

# Regierungsratsbeschluss

vom 3. November 2003

Nr. 2003/1982

## Himmelried: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

---

### 1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan, Teile Dorf und Ennetbach, 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan, Teile Dorf und Ennetbach (Strassen- und Baulinienplan) 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Naturkonzept
- Landwirtschaftsinventar
- Inventar der Fruchtfolgeflächen 1:5'000
- Waldfeststellungsplan, Teile Dorf und Ennetbach 1:1'000
- Gefahrenkarte 1:2'000 mit Erläuterungsbericht
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen in der Zeit vom 27. August bis zum 26. September 2001 öffentlich auf. Dagegen gingen verschiedene Einsprachen ein, die teilweise berücksichtigt wurden. In der Zeit vom 6. Juni bis zum 5. Juli 2002 erfolgte eine zweite öffentliche Auflage, gegen die wieder Einsprachen eingingen. Der Gemeinderat genehmigte die Unterlagen der Ortsplanungsrevision am 23. September 2002 und am 13. Februar 2003 entschied er über die restlichen Einsprachen.

Gegen den abweisenden Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 13. Februar 2003 ist die Beschwerde von Dr. Peter & Greta Suchovsky, Haslihalde 54, 8707 Uetikon am See, beim Regierungsrat hängig.

Der Gemeinderat Himmelried hat mit Vernehmlassung vom 30. Mai 2003 zur Beschwerde Stellung genommen.

## 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 § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne 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; SR 700) - 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 (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

## 2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Die Beschwerdeführer Dr. Peter & Greta Suchovsky stellen (sinngemäss) den Antrag, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen. Ihre der Reservezone zugewiesene Parzelle GB Himmelried Nr. 1086 am Muldenweg (Kastelweid) sei der Bauzone zuzuweisen. Dabei sei eventuell zu prüfen, ob die Eigentümer zur Vorfinanzierung der Erschliessung verpflichtet werden sollten. Subeventualiter sei die gesamte Reservezone im Kastel der Bauzone zuzuweisen. In verfahrensmässiger Hinsicht beantragen die Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheines.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Himmelried beantragt in seiner Vernehmlassung die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

Betreffend die Ausführungen der Parteien wird auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

2.3.2 Als Eigentümer (Miteigentümer) der von der Ortsplanung erfassten Parzelle Nr. 1086 (Bauzonenplan Teil Ennetbach) und Adressaten des abweisenden Einspracheentscheides des Gemeinderates sind Dr. Peter & Greta Suchovsky zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.3.3 Wie weitgehend bereits in ihrer Einsprache an den Gemeinderat machen die Beschwerdeführer zur Begründung ihrer Begehren im Wesentlichen das Folgende geltend: Die in der Kastelweid gegebene - auf eine Baulandumlegung Mitte (recte: zu Beginn) der 80-er-Jahre zurückgehende - Parzellenstruktur wie auch die teilweise bereits bestehende Erschliessung zeugten von den seinerzeitigen Bestrebungen der Gemeinde, die nunmehr (gemäss der Revision der Ortsplanung) der Reservezone zugewiesene(n) Parzelle(n) baureif zu machen. Auch unterscheidet sich das der Reservezone zugewiesene Gebiet topographisch nicht von den umliegenden Bauzonen, weshalb ein objektiver Grund für die gewählte Abgrenzung nicht zu ersehen sei. Dazu komme, dass das als Reservezone ausgeschiedene Gebiet bereits durch Bauten in den angrenzenden Bauzonen umgeben sei. De facto gehe es bloss um eine Etappierung der Erschliessung, und

die Zuweisung des fraglichen Gebietes zur Reservezone erweise sich deshalb als willkürlich. Ferner sei die Baulandreserve gemäss der Ortsplanungsrevision knapp bemessen, eine bereits in wenigen Jahren anstehende - administrative Umtriebe und Kosten verursachende - neuerliche Revision (mit Einzonungen) deshalb bereits heute abzusehen. Angezeigt sei deshalb vielmehr die Zuweisung zur Bauzone unter Verpflichtung der bauwilligen Eigentümer zur Vorfinanzierung der erforderlichen Erschliessungsanlagen.

