



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

6. Juli 1999

NR.

1439

Hochwald: Revision der Ortsplanung / Baulandumlegung "Seewenweg/Höfliweg" / Baulandumlegung "Höfli/Nettenberg" / Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Hochwald** unterbreitet dem Regierungsrat die mit Beschluss des Gemeinderates vom 28. November 1997 genehmigte **Revision der Ortsplanung**, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement mit Lärmempfindlichkeitsstufen
- Erschliessungsplan 1:1'000, Gebiet „Nettenberg“, „Herrenmatt“, TCS-Camping und Ivo Schäfer AG mit Hecken und Hecken- und Waldbaulinien
- Gestaltungsplan „Höfli / Nettenberg“ mit Sonderbauvorschriften
- Baulandumlegung „Seewenweg / Höfliweg“, Neuzuteilung Situation 1:500
- Baulandumlegung „Höfli / Nettenberg“, Neuzuteilung Situation 1:500
- Rodungsgesuch Gebiet „Nettenberg / Höfliweg“
- Rodungsgesuch Abbauzone „Berglen“
- Teilzonenplan „Josengartenweg“ 1:500

zur Genehmigung und folgende Grundlagen zur Kenntnisnahme:

- Waldfeststellungsplan 1:1'000
- Plan Fruchtfolgeflächen (FFF) 1:5'000
- Erschliessungsprogramm
- Landwirtschaftsinventar mit Zuweisung der Hofparzellen im Ortskern
- Leitbild
- Naturinventar, -konzept.

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision erfolgte vom 14. April bis zum 14. Mai 1997. In dieser Zeit wurden gesamthaft 36 Einsprachen eingereicht, welche sich nicht nur gegen die Ortsplanung, sondern auch gegen die Waldfeststellung, das Rodungsgesuch „Nettenberg/Höfliweg“ und die Baulandumlegungen richteten. Nach verschiedenen Änderungen fand vom 4. August bis zum 4. September 1997 eine zweite öffentliche Auflage statt. Korrekturen der Gebäude- und Firshöhen machten eine dritte Auflage - vom 17. Oktober bis zum 17. November 1997 - notwendig.

Gleichzeitig zur Ortsplanungsrevision konnten auch zwei Baulandumlegungen abgeschlossen werden: die beiden Baulandumlegungen „Seewenweg/Höfliweg“ und „Höfli/Nettenberg“ sind Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision und werden mit diesem Regierungsratsbeschluss behandelt.

Änderung Erschliessung „Höfliweg“ und Baulandumlegung im Bereich „Höfliweg“:
In den zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichten Unterlagen ist eine Verlegung des Höfliweges im Bereich des Waldes vorgesehen. Dies hatte zu Einsprachen gegen das Rodungsgesuch und zu Beschwerden gegen den Erschliessungsplan geführt. Nach Absprachen mit dem Kantonsforstamt hat der Gemeinderat auf Antrag des Raumplanungsamtes in einem nachgezogenen Verfahren den Erschliessungsplan geändert und den Strassenverlauf auf dem bisherigen Trasse belassen. Vorgesehen ist nun lediglich eine Verbreiterung auf 5 m. Die für diese Verbreiterung vorgesehene Rodungsbewilligung wird zu gegebener Zeit beim Strassenausbau eingefordert. Die Änderung der Strassenführung hat eine Anpassung der Baulandumlegung „Höfli/Nettenberg“ zur Folge (2.6.2.).

Vom 15. Mai bis zum 15. Juni 1998 wurde eine Änderung des Zonen- und Erschliessungsplans im Gebiet „Unterhalb Höfli“ öffentlich aufgelegt. Die letzte zur vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung gehörende öffentliche Auflage erfolgte schliesslich vom 11. Dezember 1998 bis 11. Januar 1999 und betraf eine Zonenplanänderung am „Josengartenweg“. Der Gemeinderat Hochwald genehmigte die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision am 28. November 1997, den Teilzonenplan „Josengartenweg“ am 25. Januar 1999.

