



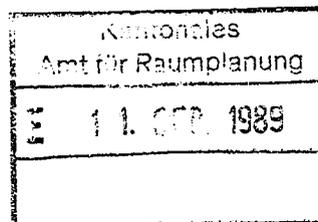
~~Setz. abt.~~

124 / 44-44

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 4. September 1989 NR. 2859

BÜSSERACH: Genehmigung der Ortsplanung Behandlung der Beschwerden



Die Einwohnergemeinde Büsserach unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1: 2000
- Zonenplan, Mst. 1:1000, über die Zone für öffentliche Bauten beim Schützenhaus
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan, Mst. 1:2000
- Bau- und Zonenreglement
- Plan über die Uferschutzzone entlang der Lüssel, Mst. 1:500, Blatt 1+2,

zur Genehmigung, sowie das Erschliessungsprogramm der 1. Bauetappe zur Kenntnisnahme.

Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 13. November bis 13. Dezember 1987. Die Pläne über die Uferschutzzone lagen in der Zeit vom 18. November bis 20. Dezember 1982 öffentlich auf. Der Gemeinderat genehmigte die Unterlagen der Ortsplanungsrevision am 18. Dezember 1987. Die Uferschutzpläne genehmigte er am 9. Dezember 1986.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Gegen den Entscheid des Gemeinderates über die im Rahmen der beiden öffentlichen Planaufgaben erfolgten Einsprachen führen folgende Grundeigentümer rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat:

- Alban Dietler, Oberdorfstr. 540, 4227 Büsserach
- Josef Dietler, Oberdorfstr. 29, 4227 Büsserach
- Erbgemeinschaft Josef Linz sel., 4227 Büsserach,
v.d. G. Saner, Industriestr. 615, 4226 Breitenbach
- Meinrad Fringeli, Passwangstr. 345, 4227 Büsserach
- Albert Linz-Stöckli, Passwangstr. 338, 4227 Büsserach
- Erben Erwin Saner, v.d. Irma Saner, Passwangstr. 202,
4227 Büsserach
- Borer Maschinenbau AG, 4227 Büsserach
- Josef Saner, Marie Schmid Saner, Anna Wyss-Saner,
p. Adr. Josef Saner, Spitalstr. 37, 4227 Breitenbach
- Werner Saner, Kreuzstr. 419, 4227 Büsserach
- Robert Kübler, Niederfeldstr. 458, 4227 Büsserach
- Georg Meier-Stark, 4227 Büsserach,
v.d. Dr. St. Müller, Fürsprech, Ringstr. 4, 4600 Olten
- Pensionskasse der Schweiz. Isola-Werke, 4226 Breitenbach,
v.d. Fürsprech H.P. Vögeli, Biberiststr. 11, 4500 Solothurn
- A. Linz-Allemann, Passwangstr. 232, 4227 Büsserach
- Erbgemeinschaft Arnold Borer sel.
v.d. Eugen Borer, 4227 Büsserach
- Karl Neyerlin, Rennimattstr. 42, 4242 Laufen,
v.d. Dr. Peter Studer, Neuarlesheimerstr. 15, 4143 Dornach
- Leo Jeker, 4227 Büsserach,
v.d. Dr. St. Müller, Fürsprech, Ringstr.4, 4600 Olten

- Roland Schild, 4227 Büsserach,
v.d. Dr. St. Müller, Fürsprech, Ringstr. 4, 4600 Olten
- E. Caduff, Brigels, G. Hänggi, Feldmeilen, K. Jeker, Arlesheim
v.d. Dr. J. Ackermann, Fürsprech, Bielstr. 8, 4500 Solothurn

2. Am 19. Januar und 23. Januar 1989 führten Beamte des Bau-Departementes mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch.

3. Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden (§ 18 Abs. 2 Baugesetz/BauG). Dabei ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt.

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte - Zurückhaltung (BGE 106 Ia 71), d.h. er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

II.

1. Allgemeines zu den Auszonungen

Eine grosse Anzahl der Beschwerden richten sich gegen die mit dem vorliegenden Zonenplan beabsichtigten Auszonungen. Bevor die Beschwerden nachfolgend einzeln gewürdigt werden, ist vorab festzuhalten, was allgemein für Auszonungen gilt und wie es sich mit der Bauzonengrösse von Büsserach verhält.

Auszonungen stellen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dar, die mit der in der Bundesverfassung (Art. 22 ter) festgelegten Eigentumsgarantie nur vereinbar sind, sofern sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen und im öffentlichen Interesse liegen. Kommen sie einer Enteignung gleich, so ist volle Entschädigung zu leisten (BGE 105 Ia 226 E. 2a mit Hinweisen). Dass die angefochtenen planerischen Massnahmen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, ist unbestritten. Die Frage, ob und allenfalls in welcher Höhe wegen materieller Enteignung eine Entschädigung zu leisten sei, bildet ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zu prüfen ist hier, ob die Auszonungen der Grundstücke vor den garantierten Rechten der Bundesverfassung (neben Art. 22 ter auch Art. 4) standhalten. Die Eigentumsgarantie gibt dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist, und dass die aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten nachträglich nicht mehr geändert oder eingeschränkt werden. Derartige Planungsmassnahmen müssen aber, wie erwähnt, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und dem Gebot der Rechtssicherheit Rechnung tragen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes liegen Massnahmen, die geeignet sind, das Entstehen überdimensionierter Bauzonen zu verhindern, grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Dieses muss im Einzelfall das private Interesse des Grundeigentümers überwiegen, wobei aber das rein finanzielle Interesse der Ei-

gentümer an einer möglichst gewinnbringenden Verwertung ihres Landes in der Regel zurückzutreten hat, und zwar umso mehr, je grösser die bereits vorhandene Bauzone ist (BGE 102 Ia 433). - Wie gross nun die Bauzone sein darf, wird durch das Gesetz (RPG und BauG) festgelegt. Sie hat nach § 26 BauG jenes Land zu umfassen, das bereits weitgehend überbaut und erschlossen ist und das nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit - Art. 15 RPG legt 15 Jahre fest - für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann. Aufgrund dieser Bestimmungen und zu deren Konkretisierung wurde der Planungsgrundsatz des Faktors 2 aufgestellt und in den kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft aufgenommen. Nach diesem Grundsatz darf die Bauzone höchstens so gross bemessen sein, dass sie, gesamthaft gesehen, der doppelten heutigen Einwohnerzahl Platz bietet. Dieser Faktor 2 stellt eine alleroberste, allen Eventualitäten Rechnung tragende Grenze dar, damit die Bauzonengrösse den gesetzlichen Anforderungen noch genügen kann (vgl. grundsätzliche Entscheide des Regierungsrates/GER, 1984, Nr. 21).

Der bisher rechtsgültige Zonenplan datiert aus dem Jahre 1979 (RRB Nr. 47 vom 5. Januar 1979) und weist eine - nach den oben dargelegten Grundsätzen - übergrosse Bauzone auf. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. Juli 1987 wies das Amt für Raumplanung (ARP) die Gemeinde auf die Notwendigkeit hin, noch zusätzliche Flächen auszuzonen, da der Faktor 2 trotz den bereits vorgesehenen Auszonungen noch immer überschritten war. Die Gemeinde Büsserach hat diese Forderung akzeptiert und unterbreitet nun einen Zonenplan mit der Bauzonengrösse zur Genehmigung, welche den Faktor 2 gerade noch einhält und damit an der obersten Grenze dessen liegt, was noch bewilligt werden kann.

