



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 29. Januar 2002

NR. 201

Erschwil: Revision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Erschwil unterbreitet dem Regierungsrat die mit Beschluss des Gemeinderates vom 18. September 2000 genehmigte Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Strassen- und Baulinienplan/Strassenkategorienplan 1:2'000
- Empfindlichkeitsstufenplan 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Raumplanungsbericht mit bereinigter Berechnung Fassungsvermögen
- Leitbild
- Waldfeststellungspläne.

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevisionsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 24. Juli bis zum 23. August 2000. Innerhalb der Auflagefrist gingen 15 Einsprachen ein, welche vom Gemeinderat abgelehnt wurden. Von den ablehnenden Entscheiden des Gemeinderates wurden fünf mit Beschwerde an den Regierungsrat weitergezogen.

2.2. Rechtliches

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

zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Beschwerde Ruedi Christ, Oberdorf

Mit Verfügung des instruierenden Bau- und Justizdepartementes vom 2. November 2000 wurde dem Beschwerdeführer gemäss § 38 Abs. 2 VRG Frist gesetzt bis 20. November 2000 zur Bezahlung eines Kostenvorschusses. Für den Fall der nicht fristgemässen Leistung wurde die Verwirkung des Anspruchs auf jede weitere Verrichtung angedroht. Nachdem der Vorschuss von Ruedi Christ nicht geleistet wurde, ist dessen Beschwerde von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben.

Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 100.-- sind von Ruedi Christ zu bezahlen.

2.3.2. Beschwerde Albin Borer AG, Erschwil, v.d. Fürsprecher Peter Rechsteiner, Solothurn

Feststellungen

Der Auflageplan weist die Parzelle GB Nr. 689 neu der Uferschutzzone zu. Gemäss dem bestehenden Zonenplan liegt die Parzelle in der Bauzone.

Gegen diese Zonenzuweisung legte die Grundeigentümerin der Parzelle, die Firma Albin Borer AG, mit Schreiben vom 23. August 2000 Einsprache beim Gemeinderat ein. Sinngemäss beantragt sie den Verbleib der Parzelle in der Bauzone.

Mit Beschluss vom 18. September 2000 lehnte der Gemeinderat die Einsprache ab.

Gegen diesen Beschluss erhob die Firma Albin Borer AG am 28. September 2000 Beschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag, die Parzelle sei in der Bauzone zu belassen.

In seiner Vernehmlassung vom 4. Dezember 2000 beantragt der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde.

Mit Schreiben vom 26. Februar 2001 teilte Fürsprecher Peter Rechsteiner, Solothurn, dem instruierenden Bau- und Justizdepartement die Mandatsübernahme in der hängigen Streitsache mit.

Am 8. März 2001 führte der Sachbearbeiter des Bau- und Justizdepartements in Anwesenheit der Beschwerdeführerin, deren Rechtsvertreter, einer Vertretung des Gemeinderates und des zuständigen Kreisplaners einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

Mit Eingabe vom 3. Mai 2001 ergänzte die Beschwerdeführerin ihre Eingabe an den Regierungsrat. Unter anderem wurde betreffend der Erschliessung der strittigen Parzelle die Befragung der Verantwortlichen des Ingenieurbüros Schmidlin & Partner beantragt.

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

Erwägungen

Die Firma Albin Borer AG ist als Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 689 von der angefochtenen Planung berührt. Ihr Interesse an deren Inhalt muss als schutzwürdig beurteilt werden. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Der Antrag, die Verantwortlichen des Ingenieurbüros Schmidlin & Partner betreffend Erschliessung der Parzelle zu befragen, wird aufgrund der klaren Aktenlage abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin begründet ihren Antrag sinngemäss und zusammenfassend wie folgt: Die Gemeinde habe die strittige Parzelle GB Nr. 689 ohne objektive Gründe der Uferschutzzone zugewiesen und ohne die bisherige Zonenzugehörigkeit und die bestehende Erschliessung zu berücksichtigen. Der Gemeinderat selbst habe die Parzelle ursprünglich der Gewerbezone zuweisen wollen. Dieser Um-

stand belege, dass der Gemeinderat das Grundstück als überbaubar und erschlossen beurteile. Bei der Auszonung habe sich die Gemeinde von rein subjektiven Gründen leiten lassen und damit einen sachlich unhaltbaren Entscheid gefasst.

Der Gemeinderat begründet seinen Beschluss im Einspracheentscheid vom 18. September 2000 mit der zu grossen Kapazität der Bauzone und der damit verbundenen Notwendigkeit einer Redimensionierung. Diese Verkleinerung der Bauzone sei teilweise durch die Zuweisung von Land der Übergangszone bzw. Bauzone 2. Etappe in die Reservezone bzw. in die Landwirtschaftszone vorgenommen worden. Bei der strittigen Parzelle GB Nr. 689 müsse zudem die fehlende Erschliessung mit berücksichtigt werden. In der Vernehmlassung an den Regierungsrat vom 4. Dezember 2000 hält der Gemeinderat zudem fest, dass im Gegenzug zu der Auszonung der Parzelle GB Nr. 689 das Gebiet Brühl Süd der Bauzone zugewiesen worden sei.

Aus den Akten und dem Augenschein ergibt sich folgendes Bild:

Die Parzelle GB Erschwil Nr. 689 mit einer Fläche von 3'591 m² steht im Eigentum der Albin Borer AG, Erschwil. Die Parzelle liegt gemäss altem Zonenplan aus dem Jahre 1987 in der Wohnzone W2C. Gemäss altem Zonenreglement sind in dieser Zone gemischte Bauten für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 26). Die Parzelle wird gegen Westen von der Lüssel und gegen Osten von der Passwangstrasse (Kantonsstrasse) begrenzt. Entlang der Lüssel liegt eine 8 m breite Bauverbotszone (§ 33 NHV; BGS 435.141). Im Nordosten traversiert das in diesem Bereich eingedolte Chapfbächli die Parzelle. Im Jahr 1987 wurde eine Teilfläche abparzelliert, verkauft und vom neuen Eigentümer mit einem Wohnhaus mit Garagenbetrieb überbaut (GB Nr. 1170, Fa. Remo Borer). In diesem Zusammenhang bewilligte das Baudepartement mit Verfügung vom 23. Juni 1987 die Verschiebung des Lüsselufers, den Verbau des Ufers mit Blocksatz sowie Terrainaufschüttungen, einen Hausplatz und ein Strässchen in der Bauverbotszone des Baches. Das private Strässchen führt heute bis zur südlichen Parzellengrenze von GB Nr. 689. Ebenfalls bis zum strittigen Grundstück führt eine Wasserzuleitung. Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) führt ein Sammelkanal der gesamten Entwässerung des Baugebietes rechts der Lüssel an der Parzelle vorbei, so dass ein Anschluss des Grundstückes an die Kanalisation wohl möglich wäre.

