



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. Februar 2001

NR. 403

## Gempen: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

---

### 1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Strassenkategorienplan 1:2'000
- Zonenreglement
- Baureglement

zur Genehmigung. Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Planungskonzept und -bericht
- Leitbild
- Waldfeststellungsplan 1:2'000

### 2. Erwägungen

#### 2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 27. Februar bis zum 30. März 1998. Der Gemeinderat hat am 17. Juli 1998 über die eingegangenen Einsprachen entschieden und die Ortsplanungsunterlagen beschlossen. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates führen folgende Personen Beschwerde beim Regierungsrat:

1. Thomas Meier, Dornach / Nelly Meier-Amhof, Dornach / Rita Jäggi-Molinari, Binningen, a.v.d. Fürsprech Dr. Roland Müller, Friedensgasse 2, Postfach 112, 4143 Dornach;
2. Christian Romer, Blüemliweg 7, 4145 Gempen;
3. Silvia u. Roland Stebler, Fluhweg 5a, 4145 Gempen;
4. Paul Vögtli-Schneider u. Andreas Vögtli, Fluhweg 2, 4145 Gempen;
5. Marie Ehram, Hauptstr. 28A, 4145 Gempen;
6. Anton Ehram / René Vögtli / Bruno Vögtli, alle Gempen, a.v.d. Fürsprech Urs Netzer, Herzenthalstr. 5, Postfach 61, 4143 Dornach;
7. Edith Ehram-Furrer / Erben des Beat Ehram, alle Gempen, a.v.d. Fürsprech Urs Netzer, Herzenthalstr. 5, Postfach 61, 4143 Dornach;

8. Erben des Beat Ehram-Vögtli, Gempen, v.d. Fürsprech Urs Netzer, Herzentalstr. 5, Postfach 61, 4143 Dornach.

Aufgrund der Beschwerdeverhandlungen mit Augenscheinen des Bau- und Justizdepartementes vom 1. Juli 1999 wurden an den Ortsplanungsunterlagen Änderungen vorgenommen, welche vom 15. Oktober 1999 bis zum 15. November 1999 öffentlich auflagen. Die in dieser Zeit eingegangenen Einsprachen wies der Gemeinderat am 8. Dezember 1999 ab und beschloss die Änderungen. Dagegen führen folgende Personen Beschwerde beim Regierungsrat:

9. André u. Irène Fleury-Dotto / Christoph u. Erika Graf-Boller / Markus u. Elisabeth Kutzli-Jordi / Oswald u. Karin Locher-Jundt / Urs u. Susan Meier-Rintelen / Ruth Wehrli, alle Gempen, a.v.d. Fürsprech Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn;
10. Jo Scheuerer, Basel / Christine u. Hans-Ulrich Hübscher, Gempen / Hedy u. Hans Hofer, Gempen, a.v.d. Fürsprech Dr. Stephan Müller, Dornacherstr. 10, 4600 Olten.

Die letzte zur vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung gehörende öffentliche Auflage erfolgte schliesslich vom 31. Januar bis zum 1. März 2000 und betraf die vom Gemeinderat am 8. Dezember 1999 beschlossene Änderung der Sondernutzungszone Sonnhalde. Hierzu gingen keine Einsprachen ein, am 7. März beschloss der Gemeinderat die Änderung. Das Baureglement wurde von der Gemeindeversammlung am 15. Juni 2000 beschlossen. Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartementes führten am 30. Juni 2000 einen weiteren Augenschein mit Parteibefragung durch.

## **2.2. Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates**

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (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 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

## **2.3. Behandlung der Beschwerden**

2.3.1. Die Beschwerdeführer stellten die Rechtsbegehren, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es seien die im folgenden bei den jeweiligen Beschwerdeführern erwähnten Änderungen vorzunehmen (Beschwerdeführer 1 sowie 6 - 10 zusätzlich u.K.u.E.F.).

2.3.2. Der Einwohnergemeinderat Gempen beantragte in seinen Vernehmlassungen, die Beschwerden seien abzuweisen, und die Ortsplanungsunterlagen seien gemäss Beschluss vom 17. Juli 1998 mit den seitherigen Änderungen zu genehmigen.

2.3.3. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

#### 2.3.4. Legitimation

Alle Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind. Sie sind daher durch die Entscheide der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit - unter Vorbehalt der einzelnen Beschwerdebehandlung - einzutreten.

#### 2.3.5. Beschwerde Thomas Meier, Nelly Meier-Amhof und Rita Jäggi-Molinari

Die Beschwerdeführer Thomas Meier, Nelly Meier-Amhof und Rita Jäggi-Molinari stellten in der Beschwerde vom 14. August 1998 die Anträge, es seien die Parzellen GB Gempen Nr. 485, 488 und 489 in die Bauzone einzuweisen (Ziffer 1). Eventuell sei zumindest der bisher in der Wohnzone W2 1. Etappe gelegene Teil der Grundstücke der Beschwerdeführer in der W2 zu belassen (Ziffer 2).

Im Nachgang zur Beschwerdeverhandlung vom 1. Juli 1999 liessen die Beschwerdeführer gemäss Schreiben vom 24. August 1999 Ziffer 1 ihrer bisherigen Anträge fallen und erhoben Ziffer 2 zum Hauptantrag. Diesem Antrag entsprach die vom Einwohnergemeinderat Gempen beschlossene Änderung des Zonenplanes gemäss öffentlicher Auflage vom 15. Oktober bis 15. November 1999 vollumfänglich, weshalb von Thomas Meier, Nelly Meier-Amhof und Rita Jäggi-Molinari gegen diese Auflage auch keine Beschwerde mehr erhoben wurde. Der Zonenplanänderung gemäss dieser zweiten Auflage steht auch von Amtes wegen nichts entgegen, so dass die Beschwerde vom 14. August 1998 (mit der Änderung vom 24. August 1999) gegenstandslos geworden und von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abzuschreiben ist.

Dieses Ergebnis kommt einer teilweisen Gutheissung der Beschwerde von Thomas Meier, Nelly Meier-Amhof und Rita Jäggi-Molinari gleich. An die Verfahrenskosten von Fr. 800.-- haben die Beschwerdeführer deshalb nur einen Anteil von Fr. 600.-- zu bezahlen. Dieser wird unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in Anwendung der §§ 37 und 39 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Der Gemeinde Gempen werden deshalb für dieses Beschwerdeverfahren keine Kosten belastet, und der Antrag der Beschwerdeführer auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

#### 2.3.6. Beschwerde Christian Romer

Christian Romer beantragte in der Beschwerde vom 13. August 1998, es sei der im Bereich seines Grundstücks GB Gempen Nr. 1821 geplante Fussweg in der im Erschliessungsplan vorgesehenen Form - der Weg soll entlang der umstrittenen Ostgrenze je mit 1 m Breite auf GB Nr. 1821 und auf GB Nr. 1876 verlaufen - nicht zu genehmigen. Der Fussweg sei gar nicht nötig, zumindest könne er jedoch problemlos gänzlich auf die noch unüberbaute Parzelle GB Nr. 1876 verlegt werden.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gempen beschloss nach dem Augenschein des Bau- und Justizdepartements vom 1. Juli 1999 eine Änderung des Verlaufs des Fusswegs im Bereich der Liegenschaft von Herr Romer. Gemäss Auflage des geänderten Erschliessungsplans vom 15. Oktober bis 15. November 1999 verläuft der Fussweg nun in seiner ganzen Breite von 2 m auf GB Nr. 1876. Gegen diese zweite Auflage hat Herr Romer keine Beschwerde mehr eingereicht. Der Genehmigung dieser Änderung steht nichts im Wege. Somit ist die Beschwerde vom 13. August 1998 gegenstandslos geworden. Sie ist von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abzuschreiben.

Dieser Ausgang des Verfahrens kommt einer Gutheissung der Beschwerde von Christian Romer gleich. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 900.-- ist deshalb zurückzuerstatten. Der Einwohnergemeinde Gempen werden in Anwendung von § 37 VRG für dieses Beschwerdeverfahren keine Kosten auferlegt.

#### 2.3.7. Beschwerde Silvia und Roland Stebler

Mit Verfügung des instruierenden Baudepartements vom 25. November 1998 wurde den Beschwerdeführern gemäss § 38 Abs. 2 VRG Frist gesetzt bis 10. Dezember 1998 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 Silvia und Roland Stebler nicht geleistet worden ist, ist deren Beschwerde entsprechend der Verfügung vom 25. November 1998 von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abzuschreiben.