Nach dem Dargelegten besteht grundsätzlich ein **erhebliches öffentliches Interesse an Auszonungen**. Im folgenden ist nun einzeln zu prüfen, ob dieses öffentliche Interesse die von den Beschwerdeführern dargelegten Gründe gegen die Auszonung gerade ihres Grundstückes zu überwiegen vermag.

2. Beschwerde Josef Dietler

Der Beschwerdeführer verlangt, sein Grundstück GB Nr. 1365 sei, wie bisher, in der Bauzone zu belassen. Zur Begründung bestreitet der Beschwerdeführer die Rechtsgrundlage für eine Auszonung zum Schutz des Ortsbildes, das Vorhandensein eines Freigürtels, und es sei das Grundstück voll erschlossen, womit eine Auszonung rechtswidrig sei.

Die Gemeinde beharrt auf ihrem Entscheid unter Hinweis auf die bisher übergrosse Bauzone und auf das Ortsbild Büsserachs von regionaler Bedeutung.

Nach dem bisher rechtsgültigen Zonenplan lag ein Teil von GB Nr. 1365 in der Kernzone 2. Mit dem vorliegenden Zonenplan wird nun die Bauzone am Ostrand um ca. 20 m zurückgenommen, während der Rest (Haus mit Umschwung) in der Bauzone (Ortsbildschutzzone) verbleibt. Beim Gebäude handelt es sich ohne Zweifel um einen Bestandteil des zu schützenden Ortsbildes von Büsserach. Das Ortsbild von Büsserach ist gemäss dem kant. Richtplan Besiedlung und Landschaft 1982 und dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde beruft sich für die Auszonung neben der Notwendigkeit zur Bauzonenreduktion vorab auf den Schutz dieses Ortsbildes. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sind Auszonungen aus Gründen des Ortsbildschutzes sehr wohl zulässig, sind es doch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht nur Massnahmen zur Verkleinerung der Bauzone, an denen ein grosses öffentliches Interesse besteht, sondern es sind auch die Massnahmen zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz vor störender oder verunstaltender Ueberbauung, die einem gewichtigen Anliegen dienen (vgl. BGE 104 Ia 120 E. 3).

Das private Interesse des Beschwerdeführers an einem etwas grösseren Umschwung in der Bauzone muss hier gegenüber dem öffentlichen Interesse am Ortsbildschutz und an demjenigen zur Bauzonenreduk-

tion zurücktreten. Die von der Gemeinde dargelegte Absicht, mit der Planung eine räumliche Trennung zwischen der traditionellen und der modernen Ueberbauung (ausserhalb der Bauzone) zu schaffen, ist nicht zu beanstanden. Dass das Ortsbild von Büsserach durch neue Bauten innerhalb und ausserhalb der Bauzone bereits teilweise beeinträchtigt worden ist, erlaubt jedenfalls nicht, die Bemühungen um den Ortsbildschutz fallenzulassen oder einzuschränken.

Dass ein Teil des Grundstückes erschlossen ist, steht der Planungsmassnahme nicht entgegen, verbleibt doch das Haus innerhalb der Bauzone. Im übrigen ist auch der Einwand, die nördliche Bauzonenabgrenzung führe mitten durch den Geräteschuppen, unbehelflich, da in diesem Bereich die Bauzonengrenze keine Aenderung erfahren hat.

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

3. Beschwerde Alban Dietler

Der Beschwerdeführer stellt das Begehren, es sei die Ortskernzone bis und mit GB Nr. 1698 zu belassen. Da sich dieses Grundstück neben demjenigen des Beschwerdeführers Josef Dietler befindet, kann vorab auf die Ausführungen unter Ziffer 2. hievor verwiesen werden.

Nach dem bisherigen Zonenplan lag nur der westliche Teil der Parzelle innerhalb des Grundstückes, während der grössere Teil des Grundstückes (mit dem Gebäude) ausserhalb der Bauzone in der Juraschutzzone lag. In der Beschwerdebegründung wird über den Antrag hinaus (wonach die Bauzone zu belassen sei) die Neueinzonung auch des restlichen Grundstückes gefordert.

Nach dem hiervor Dargelegten ist der Entscheid der Gemeinde, die Bauzone auf die traditionellen Bauten in der Ortsbildschutzzzone zurückzunehmen, nicht zu beanstanden. Das gilt auch für den Grundstücksteil des Beschwerdeführers und umso mehr für die Ablehnung der geforderten Neueinzonung. Würde der Forderung des Beschwerdeführers stattgegeben, so hiesse das, eine fingerartig in die Jura-schutzzzone hineinragende Bauzone zu schaffen, mit der Gefahr eines Präjudizes für weitere Einzonungen der überbauten Liegenschaften ausserhalb der Bauzone (am Dellenmattweg). Dabei kann auch aus den Erschliessungsverhältnissen, worauf sich der Beschwerdeführer be-ruht, nichts zugunsten einer Einzonung abgeleitet werden, da nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts grundsätzlich kein Anspruch auf Einzonung besteht, auch nicht bei erschlossenen Grundstücken (vgl. Schweiz. Zentralblatt für Staats- und Verwal-tungsrecht /ZBl, Band 86, Nr. 12, S. 528 ff., E. 3. a) und die dort aufgeführten Entscheide).

Auf der anderen Seite steht auf dem Grundstück des Beschwerdefüh-rers bereits ein Einfamilienhaus, welches unter dem Schutz der Be-standingegarantie steht und auch ausserhalb der Bauzone im Rahmen der entsprechenden Vorschriften teilweise geändert werden kann. Der Beschwerdeführer erfährt also durch die angefochtene Planungs-massnahme - zumindest im Vergleich zum bisherigen Zonenplan, nach dem das Wohnhaus bereits ausserhalb der Bauzone lag - keinen un-verhältnismässigen Eingriff.

Bei der unrichtigen Aufnahme von GB Nr. 1698 im Auflageplan han-delt es sich schliesslich um ein zeichnerisches Versehen, welches den Entscheid der Vorinstanz nach den glaubwürdigen Ausführungen der Gemeindevertreter nicht zu beeinflussen vermochte.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

4. Beschwerde Erbgemeinschaft Josef Linz sel.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Linienführung der Aerbruststrasse und verlangen die Zuweisung der Parzelle GB Nr. 1048 zur Bauzone 1. Etappe.

Die gerügte Linienführung der Aerbruststrasse ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Mit Beschluss Nr. 1319 vom 30. April 1985 hatte der Regierungsrat den Strassen- und Baulinienplan "Aerbruststrasse" genehmigt und über die hängigen Beschwerden entschieden. Darauf kann nicht mehr eingetreten werden.

