



144/
10-24

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

22. Juni 1987

Nr. 1952

**EG Hochwald: Ortsplanung / Genehmigung und Behandlung
der Beschwerden**

Die Einwohnergemeinde Hochwald legt zur Genehmigung
vor

- Zonenplan Teil I (ohne die Gebiete Nettenberg und
Laubgarten)
öffentliche Auflage vom 6. Februar bis 6. März 1984
- Zonenplan Teil II (mit den Gebieten Nettenberg und
Laubgarten)
öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Juli 1985; Beschluss
Gemeinderat vom 9. April 1986
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne)
 - . Laubgarten, Nettenberg, Höfliweg
öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Juli 1985; Be-
schluss Gemeinderat vom 9. April 1986
 - . Geissacker, Kilchrain und Baselweg, Dellenackerweg
und Rüteliweg, Dellenacker und Bürenweg
öffentliche Auflage vom 6. Februar bis 6. März 1984;
Beschluss Gemeinderat vom 9. April 1984

- Baulandumlegung Laubigarten zur grundsätzlichen Genehmigung nach § 16 Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung
öffentliche Auflage "Grundlagen" vom 7. September bis 6. Oktober 1981, "Neuzuteilung" vom 1. bis 30. Juli 1985; Beschluss Gemeinderat vom 9. April 1986
- Zonenreglement
öffentliche Auflage vom 6. Februar bis 6. März 1984 sowie 1. bis 30. Juli 1985; Beschluss Gemeinderat vom 9. April 1986
- Erschliessungsprogramm (zur Kenntnis).

Darüberhinaus legte die Gemeinde über die Gebiete Nettenberg und Laubigarten vom 6. Februar bis 6. März 1984 eine Planungszone nach BauG § 23 auf, die mit Ablauf der gesetzlichen Laufzeit von 3 Jahren gegenstandslos geworden ist.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Die gegen den Erschliessungsplan Nettenberg erhobenen Beschwerden von
 - Franz Grossenbacher, Hochwald
 - Gernot Köp, Allschwil
 - Dr. Otto Schnider, Basel
 - Georg Staub, Hochwald

wurden zurückgezogen und werden ohne Kosten von der Geschäftskontrolle abgeschrieben; da keine Kostenvorschüsse geleistet worden sind, entfallen Rückerstattungen.

2. Gegen den Zonenplan Teil I erhoben, vom Gemeinderat als Einsprecher abgewiesen und als Grundeigentümer legitimiert, rechtzeitig Beschwerde
- Erika und Peter Meier-Vögtli, Baselweg 258, Hochwald
 - Josef Vögtli-Stocker, Hauptstrasse 116, Hochwald

Beschwerde Meier

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der beiden nebeneinanderliegenden Grundstücke GB 2561 und 3586. Deren Einfamilienhaus ragt mit der östlichen Gebäudeecke rund 1.50 m in die dreiecksförmige Parzelle GB 3568 und wahrt zu deren Südgrenze einen Abstand von etwa 2 m. Die Bauzonengrenze war im Auflageplan identisch mit der Grenze zwischen GB 2561 und 3586 und wurde auf Einsprache der Grundeigentümer nach Osten an die Nord- und Südgrenze von GB 2586 verlegt, so dass das Einfamilienhaus der Beschwerdeführer nun vollständig in der Bauzone liegt. Die Beschwerdeführer verlangen, dass die Bauzonengrenze zusätzlich so weit nach Osten geschoben werde, dass sie vom Gebäude den gesetzlichen Grenzabstand von 4 m nach KBR § 22 wahrt. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde. Zu Recht. Die Beschwerdeführer übersehen, dass das Gesetz einen bestimmten Abstand zur Nachbargrenze, nicht aber zur Bauzonengrenze stipuliert; Gebäude dürfen grundsätzlich bis an die Bauzonengrenze erstellt werden. Vom öffentlichen Interesse her besteht daher kein Anlass, die Bauzonengrenze in ein drittes Grundstück hineinzuerschieben und dieses damit

anzuschneiden. Ueber allfällige Schadenersatzforderungen, die sich die Beschwerdeführer vorbehalten, ist nicht im Nutzungsplanverfahren zu befinden. Die Beschwerde ist daher kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Beschwerde Vögtli

Die Grundstücke GB 2593, 3399 und 3390 nördlich der Kirche lagen nach bisherigem Zonenplan in der Zone G für öffentliche Bauten und Anlagen; neu werden sie dem Reservegebiet nach BauG § 27 zugewiesen. GB 3390, über 30 m lang und bis zu 2 m breit, folgt auf der Ostseite dem Kirchweg und ist unüberbaubar; die beiden andern, zusammen rund 26 auf 56 m messend, halten gemeinsam rund 14 a.