Die diesbezüglichen Verfahrenskosten von Fr. 100.-- haben die Beschwerdeführer innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen.

#### 2.3.8. Beschwerde Paul Vöggtli-Schneider und Andreas Vöggtli

Am 18. August 1998 erhoben Paul Vöggtli-Schneider und Andreas Vöggtli beim Regierungsrat Beschwerde gegen den Zonenplan. Anlässlich des Augenscheins des Bau- und Justizdepartements vom 1. Juli 1999 zogen die Beschwerdeführer ihre Beschwerde schriftlich vollumfänglich und vorbehaltlos zurück. Die Beschwerde ist daher als erledigt von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abzuschreiben.

Die Verfahrenskosten belaufen sich auf Fr. 400.--. Sie sind den Beschwerdeführern zur Bezahlung zu auferlegen und werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

#### 2.3.9. Beschwerde Marie Ehram

Mit Beschwerde vom 20. August 1998 beantragte Marie Ehram, es sei die Umzonung der Parzellen GB Nr. 1572 und der entsprechenden Teile von GB Nrn. 1573 und 1574 von der Hofstattzone in die Freihaltezone nicht zu genehmigen. Diese Umzonung sei eine übermässige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der erwähnten Grundstücke.

Die umstrittenen Grundstücksflächen der Beschwerdeführerin sind gemäss noch gültigem Zonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 66 vom 3. Januar 1984) der Hofstattzone H, 2. Etappe, zugeteilt. Das Gebiet ist noch nicht erschlossen, es gehört deshalb zur Übergangszone nach § 155 Abs. 2 PBG. Bauten dürfen dort deshalb nur nach den Regeln des Bauens ausserhalb der Bauzone errichtet werden. Gemäss § 155 Abs. 5 PBG sind die Zonenpläne dem neuen Planungsrecht anzupassen, so dass über das planerische Schicksal des fraglichen Gebiets in dieser Ortsplanungsrevision neu zu entscheiden ist.

In der noch geltenden Hofstattzone H sind „nur eingeschossige Ställe und Schuppen, sowie nicht bewohnte Nebenbauten wie Kleintierställe, freistehende Garagen, Schreberhäuschen etc. gestattet“ (§ 23 Bau- und Zonenreglement [BZR], genehmigt mit RRB Nr. 624 vom 10. März 1987). Die künftig für die erwähnten Gebiete von Frau Ehram massgebende Freihaltezone FH (§ 30 Zonenreglement [ZR]) bezweckt das „Erhalten eines Freiraumes zwischen dem historischen Dorfkern und der Bauzone mit ihren neuzeitlichen Baustrukturen“. Gestattet sind hier landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzungen, wofür „nur eingeschossige Kleinbauten mit einer max. Gebäudegrundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer max. Gebäudehöhe von 3.5 m zulässig“ sind.

Die Gemeinde verfolgt mit der Ausscheidung der Freihaltezone in erster Linie das Ziel, das bestehende Ortsbild von hoher Qualität in der Kernzone zu schützen. Sie tut dies mit der weitgehenden Freihaltung eines Grüngürtels zwischen dem alten Ortskern und den Neubauquartieren. Diese Planungsidee realisiert die Gemeinde in der vorliegenden Ortsplanung mit grosser Konsequenz, indem grundsätzlich alle noch überwiegend unüberbauten Gebiete um den alten Dorfkern herum mit der Freihaltezone belegt werden. Die zur Erreichung des Ortsbildschutzes verwendeten Mittel erweisen sich als tauglich und auch als verhältnismässig. Insbesondere ist die Beschränkung der Gebäudemasse in § 30 ZR erforderlich, um eine gravierende Beeinträchtigung des Ortsbildes durch grössere neue Baukörper in nächster Umgebung auszuschliessen. Die Freihaltezone von Gempfen ermöglicht aber trotzdem Kleinbauten zur landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung. Sie trägt also auch den Interessen der Grundeigentümer in angemessener Weise Rechnung. In Abwägung dieser öffentlichen und privaten Interessen ist festzustellen, dass mit der Freihaltezone für die betroffenen Grundeigentümer keine unzumutbaren Nutzungseinschränkungen verbunden sind. Die Beschwerde von Marie Ehram ist aus diesen Gründen abzuweisen.

Nach diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 900.-- zu tragen. Sie sind mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

#### 2.3.10. Beschwerde Anton Ehram, René Vöggtli und Bruno Vöggtli

Anton Ehram sowie René und Bruno Vöggtli beantragten in ihrer Beschwerde vom 19. August 1998, es sei § 21 Ziffer 4 des Zonenreglements derart abzuändern, dass in der Kernzone dreigeschossige Bauten zulässig seien. Es existierten bereits heute mehrere dreigeschossige Bauten in der Kernzone von Gempfen. Eine Reduktion der Geschosshöhe bedeute eine unverhältnismässige und nicht im öffentlichen Interesse liegende Eigentumsbeschränkung. Das Ortsbild Gempfens wer-

de durch die dreigeschossigen Bauten mitgeprägt. Somit diene die Reduktion der Geschosshzahl nicht der Erhaltung des bestehenden, sondern führe zur künstlichen Schaffung eines neuen Ortsbilds mit durchwegs niedrigeren Bauten. Die neue Zonenvorschrift sei zudem unter dem Gesichtspunkt der haushälterischen Nutzung des Bodens zu beanstanden.

Das geltende Bau- und Zonenreglement liess in der Kernzone maximal 3 Vollgeschosse zu (§§ 24 und 25 BZR). Neu soll die Geschosshzahl maximal 2 betragen (§ 21 Ziffer 4 ZR). In dieser Reduktion der zulässigen Geschosshzahl liegt eine Eigentumsbeschränkung, die vor der Eigentumsgarantie dann standhält, wenn sie auf einer Gesetzesgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Die Festlegung der zulässigen Geschosshzahl erfolgt im Zonenreglement, das die kantonalen Bestimmungen von §§ 24 ff. PBG - welche sich ihrerseits auf das Bundesgesetz über die Raumplanung stützen - ausführt. Die gesetzliche Grundlage der angefochtenen Planungsmassnahme ist damit gegeben. Die Kernzone von Gempfen bezweckt die „Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten“ (§ 21 Ziffer 1 ZR). Die bestehenden Bauten in der Kernzone von Gempfen sind praktisch durchwegs zweigeschossig. Sie prägen im Wesentlichen den Charakter des Dorfkerns, trotz der vereinzelt dreigeschossigen Gebäude. Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen ist in der Kernzone als zonentypisch ein zweigeschossiges Gebäude mit gewichtigem Dacheindruck zu bezeichnen. Die bisherige Regelung mit 3 zulässigen Geschossen lag in der früher bloss beschränkten Nutzbarkeit des Dachstocks begründet (§§ 17 Abs. 2 und 34 Abs. 2 des alten kantonalen Baureglements, aKBR). Nach der im Jahre 1992 revidierten kantonalen Bauverordnung (KBV) sind Dachflächen ohne Anrechnung an die Geschosshzahl und Ausnützungsziffer in wesentlich erweitertem Ausmass als zuvor nutzbar (§§ 17bis und 34 Abs. 3 KBV). Wenn die Gemeinde Gempfen also das bestehende Ortsbild von regionaler Bedeutung (gemäss kantonalem Richtplan) schützen will, kann sie dies nur mit einer generellen Beschränkung der Bauten auf maximal 2 Geschosse tun. Die Zulässigkeit von dreigeschossigen Bauten nach heutigem Recht würde den gewachsenen Dorfkern massiv beeinträchtigen. Die planerische Absicht der Gemeinde kann nur verwirklicht werden durch die Beschränkung der Gebäude auf maximal 2 Geschosse. Im Dorfkern von Gempfen lassen sich auch unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden keine höheren Bauten rechtfertigen. Das öffentliche Interesse am Erhalt des wertvollen Ortsbildes überwiegt auch das private Interesse der Beschwerdeführer an einer weitergehenden Nutzung ihrer Liegenschaften. Die mit der Reduktion der Geschosshzahl verbundenen Einschränkungen sind wegen der Revision der kantonalen Bauverordnung von 1992 nur in wesentlich abgeschwächter Form vorhanden. Die Beschränkung der Geschosshzahl in der Kernzone auf maximal 2 erweist sich aus diesen Gründen auch als verhältnismässig. Die Beschwerde ist bezüglich § 21 Ziffer 4 ZR abzuweisen.

