



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 11. Dezember 1995 NR. 3088

HERSIWIL: Revision der Ortsplanung; Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Die Einwohnergemeinde **Herswil** unterbreitet dem Regierungsrat die mit Beschluss des Gemeinderates vom 10. Juli 1995 genehmigte **Revision der Ortsplanung**, bestehend aus:

- Zonenplan/Gesamtplan 1: 2'000
- Bauzonen-/Erschliessungsplan 1:1'000
(Strassen- und Baulinienplan und Strassenklassierungsplan)
- Empfindlichkeitsstufenplan 1:2'000
- Zonenreglement (BZR)

zur Genehmigung.

1.2. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevisionsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 7. Juni bis zum 6. Juli 1995. Es gingen zwei Einsprachen ein.

1.3. Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 10. Juli 1995 führt beim Regierungsrat Beschwerde:

- Erbgemeinschaft J. Niggli-Ziegler, Aeschistrasse 30, 4558 Herswil

1.4. Der Gemeinderat beantragt in seiner Stellungnahme vom 21. August 1995 die Abweisung der Beschwerde.

2. Erwägungen

2.1. Grundlagen der OP-Revision

Der Zonen- und Erschliessungsplan der Gemeinde Herswil datiert aus dem Jahre 1988. Die Revision des kantonalen Baugesetzes (BauG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne bis 1997 den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 Planungs- und Baugesetz / PBG) und erstmals einen Gesamtplan zu erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan eine massgebende Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die wichtige Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre ist das Strukturkonzept des Kantons verbindlich. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat in der März-Session 1994 zur Kenntnis genommen. Obwohl der kantonale Richtplan noch nicht vorliegt -der Entwurf ist z.Z. bei den Gemeinden in Vernehmlassung- stützt sich die Planung der Gemeinde Herswil auf diese bisherigen Grundlagen ab. Für den Bereich „Natur- und Landschaft“ sind die Erkenntnisse bei der Grundlagenerarbeitung der Regionalplanungsgruppe Solothurn und Umgebung für die kantonale Richtplanung eingeflossen.

Auf kommunaler Ebene sind Grundlage für die Nutzungsplanung:

- Leitbild Hersiwil 2000
- Naturkonzept (Zielformulierung und Umsetzung)
- Bericht zur Ortsplanung (inkl. Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone)
- Erschliessungsprogramm (Zeitraum 1995 - 2010)

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 PBG 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 Bundesgesetz 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 I.a. 71).

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Formelles

Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig. Die Beschwerdeführer sind durch den Einspracheentscheid der Vorinstanz beschwert und somit grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt. Ob diese Legitimation für jeden vorgebrachten Antrag zu bejahen ist, wird bei den einzelnen Beschwerdebehandlungen zu entscheiden sein. Auf die im übrigen form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.

2.3.2. Beschwerde

Die Beschwerdeführerin beantragt sinngemäss, der nicht eingezonte Teil der Parzelle GB Nr. 19 (ca. 6000 m²) sei der Reservezone und nicht der Landschafts- bzw. der Landschaftsschutzzone zuzuteilen.

Die Einwohnergemeinde beantragt Ablehnung der Beschwerde mit dem Hinweis, die Diskussionen und Beschwerdeverfahren über die Bahn 2000 erforderten von der Gemeinde eine konsequente Haltung. Das Gebiet nordöstlich der Bauzone sei deshalb gesamthaft einer Landschaftsschutzzone zuzuteilen. Davon eingeschlossen sei auch das frühere Reservegebiet der Parzelle GB Nr. 19. Im Hinblick auf die Forderungen der Gemeinde Hersiwil nach der Tunnelvariante dürften an der Landschaftsschutzzone keine Abstriche gemacht werden.

Die Begehren der Beschwerdeführerin sind klar formuliert, ebenso die Vernehmlassung der Gemeinde. Das Gelände und speziell die landschaftliche Situation im Umfeld des projektierten Trassees der Bahn 2000 ist dem instruierenden Bau-Departement aufgrund der verschiedenen Geländebegehungen bestens bekannt. Ein Augenschein mit Parteiverhandlung drängt sich deshalb nicht auf.