Mit Brief vom 28. April 1999 beantragt der Gemeinderat die Genehmigung des Gestaltungsplanes „Höfli/Nettenberg“ von der Genehmigung zurückzustellen. Seit der öffentlichen Auflage sind Diskussionen über die Nutzungsdichte und Art der Bebauung entstanden, so dass der Gemeinderat sich eine nachträgliche Änderung offen halten will. Davon nicht betroffen ist die Genehmigung der Baulandumlegung und der Bauzone im Gebiet des Gestaltungsplanes. Gegenstand des Gestaltungsplanes und damit auch von der Zurückstellung betroffen sind neben den Baufeldern auch die zusätzliche Etappierung der Bauzone aufgrund von Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern.

2.2. Zuständigkeit und Kognition der 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.

2.2.1. Behandlung der Beschwerden

2.2.1.1. Aus sämtlichen öffentlichen Auflagen und bezüglich aller hier zur Genehmigung vorliegenden Unterlagen der Ortsplanung sind insgesamt die folgenden 6 Beschwerden beim Regierungsrat hängig:

1. Walter Vögtli-Schäfer, Kirchweg 24, Hochwald,
Pia Vögtli, Hauptstr. 154, Aesch,
Heinz Vögtli, Fasanenstr. 5, Reinach,
alle v.d. Fürsprech Dr. Roland Müller, Postfach 112, 4143 Dornach;
2. Karl Hartmann, Baselweg 43, Hochwald,
v.d. Fürsprech Dr. Roland Müller, Postfach 112, 4143 Dornach;
3. Edith und Jürg Hügin, Seewenweg 8, 4146 Hochwald;
4. Dieter und Franziska Kissling, Seewenweg 40, Hochwald,
v.d. Fürsprech Dr. Sabine Pegoraro, Lautengartenstr. 7, 4052 Basel;
5. Henning Schramm, Seewenweg 20, 4146 Hochwald;
6. Ferdinand Reichmuth, Seewenweg 18, 4146 Hochwald.

2.2.1.2 Die Beschwerdeführer stellten die Rechtsbegehren, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es seien die unten bei den jeweiligen Beschwerdeführern erwähnten Änderungen vorzunehmen (Beschwerdeführer 1 zusätzlich u.K.u.E.F.).

2.2.1.3. Der Einwohnergemeinderat Hochwald beantragte in seinen Vernehmlassungen, die Beschwerden seien abzuweisen, und die Ortsplanungsunterlagen seien gemäss Beschluss vom 28. November 1997 mit den seitherigen Änderungen zu genehmigen.

2.2.1.4. Am 18. Juni 1998 führte das instruierende Bau-Departement Beschwerdeverhandlungen mit Augenscheinen durch.

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

2.2.1.6. 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 grundsätzlich frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit - unter Vorbehalt der einzelnen Beschwerdebehandlung - einzutreten.

2.2.1.7. Beschwerde Walter Vögtli-Schäfer, Pia Vögtli und Heinz Vögtli

Die Beschwerdeführer Walter Vögtli-Schäfer, Pia Vögtli und Heinz Vögtli beantragen die Umzonung von GB Hochwald Nr. 3106 und des östlichen Teils von GB Nr. 2968 von der Hofstattzone in die Bauzone bzw. Kernzone. Es soll der bestehende Schuppen auf GB Nr. 3106 in eine Wohnung umgebaut und damit vorhandenes Bauvolumen besser genutzt werden können. Dies sei wirtschaftlich sinnvoll und biete auch planerisch keine Nachteile. Vielmehr könne damit das Ziel einer haushälterischen Nutzung des Bodens erreicht werden.