Die Gemeinde sieht nun die bauliche Entwicklung des eigentlichen Wohnens in den vorhandenen unüberbauten Parzellen innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes und den neu der Wohnzone zugewiesenen Gebieten aus der früheren Bauzone 2. Etappe vor. Die Entwicklung des Gewerbes soll in Zukunft ausschliesslich am südlichen Dorfeingang im Gebiet Ebnet stattfinden. Raumplanerisch sind diese Überlegungen der Gemeinde richtig.

Die Frage der Erschliessung der Parzelle GB Nr. 689 ist in diesem Zusammenhang nicht alleine entscheidend: Dennoch kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Parzelle öffentlich-rechtlich als nicht erschlossen gilt. Zwar führt ein privates Strässchen auf der Nachbarparzelle GB Nr. 1170 bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze, doch geht aus den Akten klar hervor, dass diese schmale Strasse und die damit verbundenen baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Überbauung der Parzelle GB Nr. 1170 erstellt wurden. So beauftragt die Albin Borer AG das Ingenieurbüro Schmidlin + Partner zehn Jahre nach der Erstellung von Neubau und Umgebung auf GB Nr. 1170 damit, „eine vernünftige und gerechte Verteilung der gesamten Erschliessungskosten zu erarbeiten“ (Schreiben vom 26. November 1997). Das Ingenieurbüro hält unter dem Titel ‚Heutige Situation‘ fest: „Das Land für die Erschliessungsstrasse ist im Besitz der Fa. Remo Borer. Die Fa. Albin Borer besitzt ein Wegrecht über die Parzelle Remo Borer. Die Erschliessungsstrasse sowie die seinerzeitige Böschungverbauung ermöglichen eine allseitige flächendeckende Nutzung des Areals Remo Borer.“

Es erscheint zudem fraglich, ob das bestehende Strässchen neben seiner eigentlichen Bestimmung auch noch zur Erschliessung der Nachbarparzelle geeignet ist. Die strittige Parzelle müsste aber zwangsläufig über dieses Strässchen erschlossen werden, da eine Erschliessung ab Passwangstrasse weder aus topographischen noch aus verkehrstechnischen Gründen zweckmässig erscheint.

Heute wäre eine Bewilligung für die 1987 erstellten baulichen Massnahmen auf GB Nr. 1170 kaum mehr möglich. Auch neue bauliche Massnahmen im Bereich der Lüssel wären heute wohl nicht mehr bewilligungsfähig.

Die Konzentration von Gewerbebauten an nur einem Dorfeingang erscheint naheliegend. Im Gebiet Ebnet steht für die Entwicklung eines Gewerbegebietes genügend Raum zur Verfügung. Die ver-

kehrsmässige Anbindung des Gebietes ist problemlos möglich und im Erschliessungsplan vorgesehen. Die Lüssel liegt zu dem Gebiet Ebnet in beträchtlicher Distanz.

Die Ausformulierung einer weiteren (Klein-)Gewerbezone am nördlichen Dorfeingang auf der Parzelle GB Nr. 689 würde den vorgenannten Konzentrationsgedanken aushöhlen. Zudem erweist sich die Parzelle aufgrund der fehlenden Erschliessung und der unmittelbaren Nähe zum Lüsselufer als schlecht überbaubar. Von Gesetzes wegen müssten Bauten und bauliche Anlagen zur Lüssel einen Abstand von 8 m einhalten (§ 33 NHV). Gemäss Gefahrenhinweiskarte ist die Parzelle durch die Gefahrenprozesse Überschwemmung und Übersarung gefährdet, was mitunter eine breitere Bauverbotszone entlang der Lüssel notwendig machen könnte. Erst aufgrund einer Gefahrenkarte können die genauen Bedingungen für eine allfällige Überbauung der Parzelle festgelegt werden. Absehbar ist zudem, dass das Chapfbächli im Bereich der strittigen Parzelle ausgedolt werden muss. Die bestehende Eindolung ist zu eng, so dass in den letzten Jahren die Kantonsstrasse wiederholt überschwemmt worden ist. Bereits heute müssten Bauten und bauliche Anlagen gegenüber dem eingedolten Bach einen Abstand von 4 m einhalten (§ 32 Abs. 1 NHV).

Was die Eignung der Parzelle zu Wohnzwecken anbelangt, so kann auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden.

An dieser Stelle kann festgehalten werden, dass die Parzelle GB Nr. 689 weder zur Erstellung von Wohnbauten noch für die weitere Ansiedlung von Gewerbe als geeignet erscheint. Noch unbeantwortet ist an dieser Stelle die Frage nach der weiteren Zonenzugehörigkeit der Parzelle.

Auf die strittige Parzelle GB Nr. 689 haben die vorgenannten Entscheidungen der Gemeinde zweierlei Konsequenzen: (1) Die – von der Gemeinde ebenfalls erörterte – Zuweisung der Parzelle in die Gewerbezone erscheint ebenso wenig zweckmässig, wie deren (2) Zuweisung in eine Wohnzone (mit oder ohne Gewerbe).

Der Gemeinderat will die Parzelle neu GB Nr. 689 der Uferschutzzone zuweisen. Der Beschwerdeführer wendet ein, für diese Zonenzuweisung fehlten die Voraussetzungen.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. a RPG umfassen Schutzzonen unter anderem Bäche und deren Ufer. Im Sinne einer Soll-Vorschrift erteilt § 36 PBG den Einwohnergemeinden in exemplarischen Fällen die ausdrückliche Empfehlung, gewisse Schutzzonen auszuscheiden.

Gemäss kantonalem Richtplan bestehen südlich und nördlich von Erschwil kantonale Uferschutzonen. Die nördliche Schutzzone umfasst das Gebiet Schlossgut der Gemeinde Büsserach und zieht sich über die Parzelle GB Nr. 647 bis auf das Gemeindegebiet von Erschwil hin. Gemäss bestehendem Zonenplan liegen zudem die nördlichen Nachbarparzellen von GB Nr. 689 in einer kommunalen Uferschutzzone. Bereits heute werden demnach die unmittelbar oder mittelbar anliegenden Gebiete der strittigen Parzelle von einer kantonalen oder kommunalen Uferschutzzone erfasst. Mit der Parzelle GB Nr. 689 finden daher die bestehenden Schutzonen eine konsequente und raumplanerisch sinnvolle Ergänzung analog der Situation am südlichen Dorfeingang. An dieser Beurteilung ändert auch der Umstand nichts, dass die Uferschutzzone im nördlichen Bereich aufgrund der bestehenden Bauten nicht (mehr) mit der allenfalls wünschbaren Ausprägung ausgewiesen werden kann. Im Gegenteil: Im Rahmen des heute Möglichen erscheint die Arrondierung der Schutzzone wünschens- und erstrebenswert. Für die vom Gemeinderat vorgenommene Zuweisung der Parzelle GB Nr. 689 finden sich demnach sehr wohl objektive Gründe.

Zusammenfassend ist die Beschwerde der Firma Albin Borer AG abzuweisen.