Hinsichtlich Bauzonengrenze erfährt das Grundstück keine Aenderung. Hingegen wird der sich in der Bauzone befindliche Teil des Grundstücks der Bauzone 2. Etappe zugewiesen. Sinn und Zweck der Etappierung ist es, einerseits das Gebiet der 2. Etappe mittels einer Kostenschwelle möglichst lange von einer Ueberbauung zu bewahren, andererseits die Erschliessungskosten vorläufig von der Gemeinde abzuwenden. Wer bereit ist, die anfallenden Erschliessungskosten zu bezahlen bzw. zu bevorschussen, kann auch in der Bauzone 2. Etappe jederzeit bauen.

Abgesehen davon, dass einer Gemeinde bei der Etappierung ihrer Bauzone grundsätzlich ein grosser Ermessensspielraum zusteht, ist angesichts der Lage des Grundstücks am östlichen Rand der Bauzone, der fehlenden Erschliessung und der planerischen Gleichbehandlung auch der übrigen Grundstücke in diesem Bereich der Aerbruststrasse, die gerügte Etappierung nicht zu beanstanden.

Soweit die Beschwerdeführer sinngemäss auch noch die Einzonung des schon bisher ausserhalb der Bauzone gelegenen Grundstückteils verlangen, ist auch hier auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen (ZBl, Band 86, Nr. 12, S. 528 ff. E. 2 a) wonach selbst bei erschlossenen Grundstücken kein Einzonungsanspruch besteht, was hier angesichts der peripheren Lage und der fehlenden Erschliessung des Grundstücks umso mehr gilt.

Nach allem ist die Beschwerde abzuweisen, und die Verfahrenskosten von Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) sind den Beschwerdeführern aufzuerlegen, unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses.

5. Beschwerde Erben Erwin Saner sel.

Die Beschwerdeführer wehren sich gegen die Auszonung ihres Grundstückes GB Nr. 647. Das Grundstück sei mit einem Einfamilienhaus überbaut, gelte als voll erschlossen und liege mitten im Siedlungsgebiet von Büsserach, wo eine Auszonung fragwürdig sei. Eine Auszonung müsse an der Peripherie vorgenommen werden.

Nach dem bisherigen Zonenplan von 1979 lag das Grundstück in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone. Mit dem neuen Zonenplan wird es dem Reservegebiet zugewiesen. Es ist Bestandteil eines grösseren, zusammenhängenden Gebietes, welches gesamthaft dem Reservegebiet zugewiesen wird. Die Lage dieser Grundstücke mitten im Siedlungsgebiet spricht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht gegen das Reservegebiet, gehört doch gemäss § 27 BauG auch das Reservegebiet zum Siedlungsgebiet. Es geht bei der umstrittenen Planungsmassnahme nicht um die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen (was eine gänzliche Auszonung ins Landwirtschaftsgebiet nach sich ziehen würde), sondern um eine echte Etappierung einer sehr grossen Bauzonenfläche.

Die behauptete volle Erschliessung ist - zumindest im Sinne des Baugesetzes - nicht zutreffend, ist doch das Grundstück lediglich über eine schmale Privatzufahrt auf die Kantonsstrasse erschlossen. Im Zonenplan 1979 war demgegenüber für das Gebiet eine rückwärtige Erschliessung vorgesehen. Im übrigen ist aber der Erschliessungsgrad beim Reservegebiet ohnehin nicht von grosser Bedeutung, ist es doch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sogar zulässig, eingezontes und voll erschlossenes Land zwecks Redimensionierung einer zu grossen Bauzone einer Reservezone zuzuweisen, da dies eine raumplanerisch erwünschte Etappierung dar-

stellt (vgl. BGE vom 12. Februar 1986, in ZBl 1987, Bd 88, S. 130 ff., insbesondere E. 46).

Auch der Hinweis der Gemeinde auf die Notwendigkeit einer Baulandumlegung ist angesichts der teilweise sehr schmalen und langen Parzellen zutreffend und rechtfertigt das Reservegebiet.

Damit ist die Beschwerde zusammenfassend abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

6. Beschwerde Josef Saner, Marie Schmid-Saner, Anna Wyss-Saner

Die Beschwerdeführer verlangen die Beibehaltung der Bauzone hinsichtlich ihrer Grundstücke GB Nrn. 645, 1808 und 1809. Diese Grundstücke liegen in der Nachbarschaft von GB Nr. 647, weshalb auf die Ausführungen unter Ziff. 5 hiervor verwiesen werden kann. Demnach ist angesichts der übergrossen Bauzone von einem erheblichen öffentlichen Interesse an der Rückzonung ins Reservegebiet - auch mitten im Siedlungsgebiet - auszugehen. Zieht man weiter die fehlende Erschliessung (von GB Nr. 1809 verbleibt eine Bautiefe entlang der Niederfeldstrasse in der Bauzone) und die Notwendigkeit einer Baulandumlegung in diesem zusammenhängenden Reservegebiet in Betracht, so überwiegen die öffentlichen Interessen an der Planungsmassnahme die privaten Interessen an der Beibehaltung der Bauzone, einer Bauzone, welche auf einem Zonenplan beruht, der den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes nicht mehr genügt.

Es ist daher auch diese Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

7. Beschwerde der Pensionskasse der Schweiz. Isola-Werke

Im gleichen Reservegebiet, welches Gegenstand der unter den Ziffern 5 und 6 hiervoor behandelten Beschwerden war, liegen auch die Grundstücke GB Nrn. 648, 650, 1446, 1447 und 1565 der Beschwerdeführerin, für welche sie die Beibehaltung der bisherigen Bauzone fordert. Weiter wird für GB Nr. 1370 Bauzone 1. Etappe anstatt 2. Etappe verlangt. Die Kosten des Verfahrens seien der Einwohnergemeinde Büsserach oder dem Staat aufzuerlegen, und es sei eine Parteientschädigung zuzusprechen.

a) Es kann auch hier hinsichtlich dem gerügten Reservegebiet auf die Ausführungen unter Ziffer 5 hiervoor verwiesen werden. Dabei ist noch einmal die unter Ziffer 1 dargelegte Notwendigkeit zur Redimensionierung der übergrossen Bauzone hervorzuheben, woraus ein erhebliches öffentliches Interesse an Massnahmen zur Erreichung dieses Zieles resultiert.

Den Ausführungen hinsichtlich voller Erschliessung kann nicht gefolgt werden. Für eine Ueberbauung müsste eine rückwärtige Erschliessung erstellt werden, wie das bereits mit der bisherigen Planung vorgesehen war (Gartenstrasse) und wie das auch in der neuen Planung noch informationshalber dargestellt ist (gestrichelte Linie). Der Hinweis auf die Kantonsstrasse als bestehende Erschliessungsanlage ist daher unbehelflich. Dass im übrigen der Erschliessungsgrad ohnehin keine entscheidende Bedeutung zukommt, nachdem die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Zuweisung selbst voll erschlossenen Landes zum Reservegebiet zulässt, um die den gesetzlichen Anforderungen genügende Bauzonengrösse zu erreichen, wurde bereits dargelegt (ZBl 1987, Bd. 88, S. 130 ff., insbesondere E. 46).