Die Beschwerdeführer verlangten weiter, es sei die Bestimmung betreffend Dachformen in der Kernzone in § 21 Ziffer 5 ZR, zumindest die minimale Dachneigung, zu streichen. Die allgemeine Regel in § 21 Ziffer 3 ZR genüge zum Schutz des Ortsbildes vollauf. Eine zusätzliche Regelung, insbesondere bezüglich einer minimalen Dachneigung, sei weder notwendig noch verhältnismässig.

§ 21 Ziffer 5, 2. Abschnitt, „Dachformen“, lautet: „Erlaubt sind die bestehenden, ortstypischen Dachformen (z.B. Satteldach mit beidseits gleicher Neigung). Die minimale Dachneigung beträgt 35° (a.T.).“ Die von den Beschwerdeführern akzeptierte allgemeine Bestimmung in Ziffer 3 schreibt vor, dass sich „sämtliche baulichen Massnahmen ... typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen“ haben. Der umstrittene Gehalt der Gestaltungsvorschriften betreffend Dachformen erschöpft sich nach diesem Vergleich in der expliziten Erwähnung einer minimalen Dachneigung von 35° in Ziffer 5. Heute weist im Dorfkern von Gempfen der überwiegende Teil der traditionellen Pfettendächer eine Dachneigung zwischen 40° und 50° auf. Die Dachlandschaft ist ein wichtiger Aspekt eines Ortsbildes. Dementsprechend besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einem sorgfältigen Umgang mit der Dachlandschaft und an deren Schutz. Die vorgeschriebene minimale Dachneigung lässt in genügendem Rahmen Abweichungen gegenüber den traditionellen Dächern zu. Das Zonenreglement hält so keineswegs stur an den vorherrschenden Dachformen fest. Massvolle Veränderungen werden damit ermöglicht. § 21 Ziffer 5, 2. Abschnitt ZR trägt also sowohl dem öffentlichen als auch den privaten Interessen Rechnung. Die Bestimmung erweist sich als verhältnismässig und ausgewogen. Dies ergibt sich im Übrigen erst recht im Licht der entsprechenden bisherigen Regelung, wel-

che für die Grundeigentümer einschneidender war. Danach hatten sich nämlich die Dächer in der Kernzone grundsätzlich „den vorhandenen Dachformen anzupassen“ (§ 24 Abs. 5 BZR). Die Beschwerde ist also auch abzuweisen, soweit sie sich gegen § 21 Ziffer 5 ZR richtet.

Die Beschwerdeführer Anton Ehrsam sowie René und Bruno Vögtli rügten auch, dass Ziffer 6 von § 21 des Zonenreglements unverhältnismässig sei, soweit für die Vorplätze in der Kernzone die Verwendung bestimmter Materialien vorgeschrieben werde. Die Formulierung als Obligatorium sei deshalb zu streichen.

Die angefochtene Regelung betreffend „Vorgärten / Vorplätze“ bestimmt: „Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge kann die Baubehörde Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine verlangen.“ Die herkömmlichen Vorplätze und übrigen Umgebungsgestaltungen sind im Ortskern von Gempen weitgehend erhalten geblieben. Sie leisten ebenfalls ihren Beitrag zum Ortsbild von regionaler Bedeutung. Zu ihnen ist deshalb im öffentlichen Interesse Sorge zu tragen. Die planerische Absicht, die charakteristischen Aussenräume zu erhalten und zu fördern, stützt sich auch auf das kommunale Leitbild. § 21 Ziffer 6 ZR gibt der Baubehörde die Möglichkeit, im Einzelfall entsprechende Materialien für Vorplätze vorzuschreiben. Sie muss von dieser Kannvorschrift selbstverständlich rechtmässig, insbesondere unter Beachtung der Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit, Gebrauch machen. Dies ist jeweils im Rechtsmittelverfahren gegen eine konkrete Verfügung der Baukommission überprüfbar. In dieser Form ist die Reglementsbestimmung zur Vorplatzgestaltung nicht zu beanstanden. Sie liegt im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

Die Beschwerdeführer beantragten in der Beschwerde vom 19. August 1998 weiter, es sei die bisherige Hofstattzone mit ihrer zulässigen baulichen Nutzung zu belassen und auf die Freihaltezone zu verzichten, da die mit der Umzonung für die Grundeigentümer verbundenen Einschränkungen weder notwendig noch verhältnismässig seien.

Der neu der Freihaltezone zugewiesene Teil des Grundstücks GB Nr. 1540 der Beschwerdeführer befand sich bisher in der Hofstattzone H, 2. Etappe. Auch diese Fläche liegt im noch überwiegend unüberbauten und unerschlossenen Gebiet um den alten Dorfkern herum, für den die Gemeinde in der vorliegenden Ortsplanung konsequent die Freihaltezone vorsieht. Für die Begründung dieser planerischen Massnahme ist deshalb ganz auf die Ausführungen unter Ziffer 2.3.9. hievon zu verweisen. Diesbezüglich ist die Beschwerde aus den gleichen Gründen abzuweisen.

Die Beschwerdeführer René und Bruno Vögtli verlangten schliesslich, es seien ihre Grundstücke GB Nrn. 1870, 1885 und 1919 der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zuzuweisen.

Die von der Gemeinde Gempen aufgrund der Beschwerdeverhandlungen mit Augenscheinen des Bau- und Justizdepartements vom 1. Juli 1999 vorgenommenen Änderungen an der Ortsplanung sehen unter anderem auch eine Zuweisung der erwähnten Grundstücke von René und Bruno Vögtli in eine Gewerbezone (GW) mit der ES III vor. Diese Änderungen lagen vom 15. Oktober 1999 bis zum 15. November 1999 öffentlich auf. Die Beschwerde von André und Irène Fleury-Dotto, Christoph und Erika Graf-Boller, Markus und Elisabeth Kutzli-Jordi, Oswald und Karin Locher-Jundt, Urs und Susan Meier-Rintelen sowie Ruth Wehrli vom 20. Dezember 1999 richtet sich gegen diese Planungsmassnahme. Bei Abweisung dieser Beschwerde vom 20. Dezember 1999 (s. unten Ziffer 2.3.13.) ist der Antrag der Beschwerdeführer René und Bruno Vögtli gegenstandslos geworden. Im Übrigen ist die Beschwerde Anton Ehrsam, René Vögtli und Bruno Vögtli nach den obigen Ausführungen abzuweisen.

Nach diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer Anton Ehrsam sowie René und Bruno Vögtli an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) von Fr. 1'500.-- einen Anteil von Fr. 1'200.-- zu bezahlen. Dieser Betrag ist mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

### 2.3.11. Beschwerde Edith Ehram-Furrer und Erben des Beat Ehram

In ihrer Beschwerde vom 19. August 1998 beantragten Edith Ehram-Furrer und die Erben des Beat Ehram, es seien die Grundstücke GB Gempfen Nrn. 1434, 1447, 1451, 1455 und 1469 im Gebiet „Grubacker“, soweit sie sich bisher in der 2. Etappe der Bauzone befanden, einzuzonen oder aber zumindest der Reservezone Wohnen zuzuweisen. Aufgrund seiner an den Dorfkern angrenzenden Lage sei das betreffende Gebiet schon seit Jahren als unbestrittene Baulandreserve vorgesehen. Da sich der fragliche Bereich weitgehend in einer Einbuchtung des bestehenden Baugebiets befinde, würde eine künftige Überbauung das Siedlungsgebiet nur unbedeutend in die offene Landschaft erweitern, ganz im Gegensatz etwa zum Gebiet „Steinacker“, welches vor dieser Gesamtrevision der Ortsplanung in einer eigenen Teilrevision eingezont worden sei.