Kosten

Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr 1'000.-- gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

2.3.3. Beschwerde Albin Borer-Jeker, Erschwil, v.d. Fürsprecher Peter Rechsteiner, Solothurn

Feststellungen

Der aufgelegte Bauzonenplan der Gemeinde Erschwil sieht vor, die Parzelle GB Erschwil Nr. 75 von der Übergangszone (Bauzone 2. Etappe) neu der Reservezonen Wohnen zuzuweisen. Die Parzelle mit einer Fläche von 2'124 m² liegt im Gebiet Kleinfeldweg am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Sie ist nicht erschlossen.

Mit Einsprache an den Gemeinderat vom 23. August 2000 beantragte Albin Borer sinngemäss die Zuweisung der Parzelle GB Nr. 75 in die Wohnzone. Der Gemeinderat lehnte mit Beschluss vom 18. September 2000 die Einsprache ab.

Mit Eingabe an den Regierungsrat vom 28. September 2000 erhob Albin Borer Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderates. Er beantragte die Zuweisung seiner Parzelle GB Nr. 75 „sowie der übrigen betroffenen Parzellen im Umlegungsgebiet Kleinfeld“ zu der Bauzone.

In seiner Vernehmlassung vom 4. Dezember 2000 beantragt der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde.

Mit Schreiben vom 26. Februar 2001 teilte Fürsprecher Peter Rechsteiner, Solothurn, dem instruierenden Bau- und Justizdepartement die Mandatsübernahme in der hängigen Streitsache mit.

Am 8. März 2001 führte der Sachbearbeiter des Bau- und Justizdepartements in Anwesenheit des Beschwerdeführers, dessen Rechtsvertreter, einer Vertretung des Gemeinderates und des zuständigen Kreisplaners einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

Mit Eingabe vom 3. Mai 2001 ergänzte der Beschwerdeführer seine Eingabe an den Regierungsrat. Unter anderem stellt er den Beweisantrag, den Gemeinderat Beat Frey als Zeugen zu befragen.

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

Erwägungen

Albin Borer ist als Eigentümer der Parzelle GB Nr. 75 von der angefochtenen Planung berührt. Sein Interesse an deren Inhalt muss in Bezug auf seine Parzelle als schutzwürdig beurteilt werden. Auf seine im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist bezüglich der Parzelle GB Nr. 75 daher grundsätzlich einzutreten.

Mangels schutzwürdigem Interesse an der Zonenzugehörigkeit der Grundstücke Dritter im Gebiet Kleinfeldweg kann auf seine Anträge betreffend dieser Fremdparzelle formell nicht eingetreten werden. Eine gebietsweise Betrachtung ergibt sich aber aus der Fragestellung und wird daher von Amtes wegen vorgenommen.

Der Verfahrensantrag auf Befragung von Beat Frey als Zeuge wird abgewiesen. Als Mitglied des Gemeinderates und damit der Vorinstanz könnte Beat Frey allenfalls als Auskunftsperson angehört werden. Aufgrund der klaren Aktenlage kann aber auf eine solche Befragung ohne weiteres verzichtet werden.

Der Beschwerdeführer begründet seinen Antrag auf Zuweisung der Parzelle GB Nr. 75 in die Bauzone sinngemäss und zusammenfassend wie folgt:

Der Gemeinderat habe am gleichen Hang, etwas weiter südlich der strittigen Parzelle, ein vergleichbares Gebiet von ähnlicher Grösse von der Übergangszone der Bauzone zugewiesen (Gebiet Hollenweg). Dieser Entscheid werde vom Gemeinderat einzig mit den gegenüber dem Kleinfeldweg angeblich tieferen Erschliessungskosten begründet. Diese Argumentation halte aber einer eingehenden Prüfung nicht stand: Aufgrund der voraussichtlichen Erstellungskosten müsse im Gegenteil davon ausgegangen

werden, dass die Erschliessung des Gebietes Hollenweg teurer komme, als jene des Gebietes Kleinfeldweg.

In Tat und Wahrheit wolle der Gemeinderat aus rein personenbezogenen Überlegungen seine Parzelle nicht der Bauzone zuweisen. Dies gehe auch aus den Sitzungsprotokollen des Gemeinderates hervor. Ein solches Vorgehen sei aber willkürlich und daher rechtswidrig.

Er habe anlässlich einer Baulandumlegung unter Mitwirkung der Gemeinde das Grundstück GB Nr. 75 im Abtausch gegen die Parzelle GB Nr. 1201 übernommen. Dies in der Erwartung, dass auch das neue Grundstück in der Bauzone bleiben werde. Während die Parzelle GB Nr. 1201 heute überbaut sei, habe die Gemeinde sein Grundstück nun aber der Reservezone zugewiesen. Er fühle sich durch dieses Verhalten der Gemeinde getäuscht.

Auch sei er von der Gemeinde am 12. Mai 2000 zur Bezahlung von Erschliessungskosten für den Kleinfeldweg beigezogen worden. Die strittige Zuweisung der Parzelle GB Nr. 75 in die Reservezone sei auch in diesem Lichte nicht nachvollziehbar.

Die Gemeinde habe sich ihm gegenüber in hohem Masse widersprüchlich verhalten, indem sie ihm eine Baulandumlegung zumute, ihn zur Bezahlung von Erschliessungskosten anhalte und schlussendlich seine Parzelle der Reservezone zuweise. Mit ihrem Verhalten habe die Gemeinde bei ihm ein schützenswertes Vertrauen geweckt, dass mit der strittigen Zonenzuweisung der Parzelle GB Nr. 75 verletzt werde. Angesichts der Vorgeschichte erweise sich der Beschluss des Gemeinderates, das erschliessungsmässig teurere Gebiet Hollenweg anstelle des Gebietes Kleinfeldweg der Bauzone zuzuweisen als absolut unverständlich und im Ergebnis rechtswidrig.

Der Gemeinderat begründet seinen Einspracheentscheid betreffend der Parzelle GB Nr. 75 vom 18. September 2000 mit dem Hinweis auf die zu grosse Bauzone der Gemeinde Erschwil. Aus Kapazitätsgründen müsse die Bauzone verkleinert werden, was die teilweise Zuweisung der Übergangszone bzw. der Bauzone 2. Etappe in die Landwirtschafts- oder die Reservezone notwendig mache. Bei der Beurteilung, welche Parzellen nicht der Bauzone zugeteilt werden können, habe sich der Gemeinderat an den voraussichtlichen Erschliessungskosten der entsprechenden Gebiete orientiert. Aus diesem Grund habe er das Gebiet Kleinfeldweg teilweise der Reservezone zugewiesen.