Es handelt sich ohne Zweifel um ein Gebiet, welches vor einer Erschliessung und einer Ueberbauung einer Baulandumlegung bedarf (vgl. dazu die bisherigen Bemühungen für eine "Baulandumlegung Gebiet Gartenstrasse", welche 1984 an der Opposition der Kant. Amtes

für Raumplanung gescheitert sind, da dieses angesichts der bevorstehenden Auszonungen keine Präjudizien schaffen wollte). Es erscheint daher als planerisch zweckmässig und sinnvoll, das Gebiet gesamthaft zu behandeln und angesichts der grossen Flächen von bereits erschlossenen Bauzonen vorläufig zurückzustellen.

Die dargelegten Interessen der Pensionskasse an der Erhaltung von wertvollerem Bauland haben gegenüber den öffentlichen Interessen an der Auszonung ins Reservegebiet zurückzutreten, zumal die Pensionskasse das Land zu einem Zeitpunkt erwarb (1987), als die Möglichkeit einer Auszonung schon längst im Raum gestanden hatte, nachdem das Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 12. Januar 1984, mit welchem eben diese Möglichkeit aufgezeigt worden war, auch den Schweizerischen Isola - Werken unterbreitet wurde.

b) Das Grundstück GB Nr. 1370 ist nach dem neuen Zonenplan zum überwiegenden Teil ebenfalls von Bauzone 2. Etappe und von Reservegebiet umgeben und bildet zusammen mit den anderen Grundstücken 2. Etappe die nordöstliche Ecke der Bauzone. Nachdem das Grundstück auch weitgehend unerschlossen ist - zumindest hinsichtlich der notwendigen öffentlichen Strassen - lag die Zuweisung zur 2. Etappe durchaus im zulässigen Ermessensspielraum der Gemeinde. Die behauptete Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes, welches ohnehin im Planungsrecht nur eine abgeschwächte Wirkung haben kann (vgl. L. Schürmann, Bau- und Planungsrecht, S. 46), kann nicht festgestellt werden; die von der Lage her vergleichbaren, angrenzenden Grundstücke im Norden und im Osten befinden sich ebenfalls in der Bauzone 2. Etappe.

c) Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Nach diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten von Fr. 400.-- (inkl. Entsch eidgebü hr) der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und der Kostenvorschuss zu verrechnen. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

8. Beschwerde Robert Kübler

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Auszonung seiner Grundstücke GB Nrn. 1597 (recte 1598) und 507. Die Auszonung sei unnötig und trage wenig zur Reduktion der Bauzone bei. Auf GB Nr. 1598 stehe sein Eigenheim und auf GB Nr. 507 wolle er für seine Nachkommen eine Bauparzelle erhalten. Die Parzellen seien genügend erschlossen.

Der bisherige Zonenplan sah in diesem Gebiet eine OeBA-Zone für ein regionales Oberstufenzentrum vor. Die hier zur Diskussion stehenden Grundstücke lagen am Rand dieses Gebietes, teilweise in der OeBA-Zone, teilweise in einer 1-geschossigen Wohnzone und zum Teil im geplanten Strassenareal (GB Nr. 507). Im Zuge der notwendigen Bauzonenredimensionierung wurden die Grundstücke des Beschwerdeführers zusammen mit der OeBA-Zone und weiteren Wohnzonen hier am Nordostrand der Bauzone ausgezont. Zwar mag es zutreffen, wenn der Beschwerdeführer schreibt, die Auszonung seiner Parzellen trage wenig zur Einhaltung des Faktors 2 bei. Die beiden Grundstücke sind indessen Bestandteil eines grösseren, zusammenhängenden Gebietes am Nordostrand der bisherigen Bauzone, welches nun ausgezont wird. Würde man dem Begehren des Beschwerdeführers entsprechen, so verbliebe eine Bauzoneninsel in der an die Bauzone angrenzenden Juraschutzzone. Von der Lage der Parzellen her drängt sich die Auszonung geradezu auf.

Stellt man dem grossen öffentlichen Interesse an der Auszonung das private Interesse des Beschwerdeführers gegenüber, so überwiegt das Erstere. Die aus der Planänderung resultierenden Eigentumsbeschränkungen wirken sich für den Beschwerdeführer nicht sehr gravierend aus. Das Grundstück GB Nr. 1598 ist bereits mit einem Einfamilienhaus überbaut, welches selbstverständlich unter dem Schutz der Bestandesgarantie steht und nach den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone auch erneuert und teilweise geändert werden kann. Die Parzelle Nr. 507 wäre schon nach der bisherigen Planung kaum überbaubar gewesen, lag doch der grösste Teil dessel-

ben im Trasse und in der Baulinie einer geplanten Strasse. Mit dem Wegfall dieser Strasse und der umliegenden Bauzone erfährt denn der Beschwerdeführer auch durchaus einen Vorteil, ist ihm doch dadurch das Wohnen in schöner und ruhiger Lage weiterhin garantiert, während die alte Planung an Stelle des bestehenden, geteerten Feldweges eine 6 m breite Strasse (mit 2 m Trottoir und 5 m Baulinie) an und über seine Parzellen nach sich gezogen hätte.

Alles in allem ist die Auszonung nicht zu beanstanden und die Beschwerde daher abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

9. Beschwerde Erben-gemeinschaft Arnold Borer sel.

Die Beschwerdeführer verlangen, es seien

- die Grundstücke GB Nrn. 1117, 1175, 1176 und 362 wie bisher in der Bauzone zu belassen und
- die Grundstücke GB Nrn. 591 und 592 der Bauzone 1. Etappe zuzuweisen.

a) Gegen die Auszonungen wehren sich die Beschwerdeführer mit der Begründung, die Parzellen seien so gelegen und erschlossen, dass sie sofort überbaut werden könnten.

Das Grundstück Nr. 1117 lag nach dem bisherigen Zonenplan am östlichen Rand der Bauzone, teilweise innerhalb derselben, teilweise ausserhalb in der Juraschutzzone. Mit dem vorliegenden Zonenplan wird das Grundstück nun ganz ausgezont. Die von der Gemeinde neu festgelegte Zonengrenze lässt sich im Gelände ohne weiteres nachvollziehen. Mit einer Ueberbauung von GB Nr. 1117 würde in eine neue, ansteigende Geländekammer eingegriffen. Neben dem vorgängig unter Ziffer 1 dargelegten öffentlichen Interesse an der Redimen-

sionierung der Bauzone wird die Auszonung auch vom öffentlichen Interesse des Landschaftschutzes getragen. Die behauptete Erschliessung trifft nicht zu; der bisher rechtsgültige Zonenplan sah eine 5.5 m breite Erschliessungsstrasse mit Wendeplatz vor, die nicht gebaut worden sind.

Nach dem bisherigen Zonenplan lag GB Nr. 1175 ganz und Nr. 1176 zum Teil in der Bauzone, ganz an deren Südrand. Während GB Nr. 1176 in etwa im bisherigen Umfang in der Bauzone verbleibt, wird GB Nr. 1175 zum grössten Teil ausgezont. In der Bauzone verbleibt eine Bautiefe ab der Dellenstrasse. Wie der Augenschein gezeigt hat, wäre eine Erschliessung von GB Nr. 1175 ab der Pfarrgasse aus topographischen Gründen kaum machbar, weshalb die Auszonung des südlichen Teils nicht zu beanstanden ist.