Die Grundstücke GB Nrn. 1434 und 1447 (teilweise) befanden sich bisher (gemäss altem Zonenplan, genehmigt mit RRB Nr. 66 vom 3. Januar 1984) im „Reservebaugebiet gemäss § 27 BauG“ mit der voraussichtlichen Nutzung W2a. Die GB Nrn. 1451, 1455 und 1469 waren zu einem Teil der Einfamilienhauszone W1, zum anderen dem „Reservebaugebiet gemäss § 27 BauG“ mit der voraussichtlichen Nutzung W1 zugeteilt. GB Nr. 1455 war zudem von einer geplanten Erschliessungsstrasse betroffen. Die entsprechenden Teile des bisherigen Reservebaugebiets sollen in der vorliegenden Planung in die Landwirtschaftszone zu liegen kommen, während die bisherige Bauzone W1 hier der Wohnzone W2 zugewiesen wird. Die Erschliessungsstrasse über GB Nr. 1455 soll wegfallen.

Gemäss § 27 des alten kantonalen Baugesetzes (Fassung vor der Revision vom 17. Mai 1992) umfasste das Reservegebiet dasjenige „Siedlungsgebiet, das nicht der Bauzone zugeteilt“ wurde. Die von den Beschwerdeführern bezeichneten unerschlossenen Flächen lagen somit auch nach altem Zonenplan nicht innerhalb der Bauzone (nicht einmal jener der 2. Etappe im Sinne von § 26 aBauG). Die Beschwerdeführer verlangen daher eine Neueinzonung der entsprechenden Grundstücksflächen.

Anders als der „Grubacker“ wurde das Gebiet „Steinacker“ im Zonenplan 1984 der Bauzone 2. Etappe (Einfamilienhauszone W1) zugeteilt. Mit RRB Nr. 2783 vom 7. November 1995 wurde der „Steinacker“ in die Wohnzone W2r umgezont. Dieses Verfahren wurde beschwerdefrei und rechtskräftig abgeschlossen, das Gebiet ist heute bereits zum grossen Teil überbaut. Der „Steinacker“ steht hier aus diesen Gründen nicht mehr zur Verhandlung.

Für eine Erweiterung der Bauzone von Gempfen - im Rahmen des von der zulässigen Bauzonengrösse her überhaupt Möglichen - kamen vorab die Gebiete „Grossacker“ und „Loos“ in Betracht, soweit sie bisher der Ein- und Zweifamilienhauszone W2, 2. Etappe, zugeordnet waren. Die Gemeinde hat dem „Grossacker“ den Vorzug gegeben, einen Teil im südlichen Bereich in die Wohnzone W2v eingezont und die restlichen Gebiete der bisherigen 2. Etappe im „Grossacker“ sowie im „Loos“ der Reservezone (Wohnen) zugewiesen. Die Bevorzugung des „Grossackers“ erfolgte aus raumplanerischen Überlegungen (Eingliederung ins bestehende Siedlungsgebiet, Erschliessungsgrad und Aufwand der Erschliessung, Auswirkung auf das vorhandene Siedlungsgefüge), aber auch aus planungsrechtlichen Gründen (gemäss § 155 Abs. 2 PBG ist „bei der Zuweisung zur Bauzone ... in der Regel vorab Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe zu berücksichtigen“). Der „Grubacker“ wäre also für eine Einzonung nach dem „Grossacker“ und dem „Loos“ überhaupt erst als dritte Möglichkeit in Frage gekommen. Darüber hinaus wird gerade der „Grubacker“ als Fruchtfolgefläche bevorzugt landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung soll auch künftig beibehalten werden. Sowohl die Nichteinzonung des „Grubackers“ in die Bauzone als auch dessen Zuweisung zur Landwirtschaftszone sind damit hinreichend begründet. Schliesslich ist festzuhalten, dass die Gemeinde Gempfen ausschliesslich Gebiete der bisherigen Bauzone (1. und 2. Etappe) in die Reservezone (Wohnen) eingeteilt und damit ausreichend Baulandreserve geschaffen hat.

Die Beschwerde ist also abzuweisen, soweit sie die Zuweisung des „Grubackers“ zur Bau- oder Reservezone forderte.

Weiter verlangten Edith Ehram-Furrer und die Erben des Beat Ehram, dass die bisher in der Wohnzone W2a geltende Ausnutzungsziffer unverändert zu belassen sei. Die Reduktion der Ausnutzungsziffer durch die Abschaffung der Wohnzone mit verdichteter Nutzung sei planerisch nicht begründet und führe zu einer ungerechtfertigten Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das von diesem Antrag betroffene Grundstück GB Nr. 1494 der Beschwerdeführer liegt in seinem fraglichen westlichen Teil gemäss Zonenplan 1984 in der Allgemeinen Wohnzone W2a, 2. Etappe. Die vorliegende Ortsplanung sieht die Zuteilung dieses Grundstücksteils in die Wohnzone W2 vor. Die Allgemeine Wohnzone W2a liess eine Ausnützungsziffer von max. 0.50 zu (§ 22 BZR). In der ebenfalls zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhauszone W2 galt eine generelle Ausnützungsziffer von max. 0.35 (§ 21 BZR). Der zur Prüfung vorliegende Zonenplan fasst die Gebiete der bisherigen W2a und W2 grösstenteils in einer einzigen W2 zusammen. Dagegen sprechen weder raumplanerische noch rechtliche Gründe. Andere zweigeschossige Wohnzonen wurden nur in zwei kleineren, randständigen Gebieten im „Grossacker“ (W2v, verdichtet) und im „Steinacker“ (W2r, reduziert, vormals W1) festgelegt. Die neue W2 schreibt eine Ausnützungsziffer von maximal 0.35 vor (§ 18 Ziffer 4 ZR). In der Tat liegt in der Reduktion der maximal zulässigen Ausnützungsziffer von 0.50 auf 0.35 grundsätzlich eine gewisse Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. Konkret ist diese Massnahme jedoch wesentlich gemildert durch die Revision der kantonalen Bauverordnung von 1992. Danach sind nämlich Nutzungen der Dach- und Kellergeschosse ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer in wesentlich erweitertem Umfang als bisher zulässig (§§ 17 und 34 aKBR, §§ 17, 17bis und 34 KBV; vgl. auch Ziffer 2.3.10, s. 5 hievor). Die zulässige Ausnutzung der neuen W2 ist deshalb auch nicht mit derjenigen der alten W2 nach dem Zonenplan von 1984 identisch. Die Ausnützungsziffer gemäss § 18 Ziffer 4 ZR entspricht etwa der effektiven Nutzungsdichte der bestehenden Überbauungen im fraglichen Quartier. Mit 0.35 stimmt die Ausnützungsziffer ebenfalls mit der Empfehlung des kantonalen Amtes für Raumplanung in der „Arbeitshilfe für die Ortsplanung“ von 1993 für die „normale Wohnzone“ (Muster-Zonenreglement) überein. Eine Ziffer von 0.50 nach heutigem Recht würde demgegenüber - gerade im ländlichen Raum - zu raumplanerisch absolut verfehlten Auswüchsen führen und die bauliche Kontinuität der entsprechenden Gebiete ausschliessen. Die zulässige Ausnützungsziffer von 0.35 liegt deshalb im öffentlichen Interesse und ist mit keinen unzumutbaren Einschränkungen für die Grundeigentümer verbunden.

Die Beschwerde erweist sich deshalb auch in diesem Punkt als unbegründet.

Die Beschwerdeführer machten in ihrer Beschwerde vom 19. August 1998 auch geltend, es sei die bisherige Hofstattzone an Stelle der neuen Freihaltezone beizubehalten (bezüglich GB Nr. 1579), und es seien in der Kernzone die gegenüber dem Bau- und Zonenreglement aus dem Jahre 1987 einschränkende neuen Zonenvorschriften betreffend Geschosshöhe, Dachformen und Materialien für Vorplätze (bezogen auf die GB Nrn. 1494, östlicher Teil, und 1569) nicht zu genehmigen. Sowohl hinsichtlich der Begründung der Beschwerde als auch der diesbezüglichen Erwägungen, welche analog für diese Grundstücke gelten, ist vollumfänglich auf die Ziffern 2.3.9. und 2.3.10. hievor zu verweisen. Aus denselben Gründen sind auch diese Anträge der Beschwerdeführer abzuweisen.

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer Edith Ehram-Furrer und die Erben des Beat Ehram die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'500.-- zu übernehmen. Der geleistete Vorschuss von Fr. 1'200.-- wird angerechnet. Den Restbetrag von Fr. 300.-- haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen.

