zu Lasten der Beschwerdeführerin und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

3. Prüfung von Amtes wegen

3.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision
Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Tscheppach datiert aus dem Jahre 1986 und 1987 (RRB Nr. 3997 vom 23. Dezember 1986 und RRB Nr. 3728 vom 22. Dezember 1987). 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 Abs. 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 Tscheppach

stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Tscheppach 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.

3.3. Grösse der Bauzone
Tscheppach strebt im Leitbild ein Wachstum der Einwohnerzahl auf 220 Personen für die nächsten 15 Jahre an. Tscheppach zählte 1980 151 Einwohner, 1995 waren es 183 Einwohner. Die Bevölkerung nahm also in 15 Jahren um 32 Personen zu. Die Bauzone des revidierten Zonenplanes weist für die nächsten 15 Jahre freie Flächen von 1.88 ha aus und bietet damit Platz für ein Bevölkerungswachstum auf 206 Personen innerhalb der Bauzone.

Die im Bauzonenplan festgelegte Bauzonengrösse entspricht den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und deckt den zu erwartenden Verbrauch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes.

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 13. März 1998) 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.

3.5. Fruchtfolgeflächen
Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Tscheppach Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 87.82 ha brutto, respektive 77.28 ha netto. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 84.1 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

4. Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

4.1. 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 den neuen GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Tscheppach, genehmigt vom Regierungsrat im Mai 1974, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch der Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

4.2. 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. Die Wasserversorgung von Tscheppach wird durch den Zweckverband Hessigkofen-Tscheppach betrieben. Innert Jahresfrist sind die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt an die Hand zu nehmen.

4.3. Bodenbelastungsgebiete / mit Abfällen belastete Standorte
Auf den 1. Oktober 1998 sind auf Bundesebene die Sanierung der belasteten Standorte (SR 814.680) und die Verordnung über Belastungen des Bodens (814.12 SR) in Kraft getreten. Die gesetzlichen Bestimmungen verlangen, dass die schadstoffbelasteten Böden und die mit Abfällen belasteten Standorte als planungs- und baurelevante Gegebenheiten im Bauzonen- bzw. Gesamtplan deklaratorisch dargestellt werden. Im Gesamtplan sind die vorläufig anerkannten, mit Abfällen belasteten Standorte eingetragen.

4.4. In die Zonenvorschriften ist folgender Text aufzunehmen:
„Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist."

5. Ergänzung der Zonenplanung im Gebiet Sali
Die Ergänzung Erschliessungs- und Baulinienplan und die besonderen Zonenvorschriften für die Parzellen GB Nrn. 14, 20, 168, 171 und 172 für Bauten und Anlagen zwischen Heckenbaulinie und rückwärtiger Baulinie vom 18.10.2000 und der Bepflanzungsplan vom 28. September 2000 sind von der Gemeinde in die entsprechenden Hauptpläne zu übertragen und anschliessend dem Amt für Raumplanung zuzustellen.

6. Erhaltungszone Chesslerschmitte
Die Abgrenzung der Erhaltungszone Chesslerschmitte musste bei der Überprüfung im Genehmigungsverfahren als unzweckmässig beurteilt werden. Die Gemeinde hat die Abgrenzung der Erhaltungszone überarbeitet und den Vorschlag den betroffenen Grundeigentümern zur Unterschrift unterbreitet. Mit Brief vom 26. April 2001 haben sich die betroffenen Grundeigentümer mit der neuen Abgrenzung einverstanden erklärt.

7. Gesamtwürdigung
Die Revision der Ortsplanung Tscheppach 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.

III. Beschluss

1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Tscheppach bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Strassenklassierungsplan 1:2'000
- Bau- und Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Die Erhaltungszone Chesslerschmitte ist entsprechend der überarbeiteten und von den betroffenen Grundeigentümern unterzeichneten Fassung in den Bauzonenplan zu übertragen.