Gemäss Zonenplan aus dem Jahre 1987 liegt die Parzelle GB Nr. 75 (in der damaligen Gestalt) in der Bauzone 2. Etappe. Aufgrund der fehlenden Erschliessung wurde die Parzelle mit Inkrafttreten des revidierten Bau- und Planungsgesetzes (PBG; BGS 711.1) am 17. Mai 1992 gemäss § 155 Abs. 2 PBG von Gesetzes wegen der Übergangszone zugewiesen. Die Parzelle liegt an erhöhter Wohnlage am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Erschwil.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision einen „Übersichtsplan mit Kriterien“ erarbeitet. In diesem Plan werden innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde (Bauzone 2. Etappe, Übergangszone) vierzehn verschiedene Gebiete ausgewiesen, die für eine mögliche Rückzonung bzw. Nichteinzonung in Frage kommen. Anhand der Kriterien ‚Erschliessung‘ und ‚Überbaubarkeit‘ wurde eine tabellarische Gegenüberstellung (Beiblatt zu Übersichtsplan) der verschiedenen Gebiete vorgenommen. Die strittige Parzelle GB Nr. 75 liegt gemäss Übersichtsplan zusammen mit weiteren Parzellen im Gebiet Nr. 4. Die Erschliessungskosten in diesem Gebiet werden mit voraussichtlich Fr. 31.50 pro m² ausgewiesen. Die Erschliessung (Kleinfeldweg) besteht heute auf einer Länge von etwa 100 m ab Schulstrasse und erschliesst von Norden her drei bestehende Liegenschaften. Das weiter südlich gelegene Gebiet Nr. 4 ist nicht erschlossen.

Südlich dem Gebiet Nr. 4 hat der Gemeinderat im erwähnten Übersichtsplan die Gebiete Nrn. 5 und 6 ausgewiesen. Die drei Gebiete sind bezüglich ihrer Lage untereinander vergleichbar. Das Gebiet Nr. 5 ist gar nicht und Nr. 6 nur teilweise erschlossen; die mutmasslichen Erschliessungskosten für diese beiden Gebiete werden von der Gemeinde mit durchschnittlich Fr. 32.60 pro m² ausgewiesen (Fr. 23.40/m² für das Gebiet Nr. 5, Fr. 50.80/m² für das Gebiet Nr. 6). Diese beiden Gebiete müssen von Süden her durch eine Weiterführung des Hollenwegs erschlossen werden.

Der Gemeinderat beschloss, den im Rahmen der Vorprüfung vom Amt für Raumplanung gemachten Vorgaben bezüglich der Bauzonengrösse durch die Zuweisung der Gebiete Nrn. 1, 4, 12 und 13 (insgesamt 1.893 ha) von der Übergangs- bzw. Bauzone 2. Etappe in die Reservezone und der Gebiete Nrn. 2, 7 und 10 (insgesamt 0.265 ha) in die Landwirtschaftszone nachzukommen. Die Gebiete Nrn. 3, 5, 6 und

11 (insgesamt 1.683 ha) wurden demgegenüber der Bauzone, die Gebiete Nr. 8, 9 und 14 (insgesamt 0.74 ha) der Gewerbezone zugewiesen.

Die grundsätzliche Eignung der strittigen Parzelle als Bauland steht ausser Frage. Aus dieser Eignung allein lässt sich aber noch kein Anspruch auf Zuweisung eines Grundstücks in die Bauzone ableiten.

Gemäss § 155 Abs. 2 PBG ist bei der Zuweisung zur Bauzone in der Regel vorab Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe zu berücksichtigen. Eine solche Zuweisung findet in der zulässigen Bauzonengrösse ihre Grenzen. Im vorliegenden Fall war es der Gemeinde aufgrund der mittels Trendmethode ermittelten Bauzonengrösse verwehrt, sämtliche Parzellen der Bauzone 2. Etappe der Bauzone zuzuweisen. Sie musste demnach eine Auswahl treffen. Den Gemeinden steht bei solchen Entscheiden regelmässig ein gewisses Ermessen zu (§ 2 Abs. 3 RPG; SR 700). Dieses ist von der Behörde pflichtgemäss auszuüben. Sie darf nicht willkürlich entscheiden, unter anderem hat sie das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV; SR 100) zu berücksichtigen. Diesem kommt aber bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Wirkung zu: „Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 4 BV [neu Art. 8 BV] folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden, wie alle übrigen Grundeigentümer, die von der Raumplanungsmassnahme berührt werden. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet werden und irgendwo abgegrenzt werden müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden können. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen“ (BGE 114 Ia 257 E. 4a).

Neben einer kleinen Parzelle und den bereits erwähnten Gebieten Nrn. 5 und 6 wurde das Gebiet Nr. 11 neu der Bauzone zugewiesen. Gebiet Nr. 11 liegt am westlichen Dorfrand und war nach bisherigem Nutzungsplan Teil einer umfangreichen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone). Infolge einer Reduktion dieser Zone konnte bzw. musste das frei werdende Gebiete einer anderen Zone zugewiesen werden (§ 44 Abs. 2 PBG). Aufgrund der zentralen Lage im weitgehend überbauten Gebiet ist die Zuweisung dieses Gebietes zur Bauzone nicht zu beanstanden. Insbesondere kann der Auffassung des Beschwerdeführers nicht gefolgt werden, dass dieses Gebiet als Bauland weniger geeignet sei, als die am Hang liegenden Gebiete. Die Zuweisung dieses Gebietes zur Bauzone erweist sich demnach als recht- und zweckmässig.

Der Beschwerdeführer sieht nun in der Ungleichbehandlung des Gebietes Nr. 4 – zu dem seine Parzelle GB Nr. 75 gehört – und den Gebieten Nrn. 5 und 6 durch den angefochtenen Nutzungsplan das Willkürverbot verletzt. Der Plan basiere nicht auf sachlichen (objektiven), sondern nur auf persönlichen (subjektiven) Überlegungen.

Zunächst kann festgehalten werden, dass die vom Gemeinderat vorgenommene räumliche Abgrenzung der Gebiete Nrn. 1 – 14 zweckmässig erscheint. Das Gebiet Nr. 4 fasst sämtliche Parzellen zusammen, die durch den Kleinfeldweg erschlossen werden müssen. In den Gebieten Nrn. 5 und 6 sind jene Parzellen zusammengefasst, die durch die Verlängerung des Hollenweges erschlossen werden müssen. Beide Wege sollen im Endausbau in einem Wendehammer enden.

Die vom Gemeinderat als Entscheidungskriterium angeführten mutmasslichen Erschliessungskosten sind grundsätzlich ein mögliches, wenn auch kaum das alleinbestimmende Kriterium für die Zonenzugehörigkeit einer Parzelle. Die Erschliessungskosten können von der Gemeinde weitgehend auf den Grundeigentümer überwälzt werden. Im konkreten Fall ergibt sich zudem, dass die von der Gemeinde geschätzten Erschliessungskosten für die Gebiet Nr. 4 sowie 5 und 6 nahe beieinander liegen. Daraus kann aber nicht automatisch geschlossen werden, der Entscheid der Gemeinde sei willkürlich und damit unrechtmässig. Im Gegenteil: Das gebietsweise Vorgehen ist aufgrund der Erschliessungsvorgaben zweckmässig. Bei der Wahl zweier gleichwertiger Gebiete steht es im Ermessen der Gemeinde, welches Gebiet sie der Bauzone zuweisen will. Im vorliegenden Fall hat sie sich für die südlichen Gebiete Nrn. 5 und 6 entschieden, was aus raumplanerischer Sicht nicht zu beanstanden ist.