Die Parzelle der Beschwerdeführerin (GB Nr. 19) liegt am Ostrand des Dorfes, an einer teilweise ausgebauten Erschliessungsstrasse. Eine Bautiefe ab dieser Erschliessungsstrasse ist im bisherigen und neuen Bauzonenplan der Wohnzone W2 zugeteilt. Die Grössen der Teilflächen der

einzelnen Nutzungszonen lassen sich wie folgt darstellen:

Parzellengrösse GB Nr. 19 = 7'878 m², davon

bisheriger Zonenplan:	Wohnzone W2	1'694 m ²
	Reservegebiet	2'762 m ²
	Landwirtschaftsgebiet	3'422 m ²
neuer Bauzonenplan:	Wohnzone W2	1'972 m ²
	Landwirtschaftszone	5'906 m ²

Der Flächenvergleich zeigt, dass gegenüber der alten Zonierung die Wohnzone W2 durch eine andere Abgrenzung ca. 280 m² vergrössert wurde. Eine Fläche von 3'422 m² ist sowohl im alten wie im neuen Zonenplan nicht dem Reservegebiet zugeordnet. Die eigentliche Diskussion geht dahin, ob die Gemeinde zu Unrecht das bisherige Reservegebiet im Umfang von 2'762 m², welches durch die geänderte Neueinzonung nur noch 2'484 m² beträgt, der Landwirtschaftszone bzw. der Landschaftsschutzzone zuweist.

Die Reservezone ist gemäss PBG jenes Siedlungsgebiet, welches aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Ueberbauung in Frage kommt (§ 27 PBG). Die Zuweisung von Reservezone in Bauzone erfolgt im ordentlichen Nutzungsplanverfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt können Bauten und Anlagen nur nach den Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone erstellt werden.

Die Beschwerdeführerin begründet ihr Begehren für die Zuweisung in Reservezone vorab damit, dass die Parzelle bereits bisher dem Reservegebiet angehört hat. Diese Aussage ist allerdings in Würdigung der gemachten Flächenvergleiche zu relativieren. Richtig ist, dass tatsächlich lediglich 2'484 m² des früheren Reservegebietes neu nicht der Reservezone zugeteilt sind. Die Ortsplanungsrevision ist eine umfassende Überprüfung der bisherigen Nutzungsplanung. Ein gesetzlicher Anspruch auf dauernden Bestand an Bauzone bzw. an Reservegebiet besteht nicht. Aufgrund geänderter Verhältnisse ist es sehr wohl möglich, das bisherige Reservegebiet aus übergeordneten Interessen eben nicht der Bauzone, sondern der Landwirtschaftszone zuzuteilen, oder allenfalls im Reservegebiet zu belassen. Übergeordnete Interessen können sein, die Grösse der Bauzone, die zweckmässige Abgrenzung des Siedlungsgebietes und eine wirtschaftliche Erschliessung der Bauzone. Das umstrittene Teilstück liegt in der „zweiten Bautiefe“ an einer exponierten Lage. Aus der Sicht des Landschafts- und des Ortsbildes sind die Gründe der Gemeinde für eine Zuteilung in die Landwirtschaftszone nachvollziehbar. Zudem kann zu Recht gegenüber der SBB nicht ein Tunnel gefordert werden und gleichzeitig in derselben Landschaft neue Siedlungsgebiete ausgeschieden werden. Eine Verschiebung des dahinterliegenden Gebietes auf die Ostseite der Parzellen GB Nrn. 20/159 ist nicht weniger problematisch. Zudem würde das Dorf fingerartig verlängert, was den allgemeinen Zielsetzungen der Raumplanung auch widersprechen würde. Die Beschwerdeführerin beurteilt die Schutzwürdigkeit ihrer Parzelle im Vergleich zum gesamten Gebiet nördlich des Dorfes als nicht gegeben. Die Sicht der Beschwerdeführerin ist zu eng. Die Wertung und Abgrenzung einer schützenswerten Landschaft endet nicht am Rande von Fettwiesen oder einzelnen Naturelementen. Die Landschaft ist vielmehr als Ganzes zu betrachten und zu würdigen. Hersiwil besitzt eine relativ intakte Naturlandschaft mit gutem Potential zur Aufwertung. Dazu gehört u.a. auch ein intakter Übergang vom Siedlungsgebiet in die offene Flur. In dieser Hinsicht unterscheidet sich die Südseite des Dorfes, gegen Heinrichswil hin, ganz wesentlich von der Nordseite. Darin eingeschlossen ist verständlicherweise auch die Parzelle der Beschwerdeführerin. Eine Überbauung ihrer Parzelle würde das Dorf- und Landschaftsbild ganz wesentlich und nachteilig verändern. Eine weitere Zersiedelung in diesem heiklen Gebiet verursacht auch Störungen in den nachweislich vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Bei der Interessenabwägung und im Hinblick auf die Planungsgrundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Art. 3 RPG) wäre die von der Beschwerdeführerin beantragte Reservezone ganz offensichtlich unzweckmässig und auch nicht rechtmässig. Der Entscheid der Gemeinde ist deshalb zu schützen, die Beschwerde ist vollumfänglich und kostenfällig abzulehnen.