Der Beschwerdeführer, mit dem an Ort und Stelle verhandelt worden ist, stellt den Antrag, seine Grundstücke seien in der Bauzone zu belassen, eventuell seien sie von der Gemeinde gegen Realersatz oder Entschädigung zu übernehmen. Es wird geltend gemacht, die erschlossenen Grundstücke dienten als Baulandreserve für die Kinder; gegenwärtig wurde ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus anhängig gemacht; auch andernorts sei wieder eingezont worden.

Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde. Sie bestreitet die Baureife der fraglichen Grundstücke (BauG §§ 139 und 28). Zu Recht. Weder der Kirchweg - ein schmaler geteilter Weg - noch die nicht vorhandene Kanalisation entsprechen den Nutzungsplänen (BauG § 99); die Ersatzlinienführung

für die Kanalisation (eine separate Leitung zu einer Liegenschaft des Beschwerdeführers unmittelbar östlich Hauptstrasse) könnte, weil den Nutzungsplänen widersprechend, nicht bewilligt werden. Weiter weist die Gemeinde zutreffend darauf hin, dass die beiden Parzellen des Beschwerdeführers zusammen von der Form her für sich allein wohl überbaubar wären, dass aber mit Blick auf die übrigen Grundstücke in diesem Gebiet eine Baulandumlegung unabdingbar wäre (BauG § 139 Absatz 1 Buchstabe b): Von den rund 35 Grundstücken weisen deren 15 eine Breite von 5 m und weniger auf, weitere 15 von 10 m und weniger, dagegen lediglich 3 Parzellenbreiten von etwas über 10 m und schliesslich die beiden Grundstücke des Beschwerdeführers zusammengelegt von über 20 m. Eine von der Gemeinde angeregte Baulandumlegung sei nicht zustande gekommen. Bei dieser Sachlage wäre es unverständlich, zwei Einzelparzellen aus einem Verband unüberbaubarer Grundstücke heraus einzuzonen. Die vom Beschwerdeführer angesprochenen nachträglich rückgezonten Parzellen dagegen weisen überbaubare Parzellenflächen auf und sind zum grösseren Teil seit langem überbaut.

Auf den Eventualantrag (Verhalten der Gemeinde zur Uebernahme gegen Realersatz bzw. Entschädigung) ist hier im Nutzungsplanverfahren nicht einzutreten. Aus der programmatischen Belastung seiner Grundstücke durch Einbezug in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Zonenplan von 1976 stand dem Beschwerdeführer bereits nach altem Recht kein Anspruch auf Uebernahme gegenüber der Gemeinde zu (alt BauG

§ 9 Absatz 2); auch unter heutigem Recht, seit dem im Jahre 1979 in Kraft getretenen neuen BauG, besteht - nach Ablauf einer vom Betroffenen gesetzten Frist von 5 Jahren - bloss ein Anspruch auf Umzonung (BauG § 34 Absatz 2) - vorausgesetzt, dass das Land in der Bauzone bleibt. Somit stellt sich die Frage nach Realersatz oder Entschädigung hier nicht.

Folglich ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3. Gegen den Zonenplan Teil II mit dem Gebiet Nettenberg erhoben, vom Gemeinderat als Einsprecher abgewiesen und als Grundeigentümer legitimiert, rechtzeitig Beschwerde

- Susy Huber, Basel
v.d. Fürsprech Dr. Michael Pfeifer, Basel
- Erben Paul Kunz, Reinach
v.d. Fürsprech Dr. Michael Pfeifer, Basel
- Stefan Flury, Halbrütiacker, Hägendorf
- Bernhard Müller, Pfeffingerstr. 34, Aesch
- Marco Fischer, Hochwald
v.d. Fürsprech Dr. Felix Liatowitsch, Basel
- Schweiz. Pflegekinder-Aktion, Bern
v.d. Fürsprech Rolf Scherler, Bern
- Ehepaar Bühlmann, Hochwald
v.d. Fürsprech Dr. Felix Liatowitsch, Basel
- Dr. Ernst Kober, Arlesheim
v.d. Fürsprech Dr. Michael Pfeifer, Basel

Das Gebiet "Nettenberg" liegt ganz im Süden der Gemeinde und wird von Norden nach Süden ungefähr in der Mitte vom Seewenweg durchschnitten. Es lag nach Zonenplan von 1976 in der Wohnzone W1 erster

und zweiter Etappe und wird östlich des Seewenweges in dieser Zone belassen und westlich des Weges grundsätzlich dem Reservegebiet nach BauG § 27 zugeteilt.