Auch aus dem Vertrauensschutz kann der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf Zuweisung seiner Parzelle zur Bauzone ableiten. Mit einer Baulandumlegung sollen zwar unter anderem überbaubare Grundstücke gebildet werden (§ 83 Abs. 2 lit. a PBG), wird diese aber mit Grundstücken ausserhalb der Bauzone und in Vorbereitung einer Ortsplanung durchgeführt (§ 83 Abs. 3 PBG), so wird damit der Nutzungsplan selbstverständlich nicht vorweggenommen. Die Baulandumlegung schafft in einem solchen Fall einzig die notwendigen Voraussetzungen zu einer zweckmässigen Abgrenzung der parzellenscharfen Nutzungspläne. Betreffend der Erstellung des Kleinfeldweges wurde im Jahr 2000 ein Pe-

rimeterbeitragsverfahren durchgeführt, für die Parzelle GB Nr. 75 wurden die Beiträge allerdings gestundet. Auch hier kann also kein geschütztes Vertrauen auf Zuweisung der Parzelle in die Bauzone abgeleitet werden.

Die Beschwerde von Albin Borer-Jeker erweist sich demnach als unbegründet und ist daher abzuweisen.

Kosten

Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 1'000.-- gehen zu Lasten des Beschwerdeführers und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

2.3.4. Beschwerde Erbgemeinschaft Borer Paul, Erschwil, p.Adr. R. Borer-Altermatt, Zullwil

Feststellungen

Mit Eingabe an den Gemeinderat vom 17. August 2000 erhob die Erbgemeinschaft Borer Paul, p.Adr. Rainer Borer-Altermatt Einsprache gegen den aufgelegten Nutzungsplan. Sie beantragt: (1) Die Parzelle GB Nr. 485 sei in der Bauzone zu belassen; (2) Auf die Weiterführung des Ebnetweges im Gebiet Obermatt (Parzelle GB Nr. 219) sei zu verzichten; (3) Bei der Parzelle GB Nr. 352 sei eine Wegführung entlang der vorhandenen Parzellengrenzen zu suchen.

Der Gemeinderat lehnte die Einsprache mit Entscheid vom 18. September 2001 betreffend der Anträge 1 und 2 ab, auf den Antrag 3 trat er nicht ein.

Gegen diesen Beschluss erhob die Erbgemeinschaft Borer Paul mit Eingabe vom 26. September 2000 Beschwerde beim Regierungsrat.

Am 8. März 2001 führte der Sachbearbeiter des Bau- und Justizdepartements in Anwesenheit einer Vertretung der Beschwerdeführerin und des Gemeinderates sowie des zuständigen Kreisplaners einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

Mit Eingabe vom 29. März 2001 zog die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde betreffend Antrag Nr. 2: Erschliessung der Gewerbezone Obermatt (Parzelle GB Nr. 219) zurück.

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

Erwägungen

Die Erbgemeinschaft Borer Paul ist als Eigentümerin der Parzellen GB Nrn. 485 und 219 von der angefochtenen Planung berührt. Ihr Interesse an deren Inhalt muss als schutzwürdig beurteilt werden. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten. Die Wegführung auf der Parzelle GB Nr. 352 ist nicht Gegenstand der aufgelegten Nutzungsplanung. Der aufgezeigten Linienführung des Weges kommt daher nur orientierende Funktion zu. Auf die Beschwerde kann daher mangels Zuständigkeit des Regierungsrates nicht eingetreten werden.

Die Parzelle GB Nr. 485 mit einer Fläche von 463 m² liegt gemäss geltender Zonenordnung aus dem Jahr 1987 in der Bauzone W2B.

Die Beschwerdeführerin begründet ihren Antrag auf Belassung der Parzelle in der Bauzone sinngemäss und zusammenfassend wie folgt: Der vom Gemeinderat als Grund für die Auszonung angeführte kantonale Nutzungsplan Hochwassermassnahmen Illbach/Schmalenbach („Hochwasserkanal“) sei nicht relevant. Die Parzelle sei zudem erschlossen und eigne sich als Bauland.

Der Gemeinderat begründet seinen Entscheid mit der für eine Überbauung ungeeigneten Geometrie der Parzelle. Zudem sehe der rechtskräftige Nutzungsplan Hochwassermassnahmen Illbach/Schmalenbach vor, die Wasserführung Schmalenbach/Erzstrasse/Lüssel („Hochwasserkanal“) via Erzstrasse über die Parzelle GB Nr. 485 zu führen. Was die Frage nach der Linienführung des Leimweges entlang der

Parzelle GB Nr. 352 betreffe, so sei diese im Gesamtplan zu beantworten. Dieser sei erst in Bearbeitung und nicht Gegenstand der zur Genehmigung eingereichten Nutzungsplanung.

Nachdem in den letzten zehn Jahren vier Hochwasserereignisse in Erschwil grosse Schäden verursacht haben, wurde ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet. Mit Beschluss vom 4. Juli 2000 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Solothurn den kantonalen Nutzungsplan betreffend Ausbau Ilbach und Schmalenbach (RRB Nr. 1414). Im Gesamtkonzept des Nutzungsplanes wurde unter anderem vorgesehen, gewisse Hochwassermengen in die Erzstrasse, zwischen Ilbachstrasse bis zur Schmelzistrasse, abzuführen. Ab der Einmündung Erzstrasse/Schmelzistrasse sollte entweder eine Bachleitung oder, als Alternative dazu, ein offener Bachlauf die Wassermengen in die Lüssel ableiten. Die längliche Parzelle der Beschwerdeführerin liegt in der Flucht der damals beabsichtigten Wasserableitung. Im Rahmen der Genehmigung besagter Hochwasserschutzmassnahmen wurde allerdings die im Gesamtkonzept vorgesehene Lösung des Abführens des Hochwassers entlang der Erzstrasse nicht genehmigt (Ziffer 3.3). Anstelle dieser Massnahme sollen durch eine, bis dato noch nicht erfolgte, Neuüberprüfung mögliche Schutzmassnahmen im Bereich Erzstrasse/Schmelzistrasse aufgezeigt werden. Für eine Auszonung der fraglichen Parzelle kann somit der besagte Nutzungsplan mangels Rechtsgültigkeit der Schutzmassnahmen in diesem Bereich nicht herangezogen werden. Hingegen ist aber zu beachten, dass bei einem Bauvorhaben auf der Parzelle der Beschwerdeführerin, zumindest solange kein genehmigtes Hochwasser-Schutzprojekt besteht, vor Baubeginn der Nachweis genügender Massnahmen gegen Hochwassereinflüsse zu erbringen ist. Dies gilt auch für die noch unüberbauten Parzellen entlang der Erzstrasse sowie die beiden nördlich von GB Erschwil Nr. 485 gelegenen Parzellen, welche allesamt gemäss Überflutungskarte im Überflutungsgebiet des Hochwassers vom 7. Juni 1996 liegen.