Nochmals in Erinnerung zu rufen sei, dass die Beschwerdeführer die Parzelle Nr. 1086 seinerzeit (1981) in guten Treuen als Bauland und zu Baulandpreisen erworben hätten, um dann bereits wenige Jahre später in ihrem Vertrauen enttäuscht zu werden (Auszonung).

Zur Unterstützung ihrer Vorbringen legen die Beschwerdeführer diverse Urkunden vor.

Der Gemeinderat wiederum argumentiert in seiner Vernehmlassung im Wesentlichen wie bereits im angefochtenen Einspracheentscheid, und zwar insbesondere wie folgt: Ein Grossteil des Gebietes Kastelweid - und mithin auch die Parzelle Nr. 1086 - sei bereits anlässlich der letzten Revision der Ortsplanung der Reservezone zugewiesen worden. Von Gesetzes wegen sei diese (altrechtliche) Reservezone in der Folge zur Übergangszone nach § 155 Abs. 2 PBG geworden. Damit sei die Parzelle der Beschwerdeführer (bis hin zur aktuellen Ortsplanungsrevision) in einer Nichtbauzone verblieben. Im Vorfeld der aktuellen Ortsplanungsrevision habe das Amt für Raumplanung den Planungsbehörden Himmelrieds sodann angezeigt, dass grössere Einzonungen, wie die Beschwerdeführer sie begehrten, nicht genehmigt werden könnten. Auch sei die Parzelle Nr. 1086 - da nicht vollständig erschlossen - nicht baureif; ebensowenig sei sie von bestehenden Bauten umgeben. Die Reservezone Kastelweid sei ferner nicht - wie behauptet - von Bauzonen umgeben; im Süden und Westen grenze sie an landwirtschaftliches Kulturland ausserhalb jeglicher Bauzone. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanung sei die Bauzone an mehreren Stellen gar verkleinert worden, verfüge die Gemeinde Himmelried aktuell doch über genügend Baulandreserven (über 50%). Vor diesem Hintergrund würde die Einzonung der Parzelle Nr. 1086 respektive der ganzen Reservezone Kastelweid der übergeordneten Logik wie auch der Rechtsgleichheit unter den betroffenen Eigentümern widersprechen. Die von den Beschwerdeführern angegebene Einzonung scheitere damit bereits an raumplanerischen Kriterien, weshalb die vorgeschlagene Vorfinanzierung der Erschliessung durch die Eigentümer nicht zu diskutieren sei. Soweit die Beschwerdeführer letztlich beklagten, die fragliche Parzelle im Jahr 1981 als Bauland erworben zu haben, handle es sich um ein vom Regierungsrat bereits anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision behandeltes Vorbringen, und seinen damaligen diesbezüglichen Erwägungen (im Beschluss Nr. 2431/1988) gebe es nichts beizufügen.

- 2.3.4 Bereits anlässlich der letzten - mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2431 vom 16. August 1988 genehmigten - Ortsplanungsrevision Himmelrieds, Teil Höfe, wurde die Parzelle der Beschwerdeführer, bis dahin der Bauzone 2. Etappe zugehörig, der Reservezone zugewiesen. Dies im Gefolge des RRB Nr. 1802 vom 19. Juni 1984. Damals nämlich hatte der Regierungsrat die ihm vorgelegte revidierte Planung teilweise - so unter anderem über das Gebiet Schänzli-Kastelweid - von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen, und zwar mit der Vorgabe, es sei die als zu gross befundene Bauzone zu reduzieren. Soweit die Beschwerdeführer nun wiederholt beklagen, die Parzelle Nr. 1086 im Jahre 1981 als Bauland erworben zu haben und in ihren Erwartungen (Vertrauen) enttäuscht worden zu sein, kann deshalb - wie vom Gemeinderat zu Recht geltend gemacht - auf die diesbezüglichen Erwägungen des Regierungsrates im Beschluss Nr. 2431/1988 (S. 20, lit. e) verwiesen werden. Diese sind vorbehaltlos zu bestätigen, und es ist ihnen nichts beizufügen.