Aehnlich verhält es sich auch mit GB Nr. 362, welches am Ostrand der Bauzone liegt und von dem bisher eine Bautiefe entlang der Aerbruststrasse in der Bauzone war. Das Grundstück befindet sich an landschaftlich exponierter, überhöhter Lage und wäre aufwendig zu erschliessen.

Zusammenfassend sind die Auszonungen angesichts des unter Ziff. 1 hiervor dargelegten öffentlichen Interesses nicht zu beanstanden.

b) Die Grundstücke GB Nrn. 591 und 592 werden mit dem vorliegenden Zonenplan etwa je zur Hälfte der Bauzone (W2b) 1. Etappe und 2. Etappe zugewiesen. Der 1. Etappe, soweit sie an die bereits bestehende Grienstrasse stossen, der 2. Etappe, soweit sie an die erst planerisch sichergestellte Mittelstrasse stossen. Die beiden Parzellen sind im übrigen Teil eines grösseren, zusammenhängenden und unerschlossenen Gebietes, welches der 2. Bauetappe zugewiesen wird. Diese Etappierung ist planerisch durchaus zweckmässig und liegt im Ermessen der Gemeinde (vgl. auch die Ausführungen unter Ziff. 12 hiernach).

Damit ist die vorliegende Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

10. Beschwerde Karl Neyerlin

Der Beschwerdeführer stellt das Rechtsbegehren, es sei die Parzelle GB Nr. 501 nicht auszuzonen, sondern wie bis anhin, aufgrund der derzeit gültigen Zonenvorschriften, im Baugebiet zu belassen. Zur Begründung wird auf ein am 30. Oktober 1987 eingereichtes Baugesuch verwiesen, welches sich auf ein baureifes Grundstück beziehe. Die Auszonung komme einer materiellen Enteignung gleich, lasse sich aufgrund der Lage des Grundstückes nicht rechtfertigen und verstosse gegen das Prinzip der Gleichbehandlung.

Das Grundstück lag nach dem bisherigen Zonenplan am nordwestlichen Rand der Bauzone und soll zusammen mit weiteren Grundstücken (vgl. Beschwerde R. Kübler) ausgezont werden. Die Parzelle liegt in einem landschaftlich sehr schönen Gebiet und ist nach der neuen Planung zum überwiegenden Teil von Nichtbaugebiet (Juraschutzzone) umgeben. Der Hinweis in der Beschwerde auf angrenzende, bereits überbaute Parzellen ist insofern unbehelflich, als sich diese Parzellen grösstenteils (Nrn. 480 und 1598) nicht mehr in der Bauzone befinden. Es kann auch nicht von einem baureifen Grundstück gesprochen werden, hätte doch eine Ueberbauung nach der bisherigen Planungsordnung den vorgängigen Ausbau der Niederfeldstrasse vorausgesetzt, welcher sich heute lediglich als geteilter Feldweg präsentiert.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt dem vom Beschwerdeführer angerufenen Gleichbehandlungsprinzip im Planungsrecht nur eine abgeschwächte Bedeutung zu: "Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet und irgendwo abgegrenzt werden

müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden können" (BGE 107 Ib 339 E. 4a). Es ist daher auch der Hinweis des Beschwerdeführers auf andere Parzellen, die sich eher zur Auszonung angeboten hätten, nicht geeignet, die angefochtene Planungsmassnahme in Frage zu stellen.

Die hier vorgenommene Bauzonenabgrenzung lag im Ermessen der Gemeinde, basiert auf sachlichen Ueberlegung und wird vom vorgängig unter Ziffer 1 dargelegten öffentlichen Interesse getragen, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

11. Beschwerde E. Caduff, G. Hänggi und K. Jeker

Die Beschwerdeführerinnen stellen den Antrag, die Grundstücke GB Nrn. 111-113 und 153 seien nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen, sondern in der Bauzone zu belassen, u. K. u. E. F.

Am Augenschein stellte der Anwalt der Beschwerdeführerinnen zudem den Eventualantrag, die Bauzone ab dem Lüsselweg bis in die Mitte der Grundstücke auszudehnen.

Zur Begründung wird ausgeführt, die Grundstücke könnten durch die Anlagen auf und im Lüsselweg mit normalem Aufwand feinerschlossen werden, das Bauland bilde einen wesentlichen Vermögensbestandteil, die Grundstücke würden schon lange nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und eine Neuüberbauung werde auch Bestandteil des Ortsbildes sein und dieses nicht stören.

Die Gemeinde begründet die Auszonung vorab mit der Notwendigkeit, die Bauzone zu redimensionieren. Dazu würden sich die umstrittenen Grundstücksteile angesichts der fehlenden Erschliessung und der guten landwirtschaftlichen Qualität bestens eignen. Es wird ausserdem nachdrücklich auf die Notwendigkeit der Freihaltung aus Ortsbildschutzgründen hingewiesen.

Der neue Zonenplan weist einen Teil der zur Diskussion stehenden Grundstücke der Bauzone zu, nämlich der Ortsbildschutzzone und der Kernübergangszone, dies eine Bautiefe entlang der Lüsselstrasse; der rückwärtige, westliche Teil wird ausgezont. Nach der bisher gültigen Nutzungsplanung hätte dieser rückwärtige Teil über die Leemattstrasse (6 m breit mit Wendeplatz) erschlossen werden müssen, welche heute lediglich ein Feldweg ist. Die Aussage der Gemeinde hinsichtlich fehlender Erschliessung der rückwärtigen Grundstückteile ist also zutreffend; soweit die Grundstücke ab der Lüsselstrasse als erschlossen gelten können, verbleiben sie in der Bauzone.

Der Augenschein hat auch die Richtigkeit der Bemühungen der Gemeinde um den Ortsbildschutz an diesem Ort aufgezeigt. Es handelt sich hier um eine sehr schöne Hofstattsituation in einem für das Ortsbild wichtigen Bereich, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Es sei an dieser Stelle daran erinnert, dass es sich bei Büsserach gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung handelt.

Berücksichtigt man weiter das sich aus der Bauzonengrösse ergebende, unter Ziffer 1 hiervor dargelegte öffentliche Interesse an Auszonungen und die für eine landwirtschaftliche Nutzung ohne weiteres geeigneten Grundstücke, so ist die Auszonung nicht zu beanstanden. Die Abgrenzung der Bauzone hinter den bestehenden Gebäuden liegt im zulässigen Ermessen der Gemeinde.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerinnen haben an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

12. Beschwerden Albert Linz-Stöckli, Borer Maschinenbau AG und

A. Linz Allemann

Die Beschwerdeführer verlangen übereinstimmend, es seien ihre Grundstücke im Gebiet "Grien", soweit sie mit dem zur Genehmigung

vorliegenden Zonenplan der Bauzone 2. Etappe zugewiesen werden sollen, in der Bauzone 1. Etappe zu belassen. Angesichts der übereinstimmenden Anträge und Begründungen rechtfertigt es sich, die Beschwerden zusammen unter einem Titel zu beurteilen.

Vorab ist in formeller Hinsicht festzustellen, dass die Gemeinde mit der Publikation der öffentlichen Auflage im ortsüblichen Publikationsorgan ihren Verpflichtungen nachgekommen ist; eine direkte Orientierungspflicht auswärts wohnender Grundeigentümer besteht nicht.