### 2.3.12. Beschwerde Erben des Beat Ehram-Vögtli

Die Erben des Beat Ehram-Vögtli beantragten, es sei das Gebiet „Grossacker Süd“ vollumfänglich der Bauzone zuzuweisen. Für das ganze Gebiet sei die Erschliessungsmöglichkeit ab der Liegstalerstrasse gegeben.

Das fragliche Grundstück der Beschwerdeführer, GB Nr. 963, liegt heute in der Ein- und Zweifamilienhauszone W2, 2. Etappe. Das Gebiet ist noch unerschlossen und gehört deshalb zur Übergangszone nach § 155 Abs. 2 PBG. Das ganze Grundstück ist also bisher kein Bauland, es darf nur nach den Regeln des Bauens ausserhalb der Bauzone gebaut werden. Von der Form der Parzellen im „Grossacker Süd“ her ist vorgängig einer Überbauung zusätzlich eine Baulandumlegung erforderlich.

In der vorliegenden Ortsplanung hat die Gemeinde unter den drei potentiellen Bauenwicklungsgebieten „Grubacker“, „Loos“ und „Grossacker“ aus raumplanerischen und planungsrechtlichen Gründen dem „Grossacker“ den Vorzug gegeben (vgl. Ziffer 2.3.11., S. 7) und in diesem Gebiet die von der Bauzonengrösse her zulässige Neueinzonung vorgenommen. Sie will deshalb etwa die

nördliche Hälfte des „Grossackers Süd“ der Wohnzone W2v, den Rest der Reservezone (Wohnen) zuweisen. Das ganze Gebiet soll zudem der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden. Von dieser Planungsabsicht der Gemeinde profitieren die Beschwerdeführer, indem auch deren Grundstück GB Nr. 963 etwa zur Hälfte neu in die Bauzone eingeteilt wird. Ein voraussichtlicher Baulandbedarf für eine weitergehende Einzonung für den massgebenden Planungshorizont der nächsten 15 Jahre liegt nicht vor. Somit ist auch eine grössere Neueinzonung ausgeschlossen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

Weiter forderten die Beschwerdeführer, es sei die Rückzonung bei den Parzellen GB Nrn. 502 und 1609 im Gebiet „Neumättli“ nicht zu genehmigen. Diese Massnahme stelle eine unverhältnismässige Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten dar.

Im Zonenplan 1984 wurden die Grundstücke GB Nrn. 502 und 1609 in einer Bautiefe (ca. 30 m) im Süden, nördlich der die Grundstücke querenden Erschliessungsstrasse, der Ein- und Zweifamilienhauszone W2 zugeteilt. Die restlichen Teile der erwähnten Grundstücke befinden sich bis heute in der 2. Etappe der Zonen W2 und W2a und sind noch nicht erschlossen. Der neue Bauzonenplan sah zunächst die gesamthafte Zuweisung der GB Nrn. 502 und 1609 in die Reservezone (Wohnen) vor. Nach den Beschwerdeverhandlungen des Bau- und Justizdepartements vom 1. Juli 1999 nahm die Gemeinde Gempfen auch betreffend dieser Grundstücke Änderungen vor und legte diese vom 15. Oktober bis 15. November 1999 öffentlich auf. Danach soll der bisher der Ein- und Zweifamilienhauszone W2 zugeordnete Teil der GB Nrn. 502 und 1609 in die Wohnzone W2 zu liegen kommen, der nördliche Bereich soll unverändert der Reservezone (Wohnen) angehören. Gegen diese Änderungen wurde keine Beschwerde eingereicht. Mit der Genehmigung dieser zwischenzeitlichen Zonenplanänderung im Bereich der bisherigen Bauzonenflächen der GB Nrn. 502 und 1609 in diesem Regierungsratsbeschluss wird die Beschwerde in diesem Punkt gegenstandslos.

Schliesslich verlangten die Erben des Beat Ehram-Vögtli, es sei die bisherige Hofstattzone mit der bisher zulässigen baulichen Nutzung beizubehalten (bezogen auf GB Nr. 1540) und auf die Freihaltezone zu verzichten. Auch hier ist für die Begründung der Beschwerde und deren Behandlung ganz auf Ziffer 2.3.9. zu verweisen. Die dortigen Erwägungen gelten analog für das Grundstück GB Nr. 1540. Aus den gleichen Gründen ist daher auch dieser Antrag der Beschwerdeführer abzuweisen.

Dieser Ausgang des Verfahrens kommt (bezüglich der Grundstücke GB Nrn. 502 und 1609) einer teilweisen Gutheissung der Beschwerde der Erben des Beat Ehram-Vögtli gleich. Im Übrigen ist die Beschwerde jedoch abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben deshalb an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 1'200.-- einen Anteil von Fr. 900.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in Anwendung der §§ 37 und 39 VRG in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen.

### 2.3.13. Beschwerde André und Irène Fleury-Dotto, Christoph und Erika Graf-Boller, Markus und Elisabeth Kutzli-Jordi, Oswald und Karin Locher-Jundt, Urs und Susan Meier-Rintelen sowie Ruth Wehrli

Die obgenannten Beschwerdeführer stellten in der Beschwerde vom 20. Dezember 1999 die Anträge, es sei der Entscheid des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Gempfen vom 9. Dezember 1999 aufzuheben und die Umzonung der Grundstücke GB Gempfen Nrn. 1870, 1885 und 1919 in die Gewerbezone nicht zu genehmigen. Eventuell seien diese Grundstücke der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen.

Mit der Bildung der Gewerbezone schaffe die Gemeinde nach Ansicht der Beschwerdeführer eine sogenannte „Briefmarkenzone“, gegen die sich das kantonale Amt für Raumplanung andernorts so heftig wehre. Das ruhige Einfamilienhausquartier, welches die geplante Gewerbezone umgebe, sei schon heute übermässig vom Lärm geplagt. Inskünftig würden deshalb mit der angefochtenen Planungsmassnahme zusätzliche Konfliktsituationen geradezu provoziert. Für eine massvolle Erweiterung des bestehenden Werkhofes sei eine Gewerbezone überdies gar nicht erforderlich. Aufgrund der Lärmimmissionen sei zudem der gewählte Standort der Gewerbezone absolut ungeeignet. Als subtileres Planungsinstrument könne allenfalls eine Gestaltungsplanpflicht den Interessen aller Beteiligten inskünftig genügend Rechnung tragen.

Der Bauzonenplan sah im Exemplar, welches vom 27. Februar bis 30. März 1998 öffentlich auflag, die Zuweisung der Grundstücke GB Nrn. 1870, 1885 und 1919 von René und Bruno Vögtli in die Wohnzone W2 vor. Im Nachgang zu den Beschwerdeverhandlungen des Bau- und Justizdepartements vom 1. Juli 1999 änderte der Gemeinderat den Zonenplan in diesem Bereich und zonte diese Grundstücke in die Gewerbezone GW (Gewerbezone mit Wohnnutzung gemäss § 32 Abs. 1 PBG, § 22 neu ZR) um. Gegen diese in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 15. November 1999 publizierten Änderungen von Bauzonenplan und Zonenreglement erhoben die aufgeführten Nachbarn Einsprache, welche der Gemeinderat am 9. Dezember 1999 abwies (vgl. oben Ziffer 2.3.10., S. 6). Nach einer weiteren Beschwerdeverhandlung des Bau- und Justizdepartements vom 30. Juni 2000 beschloss die Vorinstanz am 4. Juli 2000 eine Ergänzung des § 22 neu ZR mit der Bestimmung, dass die Grünflächenziffer auch in der Gewerbezone mit Wohnnutzung mindestens 40% zu betragen habe. Mit dieser Ergänzung erklärte sich der Vertreter der betroffenen Grundeigentümer gemäss Schreiben vom 25. Juli 2000 ausdrücklich einverstanden.

Auf GB Nr. 1885 betreiben die Gebrüder Vögtli seit 1980 einen Gewerbebetrieb. Damals waren erst wenige Wohnbauten im „Neumättli“ errichtet. Bei der Firma Vögtli handelt es sich um einen Tiefbaubetrieb mit Festhallenvermietung. Es werden etwa 12 Angestellte beschäftigt. Die Anwohner beklagen sich über die Lärmimmissionen, welche vor allem mit dem Festhallenbetrieb verbunden sind. Insbesondere das Be- und Entladen der Aluminiemelemente verursache jeweils erheblichen Lärm. In erster Linie im Sommer, teilweise sogar nachts, würde die Nachbarschaft dadurch gestört. Eine Erhöhung der Lärmimmissionen könne auf keinen Fall mehr toleriert werden.