Kraft der Revision des Baugesetzes (heute: PBG) vom 17. Mai 1992 (in Kraft seit dem

1. Juli 1992) ist die damals ausgeschiedene - also altrechtliche - Reservezone zur Übergangszone mutiert; desgleichen die altrechtliche Bauzone 2. Etappe (vgl. § 155 Abs. 2 PBG). Bei dieser Übergangszone handelt es sich um eine Nichtbauzone (vgl. a.a.O.). Damit ist die Parzelle der Beschwerdeführer bis hin zur aktuellen Ortsplanungsrevision einer Nichtbauzone zugeteilt geblieben.

Nach § 26 Abs. 1 PGB umfasst die Bauzone Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen wird. Diese Definition respektive Dimensionierung der Bauzone wird durch das übergeordnete Bundesrecht vorgegeben [vgl. Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)]. In seiner Rechtsprechung zu Art. 15 RPG hat das Bundesgericht die sogenannte Trendmethode als Mittel zur Bestimmung des Baulandbedarfes wiederholt als grundsätzlich zulässig bestätigt (vgl. etwa BGE 116 Ia 341 f., 116 Ia 231 f., 114 Ia 368 ff.).

Wie nachfolgend (vgl. Ziff. 2.4.3) aufgezeigt wird, verfügt Himmelried gemäss der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanungsrevision über genügend Baulandreserven. Bereits in seinem Vorprüfungsbericht vom 9. Februar 2001 hatte das Amt für Raumplanung der Gemeinde denn auch angezeigt, dass weitere - über den im Entwurf vorgelegten Bauzonenplan hinausgehende - Einzonungen zu einer übergrossen Bauzone führen würden, deren Genehmigung das Amt dem Regierungsrat nicht beantragen könnte (vgl. a.a.O., Ziff. 3). Gleichzeitig trifft es zu, dass die Gemeinde im Rahmen der zur Genehmigung anstehenden Revision verschiedenenorts Aus- und Rückzonungen vorgenommen hat (Auszonung bisherigen Baulands; massive Reduktion der bisherigen Reserve- respektive Übergangszone, insbesondere im Gebiet Kastelweid), und die gleichzeitig an anderer Stelle - zwischen dem Widen- und dem Murackerweg - vorgenommene Einzonung bisherigen Baulands 2. Etappe (respektive Lands der Übergangszone) wiegt die vorgenommenen Auszonungen nicht auf.

Aus dem Bauzonenplan Teil Ennetbach ergibt sich ohne weiteres, dass die isolierte Einzonung der am westlichen Ende der Reservezone Kastelweid gelegenen Parzelle Nr. 1086 klar unzweckmässig wäre. Eine bloss teilweise Überführung der Reservezone Kastelweid in die Bauzone hätte - bei Bedarf - von Osten her zu erfolgen, wo die Reservezone dreiseitig von der Bauzone umgeben ist, oder aber allenfalls - nämlich um eine Bautiefe - von Norden her. Eine Einzonung der Parzelle Nr. 1086 wäre demnach allein dann sachgerecht, wenn gleichzeitig auch der übrige Teil der Reservezone Kastelweid, soweit nördlich des Muldenweges gelegen, eingezont würde. Dies aber würde zu einer Bauzone führen, die - weil zu gross - aktuell nicht genehmigt werden könnte.