3. In die Zonenvorschriften ist folgender Text aufzunehmen:
„Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist."

4. Die Ergänzung Erschliessungs- und Baulinienplan und die besonderen Zonenvorschriften für die Parzellen GB Nrn. 14, 20, 168, 171 und 172 für Bauten und Anlagen zwischen Heckenbaulinie und rückwärtiger Baulinie vom 18.10.2000 und der Bepflanzungsplan vom 28. September 2000 sind von der Gemeinde in die entsprechenden Hauptpläne zu übertragen und anschliessend dem Amt für Raumplanung zuzustellen.

5. Die Beschwerde von Daniel Meyer wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die reduzierten Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) in der Höhe von total Fr. 500.-- zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

6. Die Beschwerde von Gottfried Bangerter wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die reduzierten Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) in der Höhe von total Fr. 500.-- zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

7. Die Beschwerde von Renate und Herbert Enggist-Kilchenmann wird in folgte Rückzugs als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Die Beschwerdeführer haben Fr. 300.-- an die Verfahrenskosten zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

8. Die Beschwerde von Elisabeth Sieber wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) in der Höhe von total Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

9. Die Einwohnergemeinde Tscheppach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 10. September 2001 noch 4 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne, 4 Bau- und Zonenreglemente, 2 Erschliessungspläne und 3 Waldfeststellungspläne 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/in, Gemeindeschreiber/in) zu versehen.

10. Die Einwohnergemeinde Tscheppach 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.

11. Die Gemeinde Tscheppach 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.

12. 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.

13. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 459 vom 9. Februar 1988).sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber

Dr. K. Lehmann

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 Einwohnergemeinde Tscheppach

Genehmigungsgebühr	Fr.	5'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	5'023.--	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Daniel Meyer, Tscheppach

Kostenvorschuss	Fr.	1'000.--	(Fr. 500.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr.	500.--	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung		500.--	(aus Kto. 119.101)

Kostenrechnung Gottfried Bangerter, Tscheppach

Kostenvorschuss	Fr.	1'000.--	(Fr. 500.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr.	500.--	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung		500.--	(aus Kto. 119.101)

Kostenrechnung Fürsprech Andreas Eng, Solothurn
i.S. Renate und Herbert Enggist-Kilchenmann, Tscheppach

Kostenvorschuss	Fr.	1'000.--	(Fr. 300.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr.	300.--	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung		700.--	(aus Kto. 119.101)

Kostenrechnung Fürsprecher Stefan Altermatt, Solothurn
i.S. Elisabeth Sieber, Tscheppach

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

Bau- und Justizdepartement (2), Beschwerde Nr. 2000/12
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (kara)
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 Reglement (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
Amt für Landwirtschaft, mit Inventar der Landwirtschaftsbetriebe und Situationsplan Fruchtfolgeflächen inkl. Flächenbilanz/Tabelle (später)
Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)
Forstkreis Bucheggberg/Lebern West, Rathaus, 4509 Solothurn, mit Waldfeststellungsplan (später)
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Bau- und Justizdepartement sh (für Amt für Finanzen, mit Ausgabenanweisung)
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschatzung, mit gen. Bauzonenplan/Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Bucheggberg, mit gen. Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, Tscheppach, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): Bauzonenplan/Gesamtplan (je 1), Erschliessungsplan (1), Strassenklassierung (1), Bau- und Zonenreglement (1), (mit Rechnung, **lettre signature**)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4576 Tscheppach
Daniel Meyer, Dorfstrasse 48, 4576 Tscheppach (**lettre signature**)
Gottfried Bangerter, Wallisberg 70, 4576 Tscheppach (**lettre signature**)
lic. iur. Andreas Eng, Fürsprech und Notar, Wengistrasse 24, 4502 Solothurn (**lettre signature**)
Stefan Altermatt, Fürsprecher und Notar, Bielstrasse 9, Postfach 340, 4502 Solothurn (**lettre signature**)
Emch & Berger, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Tscheppach: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- **Bauzonenplan 1:2'000**
- **Gesamtplan 1:5'000**
- **Erschliessungsplan 1:1'000**
- **Strassenklassierungsplan 1:2'000**
- **Bau- und Zonenreglement**