Nach der Auffassung der Beschwerdeführer ist die Umetappierung un-
haltbar, weil

- das Gebiet schon in der Ortsplanung 1950 als Bauzone enthalten gewesen sei;
- für die Erschliessung des Wohngebietes "Grien" bereits zwei Baulandumlegungen (bis 1962) durchgeführt worden seien;
- sich die Schliessung der Baulücken aus dem Gebot zur haushälterischen Nutzung des Bodens ergäben;
- mit der Baulandumlegung das Areal der Mittelstrasse bereits ausgeschieden worden und die Strasse im Strassenplan von 1976 enthalten gewesen sei.

Es ist eine weitere Vorbemerkung hinsichtlich der Rechtsfolgen einer Umetappierung zu machen. Das Land verbleibt in der Bauzone (genau wie die Bauzone 1. Etappe auch. Der Unterschied besteht einzig und allein in der Kostentragungspflicht für die öffentlichen Erschliessungsanlagen. In der 2. Bauetappe müssen die Kostenteile der Gemeinde und von unüberbauten Grundstücken für **mindestens** 15 Jahre bevorschusst werden, während das in der 1. Etappe für **höchstens** 15 Jahre der Fall ist.

Sinn und Zweck der Bevorschussungspflicht ist es, einerseits das Gebiet der 2. Etappe mittels einer Kostenschwelle möglichst lange vor einer Ueberbauung zu bewahren, andererseits die bei einer Ue-

berbauung der 2. Etappe entstehenden Erschliessungskosten vorläufig von der Gemeinde abzuwenden.

Die Auswahl jener Gebiete innerhalb der Bauzone, deren Erschliessung aus Gründen einer sinnvollen Etappierung und einer zweckmässigen Finanzplanung vorläufig zurückgestellt wird, ist in erster Linie Sache der Gemeinde; dies verlangt schon die Gemeindeautonomie. Der Regierungsrat hat nur einzugreifen, wo eine völlig unhaltbare Lösung getroffen werden soll, was hier nicht der Fall ist.

Es handelt sich um ein grosses zusammenhängendes Gebiet entlang der geplanten Mittelstrasse, welches bis an den nördlichen Bauzonenrand reicht und weitgehend unerschlossen ist. Dass das Areal der Mittelstrasse offenbar bereits teilweise ausgeschieden worden ist, ist nicht von Bedeutung. Entscheidend ist vielmehr der bis heute nicht realisierte Bau der Erschliessungsanlagen.

Ebenso unbehelflich ist der Hinweis auf die Vorgeschichte der Planung und die bisherige nutzungsplanmässige Behandlung der Grundstücke, denn es hat kein Grundeigentümer Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist, und dass die aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten nachträglich nicht mehr geändert oder eingeschränkt werden (vgl. dazu Ziffer 1 hier vor und die dort zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung).

Damit lag zusammenfassend die Ausscheidung der 2. Etappe in Ermessen der Gemeinde, weshalb die vorliegenden Beschwerde abzuweisen sind. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühren) zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind.

13. Beschwerde Meinrad Fringeli

Das Grundstück Nr. 1517 des Beschwerdeführers liegt im nördlichen Bereich des vorgängig unter Ziffer 12. behandelten Gebietes, dessen westlicher Teil nun ebenfalls der Bauzone 2. Etappe zugewiesen werden soll, wogegen sich der Grundeigentümer mit der vorliegenden Beschwerde zur Wehr setzt. Es kann daher für die Rechtsfolgen der Umetappierung, für die Unbehelflichkeit der Berufung auf die alte Planung und die bis 1962 dauernde Baulandumlegung vollumfänglich auf die Ausführungen unter Ziffer 12. hiervoor verwiesen werden.

Das Grundstück des Beschwerdeführer wird hinsichtlich einer (bereits überbauten) Bautiefe entlang der Passwangstrasse der Zone W3 1. Etappe zugewiesen, während der rückwärtige, unüberbaute und unerschlossene Teil in die 2. Bauetappe eingeteilt wird. Die Gemeinde sieht für die nächsten 15 Jahre die Erschliessung dieses Gebietes nicht vor. Wer vor diesem Termin bauen will, soll die Erschliessungskosten tragen und insbesondere den Gemeindeanteil bevorschussen (was auch in einer Bauzone 1. Etappe möglich ist, dort allerdings für maximal 15 Jahre).

Auch diese Etappierung der Bauzone ist planerisch gerechtfertigt, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen.

14. Beschwerde Werner Saner

Der Beschwerdeführer ersucht den Regierungsrat,

- "1. Den Entscheid des Gemeinderates von Büsserach aufzuheben.
2. Meine Bauparzelle in die I. Bauetappe zu verweisen.
3. Mich auch für das Abwasser bei Herrn Kurt Borer anschliessen zu lassen.
4. Dahin zu wirken, dass Reservoir und Aerbrustweg beförder-

lich saniert werden.

5. Den Gemeinderat zu verhalten, dass der Wasserdruck in den höheren Baugebieten wesentlich verbessert wird."

Gemäss § 99 BauG hat sich die Erschliessung nach den Nutzungsplänen zu richten. Es ist einem Grundeigentümer nicht freigestellt, wie er sein Grundstück erschliessen will. Es ist Sache des Baugesuchsverfahrens, zu überprüfen, welche öffentlichen Erschliessungsanlagen allenfalls für die Realisierung eines privaten Bauvorhabens gebaut werden müssen. Im vorliegenden Verfahren kann daher auf die Begehren 3. - 5. nicht eingetreten werden.

Das Grundstück GB Nr. 1784 des Beschwerdeführers liegt am östlichen Rand der Bauzone, an der Aerbruststrasse und ist unerschlossen. Der mit dem Erschliessungsplan von 1985 vorgesehene Ausbau der Aerbruststrasse ist noch nicht ausgeführt worden; nach den unbestrittenen Angaben der Gemeinde fehlen öffentliche Leitungen für Kanalisation und Wasser. Die vom Beschwerdeführer aufgezeigte Privaterschliessung ist angesichts von § 99 BauG unbehelflich.

Der Entscheid der Gemeinde, das Gebiet der Aerbruststrasse und damit auch das Grundstück des Beschwerdeführers der Bauzone 2. Etappe zuzuweisen, ist nicht zu beanstanden, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

15. Beschwerde Georg Meier-Stark

Der Beschwerdeführer stellt die folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Strassenkonzeptplan sei an die Gemeinde zurückzuweisen.
2. Das Grundstück GB Nr. 1223 sei der Zone W3 zuzuteilen.

3. GB Büsserach Nr. 386 (recte 363) sei der Bauzone zuzuordnen. Die Gemeinde sei zu verhalten, die Landumlegung durchzuführen.

a) Im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat hat sich ergeben, dass die Gemeinde über die hier zur Diskussion stehende "Obere Grabenstrasse" noch ein Nutzungsplanverfahren durchführen wird. Die Gemeinde sieht vor, die Strasse auf einer Breite von 5,5 m zu belassen und das Trottoir auf 1,5 m zu reduzieren.

Es wird festgestellt, dass der Beschwerdeführer in diesem angekündigten, neuen Verfahren alle Einwendungen vorbringen können, also auch jene, es sei das Trottoir nicht alleine zu seinen Lasten zu realisieren.