Die Grundstücke und Liegenschaften der Beschwerdeführer - mit denen an Ort und Stelle verhandelt worden ist - liegen westlich des Seewenweges, im Süden eine Gruppe unüberbauter Grundstücke mit den Grundbuchnummern (ab Seewenweg nach Westen)

- . 1177 und 1176 (Kunz)
- . 1175 (Flury)
- . 1174 (Müller)
- . 1173, 1172, 1170 (Huber)

Nach Norden folgen entlang dem Seewenweg die Liegenschaften mit den Grundbuchnummern

- . 1169 (Fischer)
- . 3440 (Pflegekinder)
- . 3438 (Bühlmann)

Davon zurückversetzt befinden sich die unüberbauten Grundstücke (von Nord nach Süd) mit den Nummern

- . 3565 (Bühlmann)
- . 1164, 3205 (Kober)
- . 1168 (Fischer)

Die Beschwerdeführer stellen den Antrag, ihre Grundstücke seien in der Bauzone zu belassen; der Beschwerdeführer Fischer anerkennt die Rückzonung von GB 1168 und befürwortet eine angemessene Bautiefe

längs Seewenweg, eventuell bloss eines Dreieckes im Südteil von GB 1169. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerden.

Alle Beschwerdeführer rügen die Rückzonung ihres seit 1976 eingezonten Landes. Die Eigentumsgarantie steht indessen einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden Nutzungsmöglichkeit nicht grundsätzlich entgegen. Eine solche Massnahme stellt allerdings eine Eigentumsbeschränkung dar, die nach BV Artikel 22ter nur zulässig ist, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruht und in öffentlichem Interesse liegt.

Die gesetzliche Grundlage der Auszonung beruht auf RPG Artikel 3 Absatz 3 und 15, die gebieten, Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen; die von der Gemeinde ins Feld geführte Notwendigkeit, die mit dem bisherigen Zonenplan zu grosszügig bemessene Bauzone zu verkleinern, liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes im öffentlichen Interesse. Der behördenverbindliche kantonale Richtplan von 1982 bestimmt daher, die bestehenden Bauzonen kantonsweit nach Möglichkeit mindestens um soviel zu reduzieren, dass sie höchstens das doppelte Fassungsvermögen der heutigen Einwohnerzahlen aufweisen (sogenannter Faktor 2). Dabei soll die Bauzone vorab Land umfassen, das bereits weitgehend überbaut oder erschlossen ist (BauG § 26), um die bestehenden Infrastrukturanlagen besser auszunützen und um einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken. Demnach stellt die Frage, welche

Grösse eine Bauzone konkret aufweisen darf, eine Rechtsfrage dar (RPG Artikel 15 und BauG § 26); die Frage dagegen, wo die Gemeinde ihre Baugebiete ausscheidet, ist - unter Beachten kantonaler und eidgenössischer Planungsgrundsätze (BauG § 26 und RPG Artikel 1 und 3) - eine Frage der Zweckmässigkeit der Planung (RPG Artikel 2 Absatz 3, BauG § 18 Absatz 2). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat indessen eine gewisse Zurückhaltung; er schreibt - mit Blick auf das Ganze - der Gemeinde nicht eine von zwei oder mehreren zweckmässigen Lösungen vor (womit er ja das eigene Ermessen an die Stelle jenes der Gemeinde setzen würde); diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (so BGE 106 Ib 77 ff). Diese Grundsätze bedeuten somit, dass die vorliegende Zonierung nur dann nicht genehmigt werden könnte, wenn sie als qualifiziert unzweckmässig beurteilt werden müsste.