Zusammenfassend ist die Beschwerde betreffend Antrag Nr. 1 auf Belassung der Parzelle GB Nr. 485 in der Bauzone W2b gutzuheissen. Die entsprechende Änderung des Nutzungsplanes wird gemäss § 18 Abs. 3 PBG vom Regierungsrat beschlossen. Betreffend Antrag Nr. 2 ist die Beschwerde infolge Rückzuges abzuschreiben. Was Antrag Nr. 3 betreffend Linienführung des Weges auf GB Nr. 352 anbelangt, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden, da der Gesamtplan nicht Gegenstand der zur Genehmigung eingereichten Planung ist. Der Gesamtplan wird voraussichtlich im Jahr 2002 öffentlich aufgelegt. Die Beschwerdeführerin wird eingeladen, ihr Anliegen betreffend Wegführung in diesem Verfahren einzubringen.

Kosten

Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 1'000.-- zur Hälfte zu Lasten der Erbgemeinschaft Borer Paul. Der Anteil der Erbgemeinschaft Borer Paul in der Höhe von Fr. 500.-- wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, der Restbetrag zurückerstattet. Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.-- gehen zu Lasten des Staates.

Parteientschädigung wurde keine beantragt und wird daher in ständiger Praxis des Bau- und Justizdepartementes auch nicht zugesprochen.

2.3.5. Beschwerde Geschwister Josef Saner-Saner, Marie Schmid-Saner, Anna Wyss-Saner, v.d. Josef Saner-Saner, Breitenbach

Feststellungen

Mit Eingabe vom 18. August 2000 reichten Josef Saner (Eigentümer der Parzelle GB Nr. 322), Marie Schmid-Saner (Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 1130) und Anna Wyss-Saner (Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 1131) gegen die Auflage der revidierten Ortsplanung Einsprache ein. Sinngemäss beantragten sie die Zuweisung der drei benachbarten Parzellen von der Übergangszone in die Bauzone.

Der Gemeinderat wies die drei Einsprachen mit Beschluss vom 18. September 2000 ab.

Gegen die Abweisung ihrer Beschwerde erhoben die Geschwister Saner mit Eingabe vom 23. September 2000 Beschwerde an den Regierungsrat. Sinngemäss wird der Antrag auf Zuweisung der Parzellen GB Nrn. 322, 1130 und 1131 zur Bauzone gestellt. Zudem wird ein formeller Fehler im Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat geltend gemacht.

Am 8. März 2001 führte der Sachbearbeiter des Bau- und Justizdepartements in Anwesenheit einer Vertretung der Beschwerdeführer und des Gemeinderates sowie des zuständigen Kreisplaners einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

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

Erwägungen

Josef Saner, Marie Schmid-Saner und Anna Wyss-Saner sind als Eigentümer der Parzellen GB Nrn. 322, 1130 und 1131 von der angefochtenen Planung berührt. Ihr Interesse an deren Inhalt muss als schutzwürdig beurteilt werden. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Die Beschwerdeführer begründen ihre Anträge sinngemäss und zusammenfassend wie folgt: (1) Die drei Grundstücke seien ihnen im Rahmen einer Baulandumlegung zugewiesen worden. Ihre ursprünglichen Parzellen hätten näher beim Dorfzentrum gelegen. Mit der Zuteilung der eher peripheren Grundstücke sei ihnen damals ein Nachteil entstanden. (2) In den Jahren 1992 und 1993 hätten sie für die Erstellung der Kanalisation entlang ihrer Grundstücke Perimeterbeiträge bezahlt. Diese seien ihnen 1997 teilweise zurückerstattet worden. (3) Auf GB Nr. 322 seien im Hinblick auf eine vorgesehene Überbauung grössere Investitionen getätigt worden. (4) Das Wegareal entlang der Ostgrenze der drei Parzellen sei ausgesteint worden. (4) Zudem sei auf der Nachbarparzelle von GB Nr. 1130 ein Chalet erstellt worden, was die Eignung der Parzellen als Bauland dokumentiert. (5) Zahlreiche andere Grundstücke in den Gebieten Kleinfeld, Ausserfeld und Hohlacker seien der Bauzone zugewiesen worden, ohne dass dort bislang seitens der Grundeigentümer Leistungen an die Erschliessung erbracht worden wären. Formell bemängeln die Beschwerdeführer, dass ihre Einsprache an der Gemeinderatsversammlung nicht vorgelesen worden sei.

Der Gemeinderat begründet seinen Entscheid vom 18. September 2000 wie folgt: Aus Kapazitätsgründen sei es nicht möglich gewesen, die gesamte Übergangszone bzw. Bauzone 2. Etappe der Bauzone zuzuweisen. Die Bevorschussung der Kanalisation sei den drei Grundeigentümern zurückbezahlt worden. Aus der Baulandumlegung könne kein Anspruch auf Zuweisung der Parzellen zu der Bauzone abgeleitet werden. Immerhin sei dieser Umstand aber vom Gemeinderat als Begründung für die Zuteilung der Parzellen zur Reservezone herangezogen worden. Aus allfälligen Kosten für ein früheres, nicht weiter verfolgtes Baugesuch könne ebenfalls kein Anspruch auf Zuweisung der Parzellen zu der Bauzone abgeleitet werden.

Gemäss Zonenplan aus dem Jahre 1987 liegen die Parzellen GB Nrn. 322, 1130 und 1131 im Halte von 1'072 m², 857 m² und 580 m² (total 2'779 m²) in der Bauzone 2. Etappe. Der (nicht rechtsverbindlich) Übersichtsplan des Amtes für Raumplanung weist die strittigen Parzellen als erschlossen aus. Diese Beurteilung muss aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort bezweifelt werden. Die Parzelle liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Erschwil in einer stark peripheren Lage. Bis auf die Kanalisation sind die Parzellen unerschlossen.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision einen „Übersichtsplan mit Kriterien“ erarbeitet. In diesem Plan werden innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde (Bauzone 2. Etappe, Übergangszone) vierzehn verschiedene Gebiete ausgewiesen, die für eine mögliche Rückzonung bzw. nicht Einzonung in Frage kommen. Anhand der Kriterien ‚Erschliessung‘ und ‚Überbaubarkeit‘ wurde eine tabellarische Gegenüberstellung (Beiblatt zum Übersichtsplan) der verschiedenen Gebiete vorgenommen. Die strittigen Parzellen GB Nrn. 322, 1130 und 1131 liegen gemäss Übersichtsplan im Gebiet Nr. 13. Die Erschliessungskosten im Gebiet Nr.13 werden mit voraussichtlich Fr. 57.55 pro m² (insgesamt Fr. 162'000.--) ausgewiesen.

Der Gemeinderat beschloss, der im Rahmen der Vorprüfung vom Amt für Raumplanung gemachten Vorgaben bezüglich der Bauzonengrösse durch die Zuweisung der Gebiete Nrn. 1, 4, 12 und 13 (insgesamt 1.893 ha) von der Übergangs- bzw. Bauzone 2. Etappe in die Reservezone und der Gebiete Nrn. 2, 7 und 10 (insgesamt 0.265 ha) in die Landwirtschaftszone nachzukommen. Die Gebiete Nrn. 3, 5, 6 und 11 (insgesamt 1.683 ha) wurden demgegenüber von der Übergangs- bzw. der Bauzone 2. Etappe der Bauzone, die Gebiete Nr. 8, 9 und 14 (insgesamt 0.74 ha) der Gewerbezone zugewiesen.