Bei dieser Sachlage erübrigt sich nicht nur die Durchführung des von den Beschwerdeführern beantragten Augenscheines, sondern es kann auch eine weitere Auseinandersetzung mit den von den Parteien fürderhin vorgetragenen Argumenten unterbleiben. Gleichzeitig ist festzustellen, dass es den Beschwerdeführern nicht gelungen ist, darzutun, inwiefern der von der Gemeinde Himmelried zur Genehmigung vorgelegte Bauzonenplan Teil Ennetbach - soweit sie betreffend - rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein beziehungsweise übergeordneten Planungen widersprechen soll. Damit ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer dessen Kosten (inkl. Entscheidgebühr) zu tragen. Sie sind mit Fr. 1'000.-- zu beziffern und durch den am 31. März 2003 geleisteten Kostenvorschuss im nämlichen Betrage gedeckt.

## 2.4 Prüfung von Amtes wegen

### 2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanungsverfahren richtig durchgeführt.

#### 2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Himmelried datiert aus dem Jahre 1988 (RRB Nrn. 2271 vom 12. Juli 1988 sowie 2431 vom 16. August 1988). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). 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 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG) 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 Himmelried stützt sich teilweise auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Himmelried ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "Wohngemeinde" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das detaillierte und fachlich fundierte Naturkonzept der Gemeinde Himmelried ist vorbildlich und wurde soweit planerisch sinnvoll im Gesamtplan umgesetzt. Die im Naturkonzept vorgesehene Finanzierung der Massnahmen über einen jährlichen Betrag im Gemeindebudget sowie über einen Fonds ist zweckmässig und wird ausdrücklich begrüsst. So kann die Erhaltung und Förderung der im Naturinventar festgehaltenen wertvollen Gebiete sichergestellt werden.

#### 2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Himmelried hat in den letzten 15 Jahren um 213 EinwohnerInnen zugenommen, von 752 Personen im Jahre 1987 auf 965 Personen im Jahre 2002. Das Leitbild 1998 der Gemeinde strebt ein gleichbleibendes Wachstum der Bevölkerung auf etwa 1'200 EinwohnerInnen im Jahre 2012 an.

Zwischen 1983 und 1998/99 wurden 8.9 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Der neue Bauzonenplan weist nun eine Fläche von 9.6 ha nicht überbauter Wohn- und Kernzone aus. Mit der erwarteten reduzierten Ausschöpfung haben so 297 zusätzliche Personen Platz. Insgesamt beträgt das Fassungsvermögen inklusive 40 EinwohnerInnen ausserhalb Bauzone 1'224 Personen.

Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und grösstenteils auch mit den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

#### 2.4.4 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 diese rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Zonenplan und in den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

#### 2.4.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Himmelried Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 96.5 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 91.2 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen knapp nicht. Bei der Erhebung der FFF wurden jedoch richtigerweise die im Naturkonzept erfassten wertvollen Weide- und Wiesenflächen sowie die Hochstammobstgärten nicht berücksichtigt und dadurch die FFF verkleinert. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden verschiedene steile Flächen. Die kantonale Vorgabe kann also gar nicht erfüllt werden und wurde für Himmelried zu hoch angesetzt, sie ist zu korrigieren.

#### 2.4.6 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

##### 2.4.6.1 Von der Genehmigung auf Antrag der Gemeinde ausgenommene Gebiete

Für das Gebiet Schindelboden sind Arbeiten bezüglich der Ausweisung einer Erhaltungszone im Gange. Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Bereich um die bestehenden Gebäude im Schindelboden vorläufig von der Genehmigung auszunehmen. Das auf dem Gesamtplan dargestellte „von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommene Gebiet“ stellt jedoch ausdrücklich kein Präjudiz dar im Hinblick auf die spätere Abgrenzung der Erhaltungszone.

Auf Antrag des Gemeinderates wird das Gebiet des möglichen zukünftigen Siedlungsstandortes nördlich des Dorfes ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen. Hier wird als Grundnutzung auf jeden Fall Landwirtschaftszone bestehen bleiben. Die Frage, ob und wo Landschaftsschutzzone ausgewiesen wird, ist in Zusammenhang mit der geplanten Aussiedlung in einem nachlaufenden Verfahren abzuklären. In diesem Zusammenhang will die Gemeinde zudem die Parzelle GB Nr. 526 im Dorf, die im Bauzonenplan der Reservezone zugewiesen ist, von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen haben.