Dies trifft indessen nicht zu. Der Einwand der Beschwerdeführer Huber, Kober und Kunz, die sie treffende Rückzonung entbehre insofern der gesetzlichen Grundlage, als nicht die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Planungsaufgabe nach BauG § 9 die Rückzonung angeordnet, sondern dies auf Diktat des kantonalen Amtes für Raumplanung vorgenommen habe, geht fehl. Die Beschwerdeführer verkennen, dass ein verbindlicher bundesgesetzlicher Auftrag auf Redimensionieren des Baugebietes nach RPG Artikel 3 Absatz 3 besteht, dem nicht nachzukommen eine Rechtswidrigkeit nach BauG § 18 Absatz 2 darstellen würde. Den Gemeinden steht es indessen frei, die

Zonenplanentwürfe durch die kantonalen Instanzen im Rahmen der aus der Praxis entwickelten Vorprüfung begutachten zu lassen. Dabei werden diese Entwürfe insbesondere auch auf die Einhaltung des nach Richtplan 1982 behördenverbindlichen Faktors 2 überprüft, dessen Ueberschreitung bei der Genehmigung zu einer Rückweisung an die Gemeinde führen würde (BauG § 18 Absatz 2). Die kantonalen Instanzen schreiben jeweils bei der Vorprüfung nicht das Auszonen bestimmter konkreter Gebiet vor, da das Bestimmen der aus- oder rückzuzonenden Gebiete Sache der mit den örtlichen Verhältnissen besser vertrauten Gemeinde ist. Dass aber bei den begleitenden Gesprächen zwischen Kanton und Gemeinde auszonungsträchtige Gebiete angesprochen werden, liegt in der Natur der Sache und stellt kein ermessensüberschreitendes "Diktat" des Kantons dar - sonst wäre ja jedes sachbezogene Gespräch unmöglich. Auch das von den Beschwerdeführern angeführte Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 6. Oktober 1982 schreibt nicht bestimmte Gebiete zur Auszonung vor, sondern hält als Ergebnis der Vorprüfung die Uebergrösse des im Zonenplanentwurfes ausgeschiedenen Baugebietes fest. Dass die Vorinstanz bei der Behandlung der Einsprachen der Meinung war, der Einwand des sogenannten "Diktats" könne nur im Rahmen der Planauflagebeschwerde nach BauG § 15 Absatz 3 vorgebracht werden, stellt eine unzutreffende Erwägung dar, die indessen nicht zu einer Rückweisung wegen Nichteintretens führt.

Nach RPG Artikel 15 und BauG § 26 umfasst die Bauzone das Land, das bereits weitgehend überbaut oder

erschlossen ist oder nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann.

Bei der Bewertung kann nicht punktuell nur auf Einzelparzellen abgestellt werden, sondern es ist nach Gruppen gleich oder ähnlich gelagerter Grundstücke vorzugehen. Dabei war hier zu berücksichtigen, dass das Gebiet Nettenberg peripher im äussersten Südwesten des Gemeindegebietes liegt und allein schon deshalb von seiner Randlage her klarerweise auszonungsträchtig ist. Allerdings befindet sich das Gebiet östlich Seewenweg scheinbar in einer ähnlichen Lage; es ist aber im Unterschied zu jenem auch im Innern fast durchwegs erschlossen und ungleich dichter überbaut.

Westlich Seewenweg sind nur die an diesen Weg anstossenden Liegenschaften auf diesen erschlossen, ausgenommen im nördlichen Teil, wo ein behelfsmässig hergerichteter Weg zu einer weiter zurückliegenden Liegenschaft führt; im übrigen ist das gesamte Hinterland in dieser Hinsicht unerschlossen.

Bei der Kanalisation ergibt sich, dass das gesamte Gebiet mit Ausnahme eines verschwindend kleinen, untergeordneten Teils im Norden ein nach Südwesten fallendes Gelände aufweist und daher nach GKP in dieser Richtung zu entwässern ist; dafür wäre eine, ab Seewenweg gemessen, rund 1 km lange Ringleitung entlang des nur dem Namen nach bestehenden Stockenweges an der Bauzonengrenze erforderlich, die zu erstellen die Gemeinde beim Rhythmus der bisherigen

Bautätigkeit keinerlei Veranlassung hatte. An dieser Ringleitung wäre das im GKP-Plan mit A bezeichnete Einzugsgebiet anzuschliessen, das sich im Süden allerdings nach Osten über den Seewenweg hinaus erstreckt.