Die grundsätzliche Eignung der strittigen Parzelle als Bauland steht ausser Frage. Aus dieser Eignung allein lässt sich aber noch kein Anspruch auf Zuweisung eines Grundstücks in die Bauzone ableiten.

Gemäss § 155 Abs. 2 PBG ist bei der Zuweisung zur Bauzone in der Regel vorab Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe zu berücksichtigen. Eine solche Zuweisung findet in der zulässigen Bauzonengrösse ihre Grenzen. Im vorliegenden Fall war es der Gemeinde aufgrund der mittels Trendmethode ermittelten Bauzonengrösse verwehrt, sämtliche Parzellen in der Übergangszone der Bauzone zuzuweisen. Den Gemeinde steht bei solchen Entscheiden regelmässig ein gewisses Ermessen zu (§ 2 Abs. 3 RPG; SR 700). Dieses ist von der Behörde pflichtgemäss auszuüben. Sie darf nicht willkürlich entscheiden, unter anderem hat sie das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV; SR 100) zu berücksichtigen. Diesem kommt aber bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Wirkung zu: „Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 4 BV [neu Art. 8 BV] folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden, wie alle übrigen Grundeigentümer, die von der Raumplanungsmassnahme berührt werden. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet werden und irgendwo abgegrenzt werden müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden können. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen“ (BGE 114 Ia 257 E. 4a).

Aus dem aufgelegten Zonenplan geht hervor, dass der Gemeinderat insbesondere periphere, nicht erschlossene Gebiet der Reservezone zugewiesen hat (Gebiet 1, 12 und 13). Dies ist nicht zu beanstanden. Es ist im Sinne der raumplanerischen Grundsätze (Art. 3 PBG), die Siedlungsentwicklung von Innen her anzugehen und erst in einer zweiten Priorität das Siedlungsgebiet an seinen Rändern zu entwickeln.

Die vom Gemeinderat als Entscheidungskriterium angeführten mutmasslichen Erschliessungskosten sind grundsätzlich ein mögliches, wenn auch kaum das alleinbestimmende Kriterium für die Zugehörigkeit einer Parzelle. Die Erschliessungskosten können von der Gemeinde weitgehend auf den Grundeigentümer überwältigt werden. Im konkreten Fall ergibt sich, dass die von der Gemeinde geschätzten Erschliessungskosten für das Gebiet Nr. 13 Fr. 57.55 pro m² betragen. Damit ist dieses Gebiet im Vergleich mit den anderen Gebieten betreffend mutmasslicher Erschliessungskosten das teuerste. In Verbindung mit den vorgenannten raumplanerischen Gründen, die im heutigen Zeitpunkt gegen eine Zuweisung der drei strittigen Parzellen zu der Bauzone sprechen, ist der Beschluss des Gemeinderates nicht zu beanstanden.

Betreffend der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Rüge, ihre Einsprache sei an der Gemeindeversammlung nicht vorgelesen worden, muss an dieser Stelle der Hinweis genügen, dass das kantonale Recht eine solche Vorschrift nicht kennt.

Die Beschwerde der Geschwister Saner ist daher abzuweisen.

Kosten

Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 1'000.-- gehen zu Lasten der Beschwerdeführer und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Erschwil datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 1041 vom 31. März 1987). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Abs. 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. Die Ermittlung des Baulandbedarfes für die nächsten 15 Jahre hat sich auf den Beschluss SW-2.1.4 des kantonalen Richtplanes, genehmigt mit RRB Nr. 515 vom 15. März 1999,

abzustützen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Erschwil berücksichtigt die kantonalen Vorgaben.

Die Gemeinde Erschwil ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Wohngemeinden“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung.

2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Erschwil hat in den letzten 15 Jahren (1982 bis 1998) von 800 auf 925 Einwohner, d.h. um 125 Einwohner zugenommen. Als Zielsetzung für die Ortsplanung geht Erschwil davon aus, dass bis zum Jahre 2010 die Bevölkerung auf 1'100 - 1'150 anwachsen wird. Diese Bevölkerungszunahme wird mit den geplanten und/oder im Bau befindlichen Wohnungen sowie dem allgemeinen Bauentwicklungsdruck aus der nahe gelegenen Agglomeration Basel begründet. Erschwil ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Wohngemeinden“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde. Das vorhandene Angebot an Bauland stimmt mit dem voraussichtlichen Bedarf gerade noch überein. In den nicht überbauten Gebieten sind bei einem Ausschöpfungsgrad von 50 % bei Einzelparzellen und 80 % bei zusammenhängenden Flächen eine theoretische Bevölkerungszunahme auf rund 1'150 Einwohnern möglich. Dieses theoretische Wachstum liegt über der Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre (125 Einwohner). Dem bisherigen Verbrauch (1982 bis 1998) von rund 10 ha steht ein Angebot an Bauland (nur Wohn- und Mischzonen) von 12,5 ha gegenüber. Die Bauzonengrösse steht gesamthaft knapp in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4. Gesamtplan

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung hat die Gemeinde Erschwil vorerst nur den Bauzonenplan zur Genehmigung eingereicht. Der Gesamtplan ist in Arbeit und wird voraussichtlich 2002 öffentlich aufgelegt.

2.4.5. Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Bauzonenplan in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

2.4.6. 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 sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.7. Passwangstrasse; Umfahrung Erschwil

Der Regierungsrat hat im Jahre 1979 (RRB Nr. 1055 vom 23. Februar 1979) für die Umfahrung des Dorfes Erschwil einen kantonalen Erschliessungsplan erlassen. Im Kantonalen Richtplan 2000 ist nun der Verzicht auf diese Trasseefreihaltung vorgesehen (TV-3.4.1 und TV-3.4.2). Mit der Revision der Ortsplanung hat der Gemeinderat in Absprache mit dem Bau- und Justizdepartement die Aufhebung der projektierten Umfahrungsstrasse „Passwangstrasse“ öffentlich aufgelegt. Dagegen sind keine Einsprachen eingereicht worden.

2.5. Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Bauzonenplan. Das Generelle Kanalisations-

projekt (GKP) der Gemeinde Erschwil, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 463 vom 25. Januar 1978, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplanes angepasst werden.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten, die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten. Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Die Gemeinde Erschwil verfügt derzeit über kein gültiges GWP. Die Gemeinde wird deshalb angehalten, die Planungsarbeiten in Gang zu setzen.

2.6. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Erschwil, Teil Bauzone 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.

Die Genehmigungsgebühr von Fr. 5'500.-- hat die Einwohnergemeinde Erschwil zu bezahlen.