2.3.3. Grösse der Bauzone

Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonefläche beträgt 201 Einwohner. In Hersiwil wohnen heute 154 Einwohner. Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung entspricht einer Fortführung der Bautätigkeit der vergangenen Jahre. Dank vermehrter Bauentwicklung konnte die Einwohnerzahl gehalten bzw. auf 154 erweitert werden. Gesamthaft steht für die nächsten 15 Jahre eine Bauzonefläche von 2.58 ha zur Verfügung. Der weitaus grössere Teil entfällt auf Einzelparzellen (2.12 ha) mit einer angenommenen Ausschöpfung von 50 %. Die Gemeinde geht davon aus, dass das zusammenhängende, heute noch nicht erschlossene Baugrundstück im „Lindenacker“ (0.46 ha) in den nächsten 15 Jahren zu hundert Prozent überbaut wird. Die angenommene Baulandentwicklung und der daraus abgeleitete Baulandbedarf ist nachvollziehbar und entspricht den im kantonalen Strukturkonzept angenommenen Entwicklungschancen von Hersiwil.

Der Gemeinderat hat in ersten Planentwürfen das nun als Reservezone ausgeschiedene Grundstück GB Nr. 144 (teilweise) auch der Bauzone zuschlagen wollen. Mit dieser Fläche hätte allerdings die Grösse der Bauzone eindeutig über dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre gelegen. Das Amt für Raumplanung hat deshalb im Rahmen der Vorprüfung eine Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat in Aussicht gestellt. Daraus hat der Gemeinderat die Konsequenzen gezogen und beantragt nun, das entsprechende Gebiet lediglich als Reservefläche für spätere Wohnzone auszuscheiden. Er bekräftigt in seinem Genehmigungsantrag an den Regierungsrat allerdings die Absicht, dieses Gebiet -sobald der Bedarf vorliegt- der Bauzone zuzuweisen. Zum heutigen Zeitpunkt lässt sich dieser Absicht aus kantonalen Sicht nichts entgegenhalten. Das Siedlungsgebiet im „Lindenacker“ ist -abgesehen vom voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre- aus Gründen der Raumplanung nicht zu beanstanden. Die Frage der Umzonung des heutigen Reservezone ist zu gegebener Zeit aufgrund der dazumal herrschenden materiellen und rechtlichen Vorgaben zu prüfen.

2.3.4. Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung

Im übrigen erweist sich die Revision der Ortsplanung Hersiwil als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und ist deshalb zu genehmigen.

Materiell sind noch folgende Bemerkungen zu machen:

2.3.4.1. Folgeplanungen

Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Hersiwil datiert aus dem Jahre 1977 (RRB Nr. 6000 vom 21.10.77). Grundlage für dieses GKP war die im Jahre 1975 genehmigte Ortsplanung. Mit dem neuen eidg. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) wird heute nicht mehr ein GKP, sondern eine umfassende Generelle Entwässerungsplanung (GEP) gefordert. Gestützt auf die Bestimmungen des GSchG und der Gewässerschutzverordnung ist über das gesamte Gemeindegebiet von Hersiwil ein GEP ausarbeiten zu lassen.

Kantonale Richtplanung:

Die im Zonenplan ausgeschiedenen kommunalen und kantonalen Vorranggebiete basieren auf dem Entwurf des kantonalen Richtplanes Bereich Natur- und Landschaft und auf den Ergebnissen der Planungsarbeiten der Regionalplanungsgruppe Solothurn und Umgebung. Der Entwurf des kantonalen Richtplanes ist z.Z. in der Vernehmlassung bei den Gemeinden. Da die Verfahren noch nicht abgeschlossen sind, kommt die Behördenverbindlichkeit des Richtplanes noch nicht zum Tragen. Trotzdem sind richtigerweise die bisherigen Entwürfe in die Nutzungsplanung der Gemeinde Hersiwil eingeflossen. Konkret handelt es sich um die Darstellung der kantonalen Vorranggebiete Natur- und Landschaft. Da diesen jedoch nur programmatischen Charakter zukommt

und damit keine unmittelbare grundeigentümergebundene Wirkungen haben, entstehen keine planungsrechtlichen Schwierigkeiten.

3. **Beschluss**

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hersiwil bestehend aus:

- Zonenplan/Gesamtplan 1: 2'000
- Bauzonen/Erschliessungsplan 1:1'000
- Empfindlichkeitsstufenplan 1:2'000
- Zonenreglement (BZR)

wird genehmigt.

3.2. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen (Ziff. 2.3.2.) abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 500.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Der Restbetrag wird zurückerstattet.