Wegen der östlich Seewenweg deutlich lebhafteren und stetigen Bautätigkeit wurde im Sinne einer Etappierung im Südteil des Seewenweges eine im GKP als Uebergangslösung bezeichnete Druckleitung mit Pumpen verlegt, die das Abwasser über die Wasserscheide in die bestehende, nach Norden fallende Kanalisation führt. Nur dank dieser Druckleitung war die vorzeitige Ueberbauung auch der Grundstücke der Beschwerdeführer Fischer und Pflegekinder-Aktion möglich. Mit ihren beschränkten Durchmesser von 10 cm kann diese Leitung kapazitätsmässig natürlich nicht beliebig viele Anschlüsse aus dem (in seiner grössten Ausdehnung) rund 500 auf 300 m messenden Gebiet aufnehmen. Folglich liesse sich das rückwärtige Gebiet westlich Seewenweg nur um den beachtlichen Aufwand der im GKP enthaltenen Ringleitung entsprechend den Nutzungsplänen erschliessen (BauG §§ 28 und 99).

Einzig hinsichtlich Wasser ist das fragliche Gebiet über das Marginale hinaus erschlossen; eine Leitung verläuft zwischen den Grundstücken der Beschwerdeführer Huber, Müller, Flury und Kunz und jener des Beschwerdeführers Fischer nach Westen entlang den Parzellen Kober zur Liegenschaft GB 3437.

Somit ergibt sich, dass das Gebiet westlich Seewenweg als nicht erschlossen oder als nur zu einem ganz untergeordneten Teil erschlossen anzusehen ist (BauG §§ 28 und 139); das Anschliessen via private Erschliessungsanlagen (BauG §§ 103 und 104) fällt als Umgehung des Gebotes, dass sich die Erschliessung nach den Nutzungsplänen zu richten hat (BauG § 99), ausser Betracht.

Die Gemeinde hat jedoch auf Einsprache hin die Grundstücke GB 3438 und 3565 der Beschwerdeführer Bühlmann soweit wieder eingezont, als ihre Fläche innerhalb des Kanalisationseinzugsgebietes B 2 liegt, das ausserhalb der erwähnten Druckleitung im natürlichen Gefälle nach Norden entwässert wird. Die Beschwerdeführer beantragen das Belassen auch der übrigen Grundstücksflächen in der bisherigen Bauzone. Diesem Begehren kann nicht entsprochen werden. Massgebend für eine objektive Abgrenzung kann nicht - wie die Beschwerdeführer befürworten - der zufällige Verlauf von Jurahürsten sein, sondern richtigerweise die Einzugsgebiete des GKP. Die Beschwerdeführer übersehen, dass der Sektor B 2 auf ein bestimmtes Fassungsvermögen gerechnet und ausgelegt ist, das nicht zulasten der noch unüberbauten Parzellen in diesem Sektor überschritten werden darf. Daran ändert auch eine im "Umweg" geführte private Hauszuleitung nichts, da diese nicht dem GKP entspricht (BauG § 99). Ebenso wenig helfen die Hinweise auf zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich Seewenweg oder hier nicht relevante Erschliessungsverhältnisse an der Dellenackerstrasse, da diese Gebiete in

jedem Fall näher beim Dorf liegen und damit klarerweise weniger auszonungsträchtig sind.

Legt man wie die Gemeinde zur Abgrenzung vor allem das Kanalisationsnetz zugrunde, was weder rechtswidrig noch offensichtlich unzweckmässig (BauG § 18 Absatz 2), sondern objektiv und sachlich vertretbar ist, so rechtfertigt es sich nicht, die Liegenschaft der Pflegekinder-Aktion aus dem Reservegebiet zu entlassen, obwohl dieses Grundstück bergseits ungefähr zu einem Viertel im Einzugsgebiet B 2 liegt, aber über die Druckleitung entwässert wird. Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Rückzonung vorab mit dem Argument, dadurch werde der Verwendungszweck der Liegenschaft stark eingeschränkt, indem eine unter Umständen sachlich erforderliche Erweiterung des Gebäudes nach § 6 der Verordnung über das Bauen ausserhalb Bauzone verunmöglicht werde und daraus eine materielle Enteignung (unter anderem in der Form verminderter Verkaufschancen) resultiere. Indessen lässt gerade die angeführte Bestimmung unter dem Gesichtspunkt des Besitzstandes eine teilweise Aenderung und allenfalls Erweiterung in angemessenem Rahmen zu. Zudem stellt die Gemeinde fest, dass auf dem fraglichen Grundstück Erweiterungen im Rahmen der ordentlichen Bauvorschriften nur noch sehr begrenzt möglich seien, was nicht zu bestreiten war.