3. Beschluss

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Strassen- und Baulinienplan/Strassenkategorienplan 1:2'000
- Empfindlichkeitsstufenplan 1:2'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- 3.2. Auf die Beschwerde Ruedi Christ, Am Kai 26, 4436 Oberdorf BL wird wegen Nichtbezahlens des Kostenvorschusses nicht eingetreten. Herr Christ hat an die Kosten des Verfahrens einen Beitrag von Fr. 100.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.3. Die Beschwerde Albin Borer-Jeker, Ausserfeldstrasse 183, 4228 Erschwil, v.d. Fürsprecher Peter Rechsteiner, Solothurn, wird abgewiesen. Herr Borer-Jeker hat die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.
- 3.4. Die Beschwerde der Albin Borer AG, Wydenmattenstrasse 299, 4228 Erschwil, v.d. Fürsprecher Peter Rechsteiner, Solothurn, wird abgewiesen. Die Albin Borer AG hat die Verfahrenskosten in der Höhe von total Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.
- 3.5. Die Beschwerde der Erbegemeinschaft Borer Paul, Schmelzstrasse 47, 4228 Erschwil, p.Adr. Rainer Borer-Altarmatt, Reben 220, 4234 Zullwil, wird teilweise gutgeheissen. Die Parzelle GB Nr. 485 wird der Bauzone W2b zugewiesen; der Nutzungsplan ist von der Gemeinde entsprechend zu korrigieren. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Erbegemeinschaft Borer Paul hat an die Verfahrenskosten in der Höhe von total Fr. 1'000.-- einen Beitrag von Fr. 500.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet. Der Rest wird zurückerstattet. Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.-- gehen zu Lasten des Staates.
- 3.6. Die Beschwerde von Josef Saner, Spitalstrasse 37, 4226 Breitenbach, Marie Schmid-Saner, Oberdorfstrasse 2, 4227 Büsserach und Anna Wyss-Saner, Ausserfeldstrasse 230, 4228 Erschwil wird

abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Josef Saner, Marie Schmid-Saner und Anna Wyss-Saner haben die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

- 3.7. Der kantonale Erschliessungsplan "Passwangstrasse / Umfahrung Erschwil" (RRB Nr. 1055 vom 23. Februar 1979) wird aufgehoben.
- 3.8. Die Einwohnergemeinde Erschwil wird eingeladen, die Nutzungs- und Schutzzonen ausserhalb der Bauzone auf der Grundlage der mit diesem Beschluss genehmigten Revisionsunterlagen in einem Gesamtplan zusammenzufassen (§ 24 Abs. 3 PBG). Dieser Gesamtplan ist dem Regierungsrat bis Ende 2002 zur Genehmigung einzureichen (Ordnungsfrist gemäss § 155 Abs. 5 PBG).
- 3.9. Das generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Einwohnergemeinde Erschwil ist in Arbeit. Dieses ist in Übereinstimmung mit dem neuen Zonenplan fertigzustellen. Die Planungsarbeiten zum GEP sind bis Mitte 2002 aufzunehmen.
- 3.10. Die Gemeinde Erschwil wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Umwelt in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Umwelt zur Vorprüfung einzureichen.
- 3.11. Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet wird festgesetzt.
- 3.12. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 1041 vom 31. März 1987) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.13. Die Einwohnergemeinde Erschwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 28. Februar 2002 folgende Unterlagen zuzustellen: 4 Bauzonenpläne (mind. 1 Exemplar in reissfester Ausführung), 3 Lärmempfindlichkeitsstufenpläne, 2 Strassen- und Baulinienpläne/Strassenkategorienplan, 4 Zonenreglemente und je 4 Waldfeststellungspläne. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsidentin, Gemeindegemeinschaft) zu versehen.
- 3.14. Die Einwohnergemeinde Erschwil hat die Genehmigungsgebühren für die Ortsplanungsrevision von Fr. 5'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 5'523.--, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der EG Erschwil belastet.

Staatsschreiber

Dr. K. F. F. F.

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung EG Erschwil

Genehmigungsgebühr OPR:	Fr.	5'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten:	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total:	Fr.	5'523.--	

=====

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111.120

Kostenrechnung Ruedi Christ, Am Kai 26, 4436 Oberdorf BL

Verfahrenskosten:	Fr.	100.--	(auf Konto 6000.431.00)
-------------------	-----	--------	-------------------------

=====

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Albin Borer AG, Wydenmattstr. 299, 4228 Erschwil
(v.d. Fürsprecher Peter Rechsteiner, Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	<u>1'000.--</u>	KA 431032/A 46000 umbuchen)
	Fr.	-.--	

=====

Kostenrechnung Albin Borer-Jeker, Ausserfeldstr. 183, 4228 Erschwil
(v.d. Fürsprecher Peter Rechsteiner, Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	<u>1'000.--</u>	KA 431032/A 46000 umbuchen)
	Fr.	-.--	

=====

Kostenrechnung Erbegemeinschaft Borer Paul, Erschwil, p.Adr. R. Borer-Alttermatt, Reben 220, 3234 Zullwil

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 500.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	<u>500.--</u>	KA 431032/A 46000 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	500.--	(aus 119101)

=====

Kostenrechnung Geschwister Josef Saner-Saner, Marie Schmid-Saner, Anna Wyss-Saner, p.Adr. Josef Saner-Saner, Spitalstr. 37, 4226 Breitenbach

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	<u>1'000.--</u>	KA 431032/A 46000 umbuchen)
	Fr.	-.--	

=====

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde-Nr. 2000/116)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (kara/pf)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3) (Bi/He), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später)
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Empfindlichkeitsstufenplan (später)
Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach
Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenvorschriften Teil Bauzone (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
Amt für Landwirtschaft
Kantonsforstamt, mit je 1 Waldfeststellungsplan (später)
Forstkreis Dorneck/Thierstein, Amthaus, 4143 Dornach, mit je 1 Waldfeststellungsplan (später)
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung (2)
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Bau- und Justizdepartement sh (für Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit Bauzonenplan (später)
Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach, mit Bauzonenplan und Zonenvorschriften
(später)
Baukommission der EG, 4228 Erschwil
Planungskommission der EG, 4228 Erschwil
Gemeindepräsidium der EG, 4228 Erschwil, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglemente
(später): Bauzonenplan 1:2'000, Zonenreglement, Strassen- und Baulinienplan/Strassenkategorien-
plan 1:2'000, Empfindlichkeitsstufenplan 1:2'000, je 1 Waldfeststellungsplan (Belastung im Konto-
korrent) (**lettre signature**)
Ruedi Christ, Am Kai 26, 4436 Oberdorf (**lettre signature**)
Peter Rechsteiner, Fürsprecher, Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn (2) (**lettre signature**)
Erbengemeinschaft Borer Paul, p. Adr. R. Borer-Altermatt, Reben 220, 4234 Zullwil (**lettre signature**)
Geschwister Josef Saner-Saner, Marie Schmid-Saner, Anna Wyss-Saner, p. Adr. Josef Saner-Saner, Spi-
talstr. 37, 4226 Breitenbach (**lettre signature**)
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)
Text: **EG Erschwil: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**
– **Bauzonenplan 1:2'000**
– **Strassen- und Baulinienplan/Strassenkategorienplan 1:2'000**
– **Empfindlichkeitsstufenplan 1:2'000**
– **Zonenreglement**