3.3. Die Einwohnergemeinde Hersiwil hat -gestützt auf die Bestimmungen des GSchG- über das gesamte Gemeindegebiet ein GEP zu erstellen.

3.4. Die Einwohnergemeinde Hersiwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 1996 noch je 4 Bauzonen- und Erschliessungspläne bzw. Zonenpläne/Gesamtpläne, je 2 Expl. Lärmempfindlichkeitsstufenplan und Situationsplan Fruchtfolgeflächen mit tabellarischer Zusammenstellung sowie 3 Zonenreglement einzureichen. Sämtliche Pläne und Reglemente sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

3.5. Der kantonale Richtplan ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Revision der Ortsplanung anzupassen. Dabei sind auch das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen nachzuführen.

3.7. Die bisherigen Nutzungspläne der Gemeinde (Zonenpläne, Schutzzonenpläne, Strassen- und Baulinienpläne, Erschliessungspläne, Strassenklassierungspläne, Gestaltungspläne) und die zugehörigen Reglemente, die vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision 1995 in Kraft getreten sind, werden aufgehoben.

Andere Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich der vorliegenden Revision nicht anwendbar, soweit sie ihr widersprechen.

Kostenrechnung EG Hersiwil:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'000.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 5'023.--	
	=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Beschwerdeführerin:

Kostenvorschuss	Fr. 800.--	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 500.--	(von Kto. 119.57 auf Kto. 2005-431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 300.--	aus Kto. 119.57
	=====	

Staatsschreiber

Dr. K. F. F. F.

Bau-Departement (2),(Bi); Beschwerde Nr. 95/108

Bau-Departement, Rechtsdienst (O)

Bau-Departement br

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

[H:\RAUMPLAN\BDARPBIE\WINWORD\IRRB\052_OPRE.DOC]

Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Verkehr und Tiefbau

Kreisbauamt I, 4500 Solothurn

Hochbauamt

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

Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Landwirtschafts-Departement, mit Situationsplan Fruchtfolgeflächen und Tabelle (folgen später)

Meliorationsamt

Forst-Departement

Kreisforstamt Wasseramt

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Finanzverwaltung; zum Umbuchen

Amt für Raumplanung, Ci, für Finanzverwaltung, mit Ausgabenanweisung

Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonen-/Erschliessungsplan sowie Zonenplan/Gesamtplan und Planausschnitt KRP (später)

Amtschreiberei Wasseramt, mit je 1 gen. Bauzonen-/Erschliessungsplan sowie Zonenplan/Gesamtplan (später)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4658 Hersiwil, mit je 1 gen. Plansatz / Reglemente (später), (Rechnung und mit Einzahlungsschein, einschreiben)

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4658 Hersiwil (einschreiben)

Ingenieurbüro Widmer und Hellemann, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn

Erbengemeinschaft J. Niggli-Ziegler, Aeschstrasse 30, 4558 Hersiwil, (einschreiben)

Staatskanzlei, (**Amtsblattpublikation: Genehmigung: EG Hersiwil: Revision der Ortsplanung:**

- Zonenplan/Gesamtplan 1: 2'000
- Bauzonen/Erschliessungsplan 1:1'000
- Empfindlichkeitsstufenplan 1:2'000
- Zonenreglement)

Gemeinde Hersiwil**Fruchfolgeflächen**

GB Nr.	Grundstücksfläche in a	Div. Abzüge in a	Effektive Fläche in a
1	439.81	42.86	396.95
2	49.21		49.21
3	129.70		129.70
4	102.47		102.47
5	152.67		152.67
6	125.24		125.24
8	128.66		128.66
9	280.78	20.08	260.70
10	256.71		256.71
11	140.73	43.00	97.73
12	157.25		157.25
13	205.38		205.38
14	244.54		244.54
15	199.06		199.06
16	387.35		387.35
17	514.16		514.16
19	78.19	44.65	33.54
21	875.18	52.36	822.82
31	36.11	9.26	26.85
32	107.34	28.47	78.87
35	59.64		59.64
39	262.38		262.38
40	23.36	8.96	14.40
45	398.40		398.40
46	130.85		130.85
47	214.97		214.97
48	410.84	18.80	392.04
53	196.75		196.75
55	68.14		68.14
58	26.08	10.48	15.60
59	66.05		66.05
60	219.69	13.56	206.13
63	204.45	46.92	157.53
66	99.66		99.66
71	80.21	28.84	51.37
79	119.49		119.49
81	443.54		443.54
82	640.44	215.00	425.44
83	295.43		295.43
84	247.93	15.00	232.93
86	69.44		69.44
132	689.09	47.30	641.79
144	186.78	97.96	88.82
160	299.04	23.36	275.68
Total	10063.19	766.86	9296.33

()

(