Die Gemeinde beschloss die Umzonung von der Wohn- in die Gewerbezone vor allem wegen der damit verbundenen Zuteilung der Flächen in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Im übrigen wollte sie die Bestimmungen der W2 unverändert gelten lassen. Deshalb erwies sich eben auch die Ergänzung vom 4. Juli 2000 betreffend Grünflächenziffer als notwendig, da die entsprechende gesetzliche Auffangbestimmung von § 36 Abs. 2 KBV beim Fehlen einer ausdrücklichen Grünflächenziffer in den Zonenvorschriften nur für die Wohnzonen gilt. Mit den östlich an den bestehenden Gewerbebetrieb anschliessenden Grundstücken GB Nrn. 1870 und 1919 wollen sich die Gebrüder Vögtli gewisse Möglichkeiten zu einer Betriebserweiterung für die Zukunft sichern. Mit der Zuteilung zur Gewerbezone und zur ES III will die Gemeinde dieses Ziel unterstützen. Diese Planungsmassnahme steht mit dem Leitbild „Gempen 2010“ vom 30. Mai 1995 im Einklang, welches unter dem Titel „Arbeit / Gewerbe / Landwirtschaft“ grundsätzlich postuliert, dass Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe erhalten bleiben sollten, damit Gempen nicht nur Wohn-, sondern auch Arbeitsgemeinde bleibe. Die Bildung der angefochtenen Gewerbezone steht somit nicht nur im privaten Interesse der Grundeigentümer, sondern auch im öffentlichen Interesse und ist trotz der bescheidenen Fläche insofern tauglich, als sie auf den Grundstücken innerhalb der Gewerbezone erhöhte Lärmimmissionen gemäss ES III zulässt. Gegen aussen, zur Wohnzone der Beschwerdeführer hin, deren Grundstücke unverändert in der ES II verbleiben, hat auch ein allfällig erweiterter Gewerbebetrieb jedoch nach wie vor die bisherigen Lärmgrenzwerte einzuhalten. Eventuelle Überschreitungen im Einzelfall sind wie bis anhin Probleme des Vollzugs geltenden Rechts. Sie können den planerisch angemessenen Massnahmen nicht im Wege stehen. Schliesslich hat die umstrittene Gewerbezone für die Nachbarn sogar den Vorteil eines grösseren Grenzabstandes für industrielle und gewerbliche Bauten, muss dieser doch gemäss § 24 Abs. 2 KBV in Industrie- und Gewerbezon gegenüber einer anderen Zone mindestens 10 m betragen. Aus all diesen Gründen erweist sich die Bildung der Gewerbezone mit Wohnnutzung auch als verhältnismässig. Die blosser Unterstellung der Grundstücke unter die Gestaltungsplanpflicht hingegen dient den oben beschriebenen planerischen Absichten in keiner Weise. Die Gestaltungsplanpflicht erweist sich daher in concreto als untauglich. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

Nach diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen. Dieser Betrag ist unter Rückerstattung des Rests mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

#### 2.3.14. Beschwerde Jo Scheuerer, Christine und Hans-Ulrich Hübscher sowie Hedy und Hans Hofer

In ihrer Beschwerde vom 9. Dezember 1999 beantragten die Beschwerdeführer Jo Scheuerer, Christine und Hans-Ulrich Hübscher sowie Hedy und Hans Hofer, es sei der bis 16. November 1999 (recte: 15. November 1999) aufgelegte Bauzonen- und Erschliessungsplan nicht oder nur mit Auflagen zu genehmigen. Nach Auffassung der Beschwerdeführer widersprächen die in der 2.

Auflage vom 15. Oktober bis zum 15. November 1999 vorgenommenen Änderungen an der Ortsplanung den früheren Zusicherungen, welche sowohl der Gemeinderat von Gempfen als auch der Regierungsrat bei der letzten Ortsplanungsrevision den betroffenen Grundeigentümern abgegeben hätten. In den RRB Nr. 4268 vom 14. Juli 1978 und Nr. 5045 vom 8. September 1981 sei nämlich zugesichert worden, dass die damals umstrittene Querverbindung „Neumättli“-„Liestalerstrasse“ (eine gerade verlaufende Erschliessungsstrasse von 4 m Breite und etwa 50 m Länge) für den Fahrverkehr lediglich provisorischen Charakter hätte und auf längere Sicht nur dem Fussgängerverkehr dienen sollte. Das Provisorium sollte später durch die planerisch sichergestellte Verbindung „Neumättli“-„Lettenmatt“ abgelöst werden. Gemäss RRB Nr. 5045 vom 8. September 1981 würde „das Provisorium ... erst zum Definitivum, wenn diese Strasse aus der Planung herausgenommen würde.“ Genau dies sei mit der neuen Planung geschehen, das Provisorium damit zum Definitivum geworden und so die frühere Zusicherung missachtet worden.

In den Ortsplanungen ordnen die Einwohnergemeinden in Nutzungsplänen und Reglementen die zulässige Nutzung des Bodens. Sie tun dies jeweils für einen maximalen Planungshorizont von 15 Jahren. So haben sie gemäss Art. 15 RPG insbesondere Bauzonen auszuscheiden, welche dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Nach § 10 Abs. 2 PBG sind die Ortsplanungen „in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern.“ Es liegt geradezu in der Natur von Planungen, dass sich die ihnen zugrunde liegenden Verhältnisse und Vorstellungen mit der Zeit ändern können. Aus diesen Gründen kann eine Ortsplanung keine Aussagen enthalten, welche über den maximalen Planungshorizont hinaus Wirkungen entfalten. Dies gilt schon für den eigentlichen Genehmigungsinhalt einer Ortsplanung (z.B. die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einer bestimmten Zone oder den Verlauf und die Ausdehnung einer Erschliessungsstrasse) und trifft umso mehr auf blosser Erwägungen eines Entscheids zu. Aus den erwähnten Zusicherungen, welche vor nunmehr über 19 bis 22 Jahren abgegeben worden waren, können die Beschwerdeführer deshalb heute nichts mehr für sich ableiten. Die angefochtene Planung ist daher bloss - aber immerhin - auf ihre heutige Recht- und Zweckmässigkeit hin zu überprüfen.

In der öffentlichen Auflage vom 15. Oktober bis 15. November 1999 wurden Änderungen am Bauzonenplan und am Erschliessungsplan vorgenommen. Im fraglichen Gebiet „Neumättli“ wurde eine Bautiefe der GB Nrn. 502 und 1609 der Wohnzone W2 zugewiesen (vgl. oben Ziffer 2.3.12., S. 9). Gegen diese Massnahme haben die Beschwerdeführer ausdrücklich nichts einzuwenden. Die Beschwerde richtet sich demnach einzig gegen den Erschliessungsplan. Dieser legt im Bereich der Wohnzone W2 auf den GB Nrn. 502 und 1609 neu Strassenverlauf, Baulinie und Zufahrtsrichtung von der Strasse „Im Neumättli“ her verbindlich fest. Gleichzeitig entfällt die im Auflageplan vom Februar / März 1998 eingetragene „vorgesehene Erschliessung“ (gestrichelte Linie), welche durch die Reservezone nördlich in Richtung „Lettenmatt“ führte. Die getroffene Regelung der Erschliessung im Bereich der Wohnzone W2 erweist sich mangels ernsthafter Alternativen ohne weiteres als zweckmässig. Wegen der Zuordnung der nördlich anschliessenden Flächen bis hin zur „Lettenmatt“ in die Reservezone ist auch das Weglassen der im ersten Auflageplan enthaltenen „vorgesehenen Erschliessung“ (gestrichelte Linie) nicht zu beanstanden. Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ordnen die Einwohnergemeinden in den Erschliessungsplänen die Erschliessung der Baugebiete. Es besteht also weder für die Gemeinden eine Pflicht, die Erschliessung ausserhalb der Bauzone zu regeln, noch gibt es für die Grundeigentümer einen solchen rechtlichen Anspruch. Eine derartige Erschliessungsplanung ausserhalb der Bauzone wäre vielmehr in den meisten Fällen wegen der noch gänzlich unbekanntem künftigen Nutzung offensichtlich unzweckmässig und rechtswidrig. Auch die Änderung des Erschliessungsplanes gemäss Auflage vom 15. Oktober bis 15. November 1999 ist somit nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist diesbezüglich deshalb abzuweisen.