Für das vorliegende Verfahren kann damit die Beschwerde in diesem Punkt als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden. Die "Obere Grabenstrasse" wird hinsichtlich des Grundstückes des Beschwerdeführers von der Genehmigung ausgenommen.

b) Am Augenschein wurde der Antrag dahingehend präzisiert, dass das Grundstück GB Nr. 1223 im bisherigen Umfang einer W3 zuzuteilen sei, denn nach dem alten Zonenplan war bereits der überwiegende Teil des Grundstückes in einer 2-geschossigen Zone und nur gerade das Gebäude an der Passwangstrasse in einer WG3.

Der Antrag wird mit der besonderen Situation des Grundstückes begründet, welches von der Passwangstrasse her abfalle, weshalb ein zonenkonformer Neubau nicht ins Dorfbild passe. - Dem kann nicht gefolgt werden. Wie der Augenschein gezeigt hat, wäre eine sinnvolle 2-geschossige Ueberbauung ohne weiteres möglich (mit max. 1.50 Erdgeschoss, 2 Vollgeschosse, max. $\frac{2}{3}$ Dachausbau). Soweit es um das bestehende Gebäude geht, kann dieses auch unter der neuen Zonenordnung erhalten werden (Besitzstandsgarantie). Auf jeden

Fall ist der Entscheid, das Grundstück gleich wie die übrigen auf dieser Strassenseite zu behandeln, recht- und zweckmässig.

c) Beim Grundstück GB Nr. 363 handelt es sich um eine sehr schmale, langgezogene Parzelle, von der bisher eine Bautiefe entlang der Aerbruststrasse in der Bauzone (am Ostrand), im übrigen aber ausserhalb der Bauzone, in der Juraschutzzone, lag.

Das Grundstück ist unerschlossen, am bisherigen Bauzonenrand gelegen, an landschaftlich exponierter Lage, zufolge der Gefällsverhältnisse aufwendig zu erschliessen und aufgrund der Parzellenform für sich allein nicht überbaubar. Damit drängt sich die Auszonung angesichts des grossen öffentlichen Interesses an Massnahmen zur Reduzierung der Bauzone geradezu auf (vgl. Ziffer 1 hiervoor). Von einer willkürlichen Bauzonenabgrenzung kann keine Rede sein.

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abzuschreiben, im übrigen aber abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

16. Beschwerde Roland Schild

Der Beschwerdeführer stellt das Begehren, es seien die Grundstücke GB Nrn. 1484, 1483 und 374 der Gewerbezone zuzuteilen, u. K. u. E. F.

Der Beschwerdeführer betreibt auf seinen Grundstücken GB Nrn. 1483/4 seit längerer Zeit einen Metallverarbeitungsbetrieb, für den er im Laufe der Zeit kostspielige Investitionen, insbesondere zum Schutz der Gewässer, getätigt habe. Weitere Investitionen seien erforderlich (Modernisierung). Die für die Weiterführung des

Betriebes notwendige Gewerbezone rechtfertige sich auch aufgrund der Gesamtfläche von 70 a. Der Gemeinderat handle zudem hinsichtlich der Betriebe Merckx und Borer rechtsungleich, für welche neue kleine Gewerbezone ausgeschieden worden seien.

Die Gemeinde beruft sich vorab auf den vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 5837 von 9. November 1971 gefällten Entscheid. Diesem ist zu entnehmen, dass sich hier ein Betrieb entwickelt hat, der seit jeher in einer Wohnzone lag. Mit dem Zonenplan 1979 wurde der Betrieb zusammen mit dem grössten Teil der gesamten Bauzone einer Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Demnach waren neben den Wohnbauten, auf denen eindeutig das Schwergewicht lag, auch **wenig störende** Betriebe zugelassen, wie Läden, Büros, Werkstätten von Handwerkern usw. Der nun zur Genehmigung vorliegende Plan weist die Grundstücke der Wohnzone W2b zu, in welcher neben Wohnbauten **nichtstörende** Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, welche der Bauweise der Zone angepasst sind. Wie die Gemeinde richtig darlegt, war eine Mischzone Wohnen/Gewerbe nach dem BauG nicht mehr möglich, weshalb sie sich entweder für eine Wohnzone (mit nichtstörenden Gewerbe / § 30 BauG) oder aber für eine Gewerbezone (nur betriebsnotwendige Wohnungen / § 32 BauG) entscheiden musste. Sie hat sich für die Wohnzone entschieden, in der sich der Betrieb bisher praktisch immer (auch die WG-Zone ist nach der Terminologie des BauG eine Wohnzone) befunden hatte.

Das Begehren des Beschwerdeführers ist aus seiner Sicht ohne weiteres verständlich, wären doch die von ihm geplanten Erweiterungen (Modernisierung) in einer Gewerbezone weit eher zulässig, als in einer Wohnzone, wo die Erweiterung gewerblicher Bauten nicht nur an immissionsmässige, sondern auch an bauliche ("der Bauweise der Zone angepasst") Schranken stösst. Nachdem aber

- das Gebiet, in dem die Grundstücke liegen, eindeutig von Wohnbauten dominiert wird;
- das Gebiet bisher planerisch immer einheitlich behandelt worden war, mit dem Primat Wohnen;

- der Beschwerdeführer schon im erwähnten RRB von 1971 auf die fehlende Zonenkonformität des Betriebes innerhalb des Wohngebietes aufmerksam gemacht worden war;
- dem Regierungsrat in diesem Verfahren nur eine beschränkte Kognitionsbefugnis zusteht und er sein Ermessen nicht an Stelle desjenigen der Gemeinde setzen darf (vgl. Ziff. I. 3. hiervor),

kann an dieser Zoneneinteilung nichts geändert werden. Der von der Gemeinde gefällte Entscheid kann weder als rechtswidrig noch als offensichtlich unzweckmässig bezeichnet werden. Es kann auch der erhobene Vorwurf der Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes nicht bestätigt werden. Diesem kommt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts ohnehin nur eine abgeschwächte Bedeutung zu, liegt es doch im Wesen der Ortsplanung, dass Grundstücke ähnlicher Lage und Art zonenrechtlich unterschiedlich behandelt werden (vgl. BGE 103 Ia 257; 111 Ia 93).

Damit ist die Beschwerde abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

17. Beschwerde Leo Jeker

Der Beschwerdeführer verlangt, dass sein Grundstück GB Nr. 221 in die Gewerbezone eingezont wird.

Im Verlaufe des Verfahrens haben sich sowohl der Beschwerdeführer wie auch der Gemeinderat bereit erklärt, auf eine gütliche Einigung hinzuarbeiten, welche ein - mindestens im Grenzabstand - unterirdisches Projekt und dessen Realisierung innert einer bestimmten Frist umfassen würde.

Um eine solche Einigung zu ermöglichen, wird das vorliegende Beschwerdeverfahren sistiert und die planerische Behandlung von GB Nr. 221 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

III.

Im übrigen sind die Unterlagen der Ortsplanung recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und können somit genehmigt werden. In formeller Hinsicht gibt die Ortsplanung zu keinen Bemerkungen Anlass.