Inwieweit durch die Rückzonung eine materielle Enteignung gegeben ist, kann dahingestellt bleiben, da darüber die kantonalen Schätzungsorgane zu befinden haben, so dass hier darauf nicht einzutreten ist.

Völlig ausser Betracht fällt das Entlassen aus dem Reservegebiet der Liegenschaft des Beschwerdeführers Fischer und der Grundstücke Erben Kunz, Flury, Müller, Huber und Kober, von denen einzig die Liegenschaft Fischer überbaut und über die mehrfach erwähnte Druckleitung entwässert wird. Der Beschwerdeführer Fischer befürwortet eventualiter das Schaffen einer Bautiefe entlang der Westseite des Seewenweges, allenfalls bloss eines Bauplatzes auf dem unüberbauten südlichen Teil von GB 1169 (das Zuordnung von GB 1168 zum Reservegebiet weiter westlich wird - wie bereits erwähnt - ausdrücklich anerkannt). Das eine wie das andere kann nicht in Frage kommen, da das Fassungsvermögen der Druckleitung mit ihrem Durchmesser von 10 cm primär auf das Einzugsgebiet östlich Seewenweg zugeschnitten ist und nun nicht auf Kosten noch unüberbauter Parzellen im Osten, die klarerweise Vorrang haben, überbelastet werden darf. Im übrigen setzte der Einbezug der Grundstücke der Beschwerdeführer Erben Kunz, Flury, Müller und Huber eine Baulandumlegung voraus, da das bloss 10 m breite Grundstück GB 1171 (zwischen GB 1170 und 1172, ohne Beschwerde) für sich allein nicht überbaubar ist (BauG § 139 Absatz 1 Buchstabe b). Ueber diese und weitere Grundstücke war allerdings im Jahre 1975 eine Baulandumlegung eingeleitet worden, die dann jedoch an einem Bundesgerichtsurteil scheiterte. Auch der Hinweis des Beschwerdeführers Flury auf die "weiteren Vertragsbestimmungen" im Kaufvertrag vom 16. Januar 1978 über die Parzelle Nr. 1175

ändert nichts an der Sachlage; darin war - damals durchaus zutreffend - lediglich festgestellt worden, dass das fragliche Grundstück in der vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigten Bauzone der Gemeinde Hochwald liege.

Folglich sind die Beschwerde kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Soweit sich die Beschwerden gegen die durch Zeitablauf dahingefallene Planungszone richten, sind sie gegenstandslos geworden.

4. Gegen den Erschliessungsplan Nettenberg haben, vom Gemeinderat als Einsprecher abgewiesen und als Grundeigentümer legitimiert, rechtzeitig Beschwerde erhoben

- Esther und Dr. Armand Ferralli, Seewenweg 318, Hochwald
- Prof. Dr. Georges Floersheim, Rennweg 15, Basel
- Helene Metzger, Seewenweg 239, Hochwald
- Hilda Nebel, Seewenweg 245, Hochwald
- Dr. Henning Schramm, Rüteliweg 303, Hochwald

Der rund 900 m lange Seewenweg verläuft mitten durch das Gebiet Nettenberg von der Gemeindegrenze Seewen bis zum Bürenweg im Norden. Die Grundstücke und Liegenschaften GB 3512 und 2695 bzw. 2698 und 2700 der Beschwerdeführer Schramm bzw. Floersheim liegen südlich des Rüteliweges; die übrigen zwischen Rüteliweg und Bürenweg, nämlich GB 2683 (Metzger) und GB 1148 (Ferralli) auf der Nordseite und GB 1146 (Nebel) auf der Südseite des Weges.

Der angefochtene Nutzungsplan sieht im Bereich der Liegenschaften der Beschwerdeführer die Verbreiterung des bestehenden Trasses auf 5 m Breite vor.

Die Beschwerdeführer setzen sich für das Belassen der bestehenden Trassebreite ein. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerden.