Die Gemeindestrasse Fehrenrain wurde im Jahre 1979 ausgebaut. Der dabei erarbeitete Mutationsplan wurde jedoch nie vollzogen, es bestehen Unstimmigkeiten zwischen der gebauten Strasse und dem Bauzonen- und Erschliessungsplan. Zur Lösung ist ein neuer Strassenlinienplan sowie ein Beitragsplan in Vorbereitung, der Fehrenrain wird deshalb auf Antrag des Gemeinderates vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

##### 2.4.6.2 Gewerbezone sowie Gewerbe- und Wohnzone

Auf den Bauzonenplänen wird unterschieden zwischen reiner Gewerbezone und Gewerbe- und Wohnzone. Im Zonenreglement wird jedoch in § 6 die unterschiedliche Nutzung nicht definiert, in beiden Zonen werden Wohnungen grundsätzlich zugelassen. Der einzige Unterschied zwischen den beiden Zonen besteht in der Firsthöhe und Gebäudelänge. Diese Lösung ist nicht zweckmässig; sie wird sistiert und an die Gemeinde zurückgewiesen.

Bei der Überarbeitung sind folgende Punkte zu beachten: In der reinen Gewerbezone sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. In Gewerbezone mit Wohnnutzung sind Wohnungen zulässig, jedoch dürfen nicht mehr als 50% der Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden. Auch hier handelt es sich vom Zweck her primär um eine Gewerbezone, in der mässig störende Betriebe zulässig sind. Die betroffenen in der Gewerbe- und Wohnzone liegenden Parzellen grenzen direkt an die Kern- und Ortsbildschutzzone an und sind von Wohnzonen umgeben. Die Gemeinde könnte bei der Überarbeitung daher auch zum Schluss kommen, dass statt einer Gewerbezone mit Wohnnutzung an diesem Ort eher eine Wohnzone überlagert mit Ortsbildschutzzone zweckmässig wäre. In diesem Fall käme den Überlegungen natürlich eine gewisse Vorwirkung bei aktuellen Baugesuchen zu. Für bestehende Bauten gilt die Bestandesgarantie.

In einem nachlaufenden Verfahren sind nun die Gewerbebezonen und das Zonenreglement § 6 entsprechend zu überarbeiten und anzupassen.

#### 2.4.6.3 Waldrandschutzzone

An verschiedenen Orten wird die Fläche zwischen der Bauzone und dem Wald neu eingezont und einer Waldrandschutzzone zugewiesen. Wie der § 8 des Zonenreglementes festhält, bezweckt diese Schutzzone unter anderem den Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung. Zu Bauten und Anlagen hält der Abs. 3 des § 8 des Zonenreglementes fest, dass keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand sowie keine Wege und Strassen erstellt werden dürfen. Dem widersprechend wird in einem letzten Satz festgehalten, dass die Baubehörde Kleinbauten mit weniger als 5 m<sup>2</sup> Grundfläche dennoch zulassen kann.

In Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG ist dieser letzte Satz in § 8, Abs. 3 des Zonenreglementes von Amtes wegen wegzulassen: Kleinbauten sind in Waldrandschutzzonen grundsätzlich nicht zulässig. Das gilt auch für solche, deren Grundfläche weniger als 5 m<sup>2</sup> beträgt. Die Baubehörde darf hier keine Ausnahmen zulassen, das würde dem Zweck der Schutzzone klar widersprechen.

#### 2.4.6.4 Erweiterung Kernzone Ennetbach

Die Kernzone im Teil Ennetbach kann über den bestehenden Reitplatz ausgedehnt werden. Im Erschliessungsplan sind jedoch auf den betroffenen Parzellen GB Nrn. 261 (teilweise) und 378 in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG die Waldbaulinie mit 20 m sowie die Strassenbaulinie mit 4 m nachzutragen.