Soweit sich die Beschwerde schliesslich gegen die planerische Behandlung der Verbindungsstrasse „Neumättli“-„Liestalerstrasse“ richtet, ist auf sie nicht einzutreten. Dieses Strassenstück bildete nämlich nicht Gegenstand der 2. Auflage, sondern war Teil des vom 27. Februar bis 30. März 1998 aufgelegenen Erschliessungsplans, welchen die Beschwerdeführer Jo Scheuerer, Christine und Hans-Ulrich Hübscher sowie Hedy und Hans Hofer nicht angefochten haben. Im Übrigen steht dem fraglichen Strassenstück auch von Amtes wegen nichts entgegen, entspricht es doch durchaus den aktuellen Erkenntnissen betreffend Quartiererschliessung für Strassen mit geringem Verkehrsaufkommen. Eine wesentliche Verkehrszunahme ist für die Zukunft ebenfalls nicht zu befürchten, da die noch unüberbauten Gebiete im nördlichen Einzugsbereich der Verbindungsstrasse in dieser Ortsplanungsrevision grösstenteils der Reservezone zugewiesen werden.

Die Beschwerdeführer haben nach diesem Ausgang des Verfahrens die Kosten (inkl. Entscheidungsgebühr) von Fr. 500.-- zu übernehmen. Sie werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss 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 Gempen datiert aus den Jahren 1981 und 1984 (RRB Nr. 5045 vom 8. September 1981 und RRB Nr. 66 vom 3. Januar 1984). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Absatz 3) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Gempen stützt sich u.a. auf diese Grundlagen und insbesondere den Richtplan ab.

Die Gemeinde Gempen ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Wohngemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde. Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Planungskonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung.

### **2.4.3. Grösse der Bauzone**

Die Bevölkerung von Gempen ist in den letzten 19 Jahren (1980 bis 1999) um 180 Personen von 498 auf 678 Einwohner und Einwohnerinnen gewachsen. Das Leitbild der Gemeinde sieht eine kompakte Entwicklung des Dorfes für die Zukunft vor, für das Jahr 2010 wird eine Bevölkerungsgrösse von 750 bis 850 Personen angestrebt.

Der Verbrauch an Bauland in den Jahren 1979 bis 1994 betrug 3.6 ha. Gemäss neuem Bauzonenplan sind 6.78 ha Wohnzonen unbebaut. Auch in der Zeit seit 1994 wurde in der Gemeinde Gempen rege gebaut, so dass die unüberbaute Bauzone heute deutlich kleiner ist. Die Grösse der unüberbauten Bauzone und das Nachverdichtungspotential in den überbauten Bereichen lassen im Vergleich zum Stand 1994 ein Bevölkerungswachstum von 168 Einwohner zu. Das theoretische Fassungsvermögen beträgt somit über 780 Personen, dazu kommen 70 Personen ausserhalb der Bauzone, was eine Bevölkerungsgrösse von über 850 Personen ergibt.

### **2.4.4. Gesamtplan**

Die Gemeinde Gempen hat die Arbeiten am Gesamtplan gleichzeitig mit der Revision des Bauzonenplanes aufgenommen. Basierend auf Naturinventar, Naturkonzept und Fruchtfolgeflächenplan wurde ein erster Entwurf zur Vorprüfung eingereicht. In Absprache mit dem Amt für Raumplanung wurde wegen offenen Fragen die Weiterbearbeitung zurückgestellt. Der überarbeitete Gesamtplan ist dem Amt für Raumplanung bis im Frühjahr 2002 zur Vorprüfung zuzustellen.

### **2.4.5. Waldfeststellung**

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 4. Dezember 1998) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt einge-

tragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

#### 2.4.6. **Materiell** sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

##### Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 5 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für den neuen GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Die Gemeinde Gempen verfügt über ein Generelles Kanalisationsprojekt (GKP), das vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2273 vom 11. August 1987 genehmigt wurde. Es entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Gempen die Arbeit an einem GEP unter Berücksichtigung des überarbeiteten Bauzonenplans aufzunehmen.

##### 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 Gempen verfügt über kein aktuelles GWP. Die bereits aufgenommenen Arbeiten am GWP sind durch die kantonalen Fachstellen vorgeprüft. Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde innert Jahresfrist das überarbeitete GWP unter Berücksichtigung der neuen Ortsplanung zur Genehmigung einzureichen.

##### Durch Abfälle belastete Standorte

Statt § 14 im Baureglement ist folgender neuer § ins Zonenreglement aufzunehmen:

Durch Abfälle belastete Standorte: <sup>1 Beschreibung:</sup> Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. <sup>2 Handlungsanweisung:</sup> Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

##### Bauabfälle

§ 13 Bauabfälle im Baureglement ist wie folgt umzuformulieren:

Baustellenabfälle: Für Abbrüche mit mehr als 100m<sup>3</sup> Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).

##### Schutzzone „Sodbrunnen“

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1863 vom 28. September 1999 wurde die Schutzzone Sodbrunnen genehmigt. Gemäss Punkt 3.3 in erwähntem RRB sind die Zonenvorschriften der Schutzzone Sodbrunnen als § 27 im Zonenreglement der Gemeinde aufzunehmen. Zusätzlich ist in § 17, Ziffer 4 als Abs. 2 der Begriff „-Sodbrunnenschutzzone“ einzufügen. Diese Änderungen sind im Zonenreglement noch vorzunehmen.

##### Aktualisierung der Plangrundlagen

Auf allen noch zu erstellenden Plänen sind die Änderungen, die im Laufe der Ortsplanung vorgenommen wurden, zu berücksichtigen. Anzupassen sind insbesondere der Erschliessungs- und der Strassenkategorienplan an den Bauzonenplan und umgekehrt. Im weiteren sind auf den Plänen

alle Auflagedaten und -beschlüsse aufzuführen. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

## **2.5. Gesamtwürdigung**

Die Revision der Ortsplanung Gempfen erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und ist deshalb zu genehmigen.

## **2.6. Genehmigungsgebühr**

Die Einwohnergemeinde Gempfen hat eine Genehmigungsgebühr für die Ortsplanungsrevision von Fr. 10'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 10'523.--, zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

## **3. Beschluss**

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Strassenkategorienplan 1:2'000
- Zonenreglement
- Baureglement

wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.

3.2. Beschluss über die Beschwerden:

3.2.1. Die Beschwerde Thomas Meier, Dornach, Nelly Meier-Amhof, Dornach, und Rita Jäggi-Molinari, Binningen, alle v.d. Fürsprech Dr. Roland Müller, Friedensgasse 2, Postfach 112, 4143 Dornach, wird zufolge Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abgeschrieben.

Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten einen Anteil von Fr. 600.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Der Antrag auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

3.2.2. Die Beschwerde Christian Romer, Blüemliweg 7, 4145 Gempfen, wird zufolge Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abgeschrieben.

Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet. Der Gemeinde werden keine Kosten auferlegt.

3.2.3. Auf die Beschwerde Silvia und Roland Stebler, Fluhweg 5a, 4145 Gempfen, wird infolge Nichtleistung des Kostenvorschusses nicht eingetreten. Die Beschwerde wird von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abgeschrieben.

Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 100.-- innert 30 Tagen zu bezahlen.

3.2.4. Die Beschwerde Paul Vögtli-Schneider und Andreas Vögtli, Fluhweg 2, 4145 Gempfen, wird wegen Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abgeschrieben.

Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 400.-- zu tragen. Diese Kosten werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

- 3.2.5. Die Beschwerde Marie Ehram, Hauptstr. 28A, 4145 Gempen, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.
- 3.2.6. Die Beschwerde Anton Ehram, René Vögtli und Bruno Vögtli, alle Gempen, a.v.d. Fürsprech Urs Netzer, Herzentstr. 5, Postfach 61, 4143 Dornach, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.  
Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) einen Anteil von Fr. 1'200.-- zu bezahlen. Dieser wird mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.2.7. Die Beschwerde Edith Ehram-Furrer, Hauptstrasse 49, 4145 Gempen, und Erben des Beat Ehram, wohnhaft gewesen Liestalerstr. 3, 4145 Gempen, a.v.d. Fürsprech Urs Netzer, Herzentstr. 5, Postfach 61, 4143 Dornach, wird abgewiesen.  
Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'500.-- zu tragen. Der geleistete Vorschuss von Fr. 1'200.-- wird angerechnet. Die restlichen Fr. 300.-- haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung innert 30 Tagen zu bezahlen.
- 3.2.8. Die Beschwerde Erben des Beat Ehram-Vögtli, Gempen, v.d. Fürsprech Urs Netzer, Herzentstr. 5, Postfach 61, 4143 Dornach, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.  
Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) einen Anteil von Fr. 900.-- zu leisten. Dieser Betrag wird mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.2.9. Die Beschwerde André und Irène Fleury-Dotto, Christoph und Erika Graf-Boller, Markus und Elisabeth Kutzli-Jordi, Oswald und Karin Locher-Jundt, Urs und Susan Meier-Rintelen, und Ruth Wehrli, alle Gempen, a.v.d. Fürsprech Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn, wird abgewiesen.  
Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet, der Rest wird zurückerstattet.
- 3.2.10. Die Beschwerde Jo Scheuerer, Basel, Christine und Hans-Ulrich Hübscher, Gempen, sowie Hedy und Hans Hofer, Gempen, a.v.d. Fürsprech Dr. Stephan Müller, Dornacherstr. 10, 4600 Olten, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.  
Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 500.-- zu übernehmen. Dieser Betrag wird unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.
- 3.3. Die Einwohnergemeinde Gempen hat den überarbeiteten Gesamtplan dem Amt für Raumplanung bis im Frühjahr 2002 zur Vorprüfung zuzustellen.
- 3.4. Die Einwohnergemeinde Gempen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung (nach erfolgter Nachkontrolle der bereinigten Pläne) bis zum 31. Mai 2001 folgende **korrigierte Unterlagen** zuzustellen: 4 Bauzonenpläne, 2 Bau- und 6 Zonenreglemente, 4 Waldfeststellungspläne, 2 Strassenkategorienpläne und 2 Erschliessungspläne. Davon ist 1 Exemplar des Bauzonenplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsidentin, Gemeindegemeinschafterin) zu versehen.
- 3.5. Die Einwohnergemeinde Gempen wird eingeladen, die Arbeit an einem Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) über das gesamte Gemeindegebiet innert Jahresfrist aufzunehmen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Umwelt festzulegen.

- 3.6. Die Gemeinde Gempen hat innert Jahresfrist nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision das überarbeitete Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) unter Berücksichtigung der neuen Ortsplanung zur Genehmigung einzureichen.
- 3.7. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW – 2.1.1) wird festgesetzt und die Richtplankarte angepasst.
- 3.8. Der bisherige Zonenplan und die Bau- und Zonenvorschriften (RRB Nr. 5045 vom 8. September 1981 und RRB Nr. 66 vom 3. Januar 1984) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren durch diesen Beschluss ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber

*Dr. K. Pflanz*

### Rechtsmittelbelehrung

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

### Kostenrechnung EG Gempen

Genehmigungsgebühr	Fr. 10'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 10'523.--	
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

### Kostenrechnung Thomas Meier, Dornach / Nelly Meier-Amhof, Dornach / Rita Jäggi-Molinari, Binningen a.v.d. Fürsprech Dr. Roland Müller, Postfach 112, 4143 Dornach

Kostenvorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 600.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 600.--	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 300.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

### Kostenrechnung Christian Romer, Blüemliweg 7, 4145 Gempen

Rückerstattung des Kostenvorschusses	Fr. 900.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

### Kostenrechnung Silvia u. Roland Stebler, Fluhweg 5a, 4145 Gempen

Verfahrenskosten	Fr. 100.--	(auf Kto. 6000.431.00)
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

### Kostenrechnung Paul Vögtli-Schneider u. Andreas Vögtli, Fluhweg 2, 4145 Gempen

Kostenvorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 400.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 400.--	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 500.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

**Kostenrechnung Marie Ehram, Hauptstr. 28A, 4145 Gempen**

Kostenvorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	<u>Fr. 900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

**Kostenrechnung Anton Ehram / René Vögli / Bruno Vögli, alle Gempen  
a.v.d. Fürsprech Urs Netzer, Postfach 61, 4143 Dornach**

Kostenvorschuss	Fr. 1'200.--	(Fr. 1'200.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskostenanteil	<u>Fr. 1'200.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

**Kostenrechnung Fürsprech Urs Netzer, Postfach 61, 4143 Dornach  
i.S. Edith Ehram-Furrer, Hauptstr. 49, 4145 Gempen / Erben des Beat  
Ehram, wohnhaft gewesen Liestalerstr. 3, 4145 Gempen**

Kostenvorschuss	Fr. 1'200.--	(Fr. 1'200.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	<u>Fr. 1'500.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Restkosten	Fr. 300.--	(auf Kto. 6000.431.00)
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Erben des Beat Ehram-Vögli, Gempen  
v.d. Fürsprech Urs Netzer, Postfach 61, 4143 Dornach**

Kostenvorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskostenanteil	<u>Fr. 900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

**Kostenrechnung André u. Irène Fleury-Dotto / Christoph u. Erika Graf-Boller / Markus u.  
Elisabeth Kutzli-Jordi / Oswald u. Karin Locher-Jundt / Urs u. Susan  
Meier-Rintelen / Ruth Wehrli, alle Gempen  
a.v.d. Fürsprech Rolf Harder, Postfach 316, 4503 Solothurn**

Kostenvorschuss	Fr. 1'100.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	<u>Fr. 900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 200.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

**Kostenrechnung Jo Scheuerer, Basel / Christine u. Hans-Ulrich Hübscher, Gempen / Hedy  
u. Hans Hofer, Gempen  
a.v.d. Fürsprech Dr. Stephan Müller, Dornacherstr, 10, 4600 Olten**

Kostenvorschuss	Fr. 1'100.--	(Fr. 500.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	<u>Fr. 500.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 600.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Bau- und Justizdepartement (2)  
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)  
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) Beschwerden Nr. 98/112 und 99/167  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglemente (später)  
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft  
Amt für Umwelt, mit 1 gen. Zonenreglement (später)  
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Zonenreglement (später)  
Hochbauamt  
Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)  
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn  
Amt für Landwirtschaft  
Kantonsforstamt, mit 1 gen. Waldfeststellungsplan (später)  
Kreisforstamt Dorneck, mit 1 gen. Waldfeststellungsplan (später)  
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung  
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen  
Kantonale Finanzkontrolle  
Bau- und Justizdepartement ss (für Amt für Finanzen, mit Ausgabenanweisung)  
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)  
Amtschreiberei Dorneck, mit 1 gen. Bauzonenplan und Zonenreglement (später)  
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4145 Gempen, (**lettre signature**) mit Rechnung und den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): 1 gen. Bauzonenplan, 1 gen. Erschliessungsplan, 1 gen. Strassenkategorienplan, 1 gen. Waldfeststellungsplan, je 1 gen. Bau- und Zonenreglement.  
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4145 Gempen  
Planungskommission der Einwohnergemeinde, 4145 Gempen  
Fürsprech Dr. Roland Müller, Friedensgasse 2, Postfach 112, 4143 Dornach (**lettre signature**)  
Christian Romer, Blüemliweg 7, 4145 Gempen (**lettre signature**)  
Silvia u. Roland Stebler, Fluhweg 5a, 4145 Gempen, mit Rechnung (**lettre signature**)  
Paul Vöggtli-Schneider u. Andreas Vöggtli, Fluhweg 2, 4145 Gempen (**lettre signature**)  
Marie Ehram, Hauptstr. 28A, 4145 Gempen (**lettre signature**)  
Fürsprech Urs Netzer, Herzentstr. 5, Postfach 61, 4143 Dornach (für Beschwerdeführer 6, 7 (mit Rechnung) und 8) (**lettre signature**)  
Fürsprech Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn (**lettre signature**)  
Fürsprech Dr. Stephan Müller, Dornacherstr. 10, 4600 Olten (**lettre signature**)  
Emch + Berger AG, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn  
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

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

- **Bauzonenplan 1:2'000**
- **Erschliessungsplan 1:1'000**
- **Strassenkategorienplan 1:2'000**
- **Zonenreglement**
- **Baureglement**