Allerdings ist das Baureglement noch nicht von der Gemeindeversammlung genehmigt worden, so dass es vorläufig von der Genehmigung ausgenommen und zurückgestellt werden muss.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Büsserach, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1: 2000
- Zonenplan, Mst. 1:1000 über die Zone für öffentliche Bauten beim Schützenhaus
- Bau- und Zonenreglement
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan, Mst. 1:2000
- Plan über die Uferschutzzone entlang der Lüssel, Mst. 1:500, Blatt 1+2,

wird - mit den nachfolgenden Ausnahmen - genehmigt.

2. Das Baureglement wird vorläufig von der Genehmigung zurückgestellt, bis es auch von der Gemeindeversammlung genehmigt worden ist.

3. Die Beschwerden

- Josef Dietler, Büsserach
- Alban Dietler, Büsserach
- Erbgemeinschaft Josef Linz sel., Büsserach
- Erben Erwin Saner sel., Büsserach
- Josef Saner, Marie Schild-Saner, Anna Wyss-Saner, Breitenbach
- Pensionskasse der Schweiz. Isola-Werke, Breitenbach
- Robert Kübler, Büsserach
- Erbgemeinschaft Arnold Borer sel., Büsserach
- Karl Neyerlin, Laufen
- E. Caduff, G, Hänggi und K. Jeker
- Albert Linz-Stöckli, Büsserach
- Borer Maschinenbau AG, Büsserach
- A. Linz-Allemand, Büsserach
- Meinrad Fringeli, Büsserach
- Werner Saner, Büsserach
- Roland Schild, Büsserach

werden abgewiesen

Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von je 400 Franken zu bezahlen. Die Kostenvorschüsse werden verrechnet.

4. Die Beschwerde Georg Meier-Stark wird teilweise als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben, im übrigen aber abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 400.-- zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

Die "Obere Grabenstrasse" wird hinsichtlich des Grundstücks des Beschwerdeführers von der Genehmigung ausgenommen.

5. Die Beschwerde Leo Jeker wird sistiert. Das Grundstück GB Nr. 221 wird vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

400.-
10.3.88

6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis Ende Oktober 1989 je vier bereinigte Zonenpläne (Mst. 1:2000), je zwei bereinigte Strassenkategorien- und Strassen- und Fusswegkonzeptpläne sowie zwei Bau- und Zonenreglemente zuzustellen.

Sämtliche Pläne und Reglemente sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

7. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie schützenswertes Ortsbild an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
8. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes zu revidieren, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Ende 1990 zur Genehmigung einzureichen. Insbesondere ist in der GKP-Revision der Nachweis über die Abwasserbeseitigung der neuen Anlage beim Schützenhaus zu erbringen.
9. Der Einwohnergemeinde Büsserach wird empfohlen, auf der Grundlage für die Wasserversorgung über das ganze Siedlungs- und Baugebiet ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erlassen. Dieses ist auch Grundlage für die Zusicherung von Subventionen und Beiträgen.
10. Die Erschliessung der I. Bauetappe erfolgt gemäss § 101 BauG, abgestützt auf ein Erschliessungsprogramm. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, aufgrund des genehmigten Zonenplanes ein solches zu erstellen.
11. Der bisherige Zonenplan (RRB Nr. 47 vom 5. Januar 1979) und das Zonenreglement werden vollständig durch die neue Nutzungsplanung abgeändert und verlieren diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnung EG Büsserach:

Genehmigungsgebühr: Fr. 800.-- (Kto. 2000-431.00)
Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)
Fr. 823.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatskanzlei Nr. 281) ES

Kostenrechnungen:

- Josef Dietler, Büsserach
- Alban Dietler, Büsserach
- Erbegemeinschaft Josef Linz sel., Büsserach
- Erben Erwin Saner sel., Büsserach
- Josef Saner, Marie Schild-Saner, Anna Wyss-Saner, Breitenbach
- Pensionskasse der Schweiz. Isola-Werke, Breitenbach
- Robert Kübler, Büsserach
- Erbegemeinschaft Arnold Borer sel., Büsserach
- Karl Neyerlin, Laufen
- E. Caduff, G, Hänggi und K. Jeker
- Albert Linz-Stöckli, Büsserach
- Borer Maschinenbau AG, Büsserach
- A. Linz-Allemann, Büsserach
- Meinrad Fringeli, Büsserach
- Werner Saner, Büsserach
- Georg Meier-Stark, Büsserach
- Roland Schild, Büsserach

Kostenvorschüsse: total Fr. 6'800.-- von Kto. 119.57 auf Kto.
(je Fr. 400.--)
Verfahrenskosten inkl. 2000-431.00 umbuchen
Abschreibungsgebühr total Fr. 6'800.--

Fr. ----.--
=====

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschke

Bau-Departement (2), (Beschwerdeakten Nrn. 88/48), Bi/MK/Ci
Departementssekretär
Rechtsdienst Bau-Departement (MK)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt
später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach, mit Planausschnitt KRP
(folgt später)
Amtschreiberei Thierstein, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Zonenplan
/Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Plan-
ausschnitt KRP (folgen später)
Beauftragter für Naturschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt
später)
Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Solith. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
Ammannamt der EG, 4227 Büsserach, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/
Planausschnitt KRP (folgen später)/ Einzahlungsschein,
(einschreiben)
Baukommission der EG, 4227 Büsserach
Ingenieurbüro R. Schmidlin + Partner AG, 4242 Laufen
Alban Dietler, Oberdorfstr. 540, 4227 Büsserach, (einschreiben)
Josef Dietler, Oberdorfstr. 29, 4227 Büsserach, (einschreiben)
G. Saner, Industriestr. 615, 4226 Breitenbach, (einschreiben)
Meinrad Fringeli, Passwangstr. 345, 4227 Büsserach, (einschreiben)
Albert Linz-Stöckli, Passwangstr. 338, 4227 Büsserach,
(einschreiben)
Irma Saner, Passwangstr. 202, 4227 Büsserach, (einschreiben)
Borer Maschinenbau AG, 4227 Büsserach, (einschreiben)
Josef Saner, Spitalstr. 37, 4227 Breitenbach, (einschreiben)
Werner Saner, Kreuzstr. 419, 4227 Büsserach, (einschreiben)
Robert Kübler, Niederfeldstr. 458, 4227 Büsserach, (einschreiben)
Dr. St. Müller, Fürsprech, Ringstr. 4, 4600 Olten, (3)
(einschreiben)
H.P. Vögeli, Fürsprech, Biberiststr. 11 4500 Solothun,
(einschreiben)
A. Linz-Allemann, Passwangstr. 232, 4227 Büsserach, (einschreiben)
Eugen Borer, 4227 Büsserach, (einschreiben)
Dr. Peter Studer, Neuarlesheimstr. 15, 4143 Dornach,
(einschreiben)
Dr. J. Ackermann, Fürsprech, Bielstr. 8, 4500 Solothurn,
(einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Büsserach: Die Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1: 2000
- Zonenplan, Mst. 1:1000 über die Zone für öffentliche Bauten beim Schützenhaus
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan, Mst. 1:2000
- Plan über die Uferschutzzone entlang der Lüssel, Mst. 1:500, Blatt 1+2