Der Seewenweg war bereits im Zonenplan von 1976 mit einer Trassebreite von 5 m enthalten. Durchaus zu Recht. Der Seewenweg und der Bürenweg erschliessen je etwa zur Hälfte das gesamte Gebiet des Nettenberges; der zwischen ihnen verlaufende, kürzere Höfliweg ist - auch wegen seines dereinst gebrochenen Verlaufes - von deutlich untergeordneter Bedeutung. Bei diesen Verhältnissen war und ist ein Ausbau auf 5 m durchaus angemessen und keineswegs übertrieben; das von den Beschwerdeführern befürwortete bestehende Trasse, das auf weite Strecken eine Breite von bloss 3 m, oft sogar weniger aufweist, ist nach einem Vollausbau des Einzugsgebietes nicht ausreichend, gerade auch mit Rücksicht auf die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, damit - da auch auf ein Trottoir verzichtet wird - mehr Ausweichraum zur Verfügung steht. Ein durch den Ausbau verursachter Mehrverkehr mit zusätzlichen Immissionen ist nicht zu befürchten, da der Seewenweg wegen der unterbundenen Durchfahrt an der Grenze Seewen keinen Durchgangsverkehr, sondern bloss

Ziel- und Quellverkehr aufweist (Pendlerverkehr nach Norden in Richtung Basel). Dagegen würde ein Ringschluss von Büren- und Seewenweg im Einbahnverkehr - wie die Beschwerdeführer anregen - zu bestimmten Tageszeiten im je betroffenen Teilgebiet deutlich zu Mehrverkehr und erhöhten Immissionen führen. Die von den Beschwerdeführern befürchteten und als unverhältnismässig hingestellten Eingriffe in bestehende Gartenanlagen beim Ausbau werden sich dort in vertretbaren Grenzen halten, wo Bäume und Sträucher nach Gesetz mindestens 3 m von der öffentlichen Strasse entfernt gepflanzt (EG ZGB § 255) und bauliche Anlagen wie Einfriedigungen und Stützmauern hinter die zukünftige Grenze der im Nutzungsplan enthaltenen Strasse errichtet worden sind (KBR § 49 und alt NBR § 32). Die Beschwerden sind somit abzuweisen.

5. Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheidung je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen zu verrechnen sind; Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Die Schweizerische Pflegekinder-Aktion wird, da karitative Ziele verfolgend, von der Kostentragung befreit.
6. Im übrigen erweist sich die Nutzungsplanung der Gemeinde Hochwald als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Absatz 2 BauG.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Hochwald bestehend aus

- Zonenplan
- Erschliessungspläne
 - . Laubgarten
 - . Nettenberg
 - . Höfliweg
 - . Geissacker
 - . Dellenackerweg/Rüteliweg
 - . Kirchrain/Baselweg
 - . Dellenacker/Bürenweg
- Zonenreglement

wird genehmigt und das Erschliessungsprogramm zur Kenntnis genommen.

2. Die Beschwerden Grossenbacher, Köp, Schnider und Staub werden von der Geschäftskontrolle ohne Kosten abgeschrieben.

3. Die übrigen Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos geworden sind.

Die Beschwerdeführer - mit Ausnahme der Schweizerischen Pflegekinder-Aktion - haben für Verfahren und Entscheid je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen verrechnet werden.

Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

4. Die Grundlagen (Darstellung Altbestand und Reglement spezielle Bedingungen) für die Baulandumlegung "Laubgarten" werden genehmigt.

Ebenso wird die Baulandumlegung "Laubgarten" grundsätzlich genehmigt.

Die Gemeinde hat diese Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen sowie 4 Pläne (davon einer reissfest) mit 4 Eigentümer- und Flächentabellen und 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand zur definitiven Genehmigung einzureichen.

Für die aus der Umlegung sich ergebenden Eintragungen, Änderungen und Löschungen im Grundbuch werden keine Grundbuch- und andere Amtsschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren erhoben.

Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.

5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis 31. Oktober 1987 4 Zonenpläne, je 2 Erschliessungspläne und 2 Zonenreglemente, wovon je 1 Planexemplar in reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

7. Die Gemeinde hat das Generelle Kanalisationsreglement an den neuen Zonenplan anzupassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Ende 1988 zur Vorprüfung und Genehmigung einzureichen.

8. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus allgemeinem Bebauungsplan mit Zonenreglement (RRB Nr. 8033 vom 21. Dezember 1976), wird durch die neue Planung abgeändert und verliert ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Kostenabrechnungen und
Verteiler Seite 22 ff

Kostenabrechnungen

EG Hochwald

- Genehmigungsgebühr OP	Fr. 1'000.--	(Kto. 2000.431.0)
- Grundlagen BLU	Fr. 100.--	(Kto. 2000.431.0)
- BLU	Fr. 250.--	(Kto. 2000.431.0)
- Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 1'373.--	(Staatskanzlei Nr. 165 ===== ES)

Fam. E. + P. Meier, Hochwald

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Josef Vögtli, Hochwald

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Susy Huber, Basel
v.d. Dr. M. Pfeifer, Basel

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Erben Paul Kunz, Reinach
v.d. Dr. M. Pfeifer, Basel

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Fortsetzung Seite 23

Stefan Flury, Hägendorf

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. --.--	
	=====	

B. Müller, Aesch

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. --.--	
	=====	

M. Fischer, Hochwald
v.d. Dr. W. Liatowitsch, Basel

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. --.--	
	=====	

Ehepaar Bühlmann, Hochwald
v.d. Dr. W. Liatowitsch, Basel

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. --.--	
	=====	

Dr. E. Kober, Arlesheim
v.d. Dr. M. Pfeifer, Basel

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. --.--	
	=====	

E. und Dr. A. Ferralli, Hochwald

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. --.--	
	=====	

Fortsetzung Seite 24

Prof. Dr. G. Floersheim, Basel

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Helene Metzger, Hochwald

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Hilda Nebel, Hochwald

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Dr. H. Schramm, Hochwald

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Geht an:

- Bau-Departement (2) O/br
 - Rechtsdienst (2) O
 - Departementssekretär (Nr. 84/147 und 85/202)
 - **Amt für Raumplanung (3)**, mit Akten und 1 gen. Plansatz/ *Keine*
Reglement
 - Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP
(folgt später)
 - Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
 - Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
 - Kreisbauamt III, 4143 Dornach, mit Planausschnitt
KRP (folgt später)
 - Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach (2), mit 1 gen.
Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
 - Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Fortsetzung Seite 25

- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, Solothurn
- Meliorationsamt
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später), EINZAHLUNGSSCHEIN/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald
- Steuerverwaltung
- Steuerkommission Dorneck, 4143 Dornach
- Ingenieurbüro Christian Jeger, 4143 Dornach

Beschwerdeführer per EINSCHREIBEN

- Herrn Franz Grossenbacher, Seewenweg 224, 4146 Hochwald
- Herrn Gernot Köp, Baumgartenweg 17, 4123 Allschwil
- Herrn Dr. Otto Schnider, Luftmattstr. 2, 4052 Basel
- Herrn Georg Staub, Seewenweg 389, 4146 Hochwald
- Herrn und Frau E. u. P. Meier-Vögtli, Baselweg 258, 4146 Hochwald
- Herrn Josef Vögtli-Stocker, Hauptstr. 116, 4146 Hochwald
- Herrn Fürsprech Dr. Michael Pfeifer, Aeschenvorstadt 4, 4051 Basel (4)
- Herrn Stefan Flury, Halbrütiacker, 4614 Hägendorf
- Herrn Bernhard Müller, Pfeffingerstr. 34, 4147 Aesch
- Herrn Dr. Felix Liatowitsch, Elisabethenstr. 28, 4051 Basel (3)
- Herrn Fürsprech Rolf Scherler, Mittelstr. 32, 3000 Bern 26 (2)
- Herrn und Frau Dr. Armand Ferralli, Seewenweg 318, 4146 Hochwald
- Herrn Prof. Dr. G. Floersheim, Rennweg 15, 4052 Basel
- Frau Helene Metzger, Seewenweg 239, 4146 Hochwald
- Frau Hilda Nebel, Seewenweg 245, 4146 Hochwald
- Herrn Dr. H. Schramm, Rüteliweg 303, 4146 Hochwald

Amtsblatt Publikation:

Es werden in der Gemeinde Hochwald genehmigt:

- die Ortsplanung mit Zonenplan und Erschliessungsplänen Laubgarten, Nettenberg, Höfliweg, Geissacker, Dellenackerweg/Rüteliweg, Kirchrain/Baselweg, Dellenacker/Bürenweg sowie Zonenreglement
- für die Baulandumlegung "Laubgarten" die Grundlagen (Darstellung Altbestand und Reglement spezielle Bedingungen) sowie grundsätzlich die Baulandumlegung selbst.