#### 2.4.6.5 Belastete Ablagerungsstandorte / Schadstoffbelastete Böden

Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG sind die belasteten Ablagerungsstandorte von Amtes wegen auf den neusten Stand zu ergänzen. Zudem ist die Legende anzupassen – „Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG), genaue Lage / Begrenzung in der Regel nicht durch technische Untersuchungen vor Ort verifiziert, evtl. unsicher. Belastete Betriebs- und Unfallstandorte sind nicht dargestellt“ - sowie § 10 des Zonenreglements abzuändern:

„Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG)

##### Beschreibung

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird. In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

##### Handlungsanweisung

Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als „belasteter Ablagerungsstandort“ ausgewiesenen Flächen in jeden Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann. Allfällige Nutzungsein-

schränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01 und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.“

Die Gebiete der 300m-Schiessanlage (Schützenhaus und Scheibenanlage mit Kugelfang) sind separat als „Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13<sup>bis</sup> KAV)“ darzustellen. Im Zonenreglement ist dazu folgender § neu aufzunehmen:

„Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13<sup>bis</sup> KAV)

#### Beschreibung

Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13<sup>bis</sup> Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen.

#### Handlungsanweisung

Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38<sup>bis</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1). Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.“

#### 2.4.6.6 Weitere kleinere Anpassungen in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG

Im Zonenreglement § 9 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, dass diese Gebiete im Zonenplan festgehalten werden. Das ist nicht der Fall. § 4 Kernzone hält fest, dass die gesamte Kernzone Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist. Der § 9 ist entsprechend anzupassen. In § 15 Landwirtschaftszone muss es im Abs. 2 im Verweis auf die Landschaftsschutzzone § 17 statt § 14 heissen.

Die Baulinien entlang der Kantonsstrassen sind im Erschliessungsplan Ennetbach wie von der Legende vorgesehen schwarz einzutragen.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes Talblick ist im Bauzonenplan Teil Dorf exakt aus dem mit RRB Nr. 376 vom 9. Februar 1988 genehmigten Plan zu übernehmen.

#### 2.4.6.7 Genereller Entwässerungsplan GEP

Das Generelle Kanalisationsprojekt GKP von Himmelried wurde mit RRB Nr. 1058 vom 13. Mai 1997 genehmigt. Die Gemeinde hat bereits ein Pflichtenheft und ein Beitragsgesuch für den Generellen Entwässerungsplan (GEP) eingereicht. Unmittelbar im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision sind basierend auf dem neuen Zonenplan und in Absprache mit dem Amt für Umwelt die Arbeiten am GEP aufzunehmen.

#### 2.4.6.8 Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Himmelried hat ein mit RRB Nr. 904 vom 23. April 1996 genehmigtes Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP. Falls sich seit der Genehmigung wesentliche Änderungen ergeben haben, ist das GWP den geänderten Verhältnissen anzupassen. Das Amt für Umwelt ist schriftlich über den Planungsstand zu informieren. In jedem Fall ist das Konzept zur Sicherstellung der Wasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen. Die Einwohnergemeinde hat dem Amt für Umwelt einen Zeitplan betreffend der Erarbeitung des VTN-Konzeptes zu unterbreiten.

#### 2.4.6.9 Erschliessungsprogramm

Das nach § 101 Abs. 3 PBG durch die Gemeinde Himmelried zu erstellende Erschliessungsprogramm ist in Bearbeitung. Es zeigt auf, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung in den nächsten fünf Jahren erfolgt. Innert Jahresfrist ist ein Exemplar des Erschliessungsprogrammes dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zuzustellen.

#### 2.4.6.10 Aktualisierung der Plangrundlagen

Auf den noch zu erstellenden Plänen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

### 2.5 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Himmelried erweist sich im Sinne der Erwägungen, unter Berücksichtigung der Änderungen nach § 18 Abs. 3 PBG sowie mit den vorgesehenen Sistierungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

### 2.6 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Himmelried nimmt zur Kenntnis, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

## 3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Himmelried, bestehend aus:

- Bauzonenplan, Teile Dorf und Ennetbach, 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan, Teile Dorf und Ennetbach (Strassen- und Baulinienplan) 1:1'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen, unter Berücksichtigung der Änderungen nach § 18 Abs. 3 PBG sowie mit den nachfolgenden Sistierungen genehmigt.

3.2 Folgende Gebiete werden auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen: Der Bereich um die bestehenden Gebäude im Schindelboden, das Gebiet des möglichen zukünftigen Siedlungsstandortes nördlich des Dorfes, die Parzelle GB Nr. 526 im Dorf sowie der Erschliessungsplan des Fehrenrains.

- 3.3 Die reine Genehmigung der Gewerbezone sowie der Gewerbe- und Wohnzone mit zugehörigem § 6 Zonenreglement wird sistiert und an die Gemeinde zur Präzisierung und Überarbeitung zurückgewiesen.
- 3.4 Im Zonenreglement § 8 Waldrandschutzzone ist im Abs. 3 der letzte Satz in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG von Amtes wegen wegzulassen. In der Waldrandschutzzone sind keine Kleinbauten zulässig.
- 3.5 Die Beschwerde von Dr. Peter & Greta Suchovsky, Haslihalde 54, 8707 Uetikon am See, wird abgewiesen.  
Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und werden mit diesem verrechnet.
- 3.6 Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision sind basierend auf dem neuen Zonenplan und in Absprache mit dem Amt für Umwelt die Arbeiten am GEP aufzunehmen.
- 3.7 Die Gemeinde hat das Amt für Umwelt schriftlich über den Planungsstand des Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) zu informieren und das Konzept zur Sicherstellung der Wasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen.
- 3.8 Die Gemeinde Himmelried wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 2003 folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: 6 Bauzonenpläne (Teile Dorf und Ennetbach), 5 Gesamtpläne, 2 Erschliessungspläne Ennetbach, 4 Zonenreglemente, 1 FFF-Plan 1:5'000 sowie 1 Landwirtschaftsinventar. Davon sind je 1 Bauzonenplan und 1 Gesamtplan in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsidentin, Gemeindeschreiber) zu versehen.
- 3.9 Die Gemeinde Himmelried hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 7'023.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tage seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.10 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.11 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Himmelried (RRB Nrn. 2271 vom 12. Juli 1988 sowie 2431 vom 16. August 1988) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller  
Staatsschreiber

**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 Einwohnergemeinde Himmelried, 4204 Himmelried**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	7'000.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>7'023.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

**Kostenrechnung Dr. Peter & Greta Suchovsky, Haslihalde 54, 8707 Uetikon am See**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	1'000.--	KST 431031/A46000 umbuchen)
	Fr.	<u>0.--</u>	

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Amt für Raumplanung da/He (4), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturkonzept (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit je 1 Bauzonenplan (mit Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit je 1 Bauzonenplan (mit Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan und 1 Landwirtschaftsinventar (später)

Kantonsforstamt, mit 1 Satz Waldfeststellungspläne und 1 Gesamtplan (später)

Forstkreis Dorneck/Thierstein, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 Satz Waldfeststellungspläne (später)

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 Bauzonenplan/Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, Postfach 127, 4226 Breitenbach, mit je 1 Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Himmelried, 4204 Himmelried, mit 1 Satz gen. Plänen/Reglement (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Dr. Peter & Greta Suchovsky, Haslihalde 54, 8707 Uetikon am See (**lettre signature**)

Planungskommission Himmelried, 4204 Himmelried

Baukommission Himmelried, 4204 Himmelried

Planteam S AG, Dornacherplatz 17, 4501 Solothurn

Schmidlin & Partner, Ingenieure und Planer, Röschenzstrasse 42, 4242 Laufen

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt:

Einwohnergemeinde Himmelried: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonenplan, Teile Dorf und Ennetbach, 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan, Teile Dorf und Ennetbach (Strassen- und Baulinienplan) 1:1'000
- Zonenreglement)