Die Hofstattzone von Hochwald - in welche die fraglichen Parzellen übrigens bereits im geltenden Zonenplan zugeteilt sind - will in hofnahen Arealen die landwirtschaftliche Nutzung sichern und die dorfnahen Hofstattflächen sowie den Umgebungscharakter des gewachsenen Dorfbildes erhalten (§ 6 ZR). Folgerichtig hat die Gemeinde deshalb auf beiden Seiten der das Dorfzentrum trennenden Hauptstrasse die erste Bautiefe mit Hauptbauten jeweils der Kernzone, die zweite Bautiefe mit untergeordneten, grundsätzlich eingeschossigen Nebenbauten hingegen der Hofstattzone zugewiesen. In dieser Zone sind Wohn- und allgemeine Gewerbenutzungen ausgeschlossen, abgesehen von wenigen und abschliessend aufgezählten Fällen der Bestandesgarantie. Die Gemeinde hat diese zweckmässige Planungsidee der Zuteilung des Dorfzentrums in Kern- und Hofstattzone möglichst konsequent durchgeführt. Das öffentliche Interesse an dieser Massnahme überwiegt deshalb sowohl das private der Beschwerdeführer an weiteren

Nutzungsmöglichkeiten ihres bestehenden Schuppens als auch das hier scheinbar entgegenstehende öffentliche Interesse an der haushälterischen Nutzung des Bodens. Aus Erwägungen der Rechtsgleichheit müssten im übrigen alle vergleichbaren Gebiete der Hofstattzone in die Kernzone umgeteilt werden, was zwingend zu einer übergrossen Bauzone führen würde. Aus diesen Gründen sind die erwähnten Grundstücke der Beschwerdeführer weder der Bauzone (Kernzone) zuzuweisen noch sind etwa die Zonenvorschriften der Hofstattzone abzuändern. Weiter stellen die Beschwerdeführer das Rechtsbegehren, es seien die Parzellen GB Nr. 2572 und 2573 im Gebiet „Kirchmatt“ ganz oder zumindest teilweise in die Bauzone einzuweisen. Die beiden Grundstücke seien voll erschlossen und ohne Durchführung einer Baulandumlegung sofort überbaubar. Durch die gleichzeitige Einzonung von unerschlossenen Parzellen der bisherigen Reservezone „Laubgarten“ sei das planerische Gebot verletzt, wonach primär das erschlossene Land in die Bauzone einzuweisen sei.

Das Gebiet „Kirchmatt“ ist bereits im geltenden Zonenplan der Reservezone zugewiesen. Von den beiden erwähnten Grundstücken der Beschwerdeführer kann bloss ein kleiner Teil als erschlossen gelten, nämlich jeweils eine Bautiefe entlang des „Kreuzmattweges“. Das Reservegebiet „Kirchmatt“ bildet raumplanerisch eine Einheit und soll auch als solche behandelt werden. Es ist nicht sinnvoll, kleine Teile des abgeschlossenen und zusammenhängenden Gebiets gesondert einzuzonen, selbst wenn diese Grundstücke vom Erschliessungsgrad her ohne grössere Aufwendungen überbaut werden könnten. Die Einzonung des ganzen Reservegebiets „Kirchmatt“ kann aber schon wegen der sonst übergrossen Bauzone Hochwalds nicht ernsthaft zur Diskussion stehen. Die Überbauung des gesamten Gebiets „Kirchmatt“ setzt zudem die Durchführung einer Baulandumlegung voraus, welche im zum Vergleich herangezogenen Gebiet „Laubgarten“ bereits erfolgt ist. Schliesslich ist die „Kirchmatt“ im Unterschied zum „Laubgarten“ für das Ortsbild Hochwalds von weit grösserer Bedeutung. Die Beschwerde von Walter Vögli-Schäfer, Pia Vögli und Heinz Vögli ist deshalb abzuweisen.

Nach diesem Ausgang sind die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- von den Beschwerdeführern zu bezahlen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.

2.2.1.8. Beschwerde Karl Hartmann

Mit Schreiben vom 3. August 1998 zog Karl Hartmann seine Beschwerde zurück. Gestützt auf diesen Rückzug wird das Verfahren als erledigt von der Geschäftskontrolle des Bau-Departementes abgeschrieben.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, welche von Herrn Hartmann zu bezahlen sind, werden auf Fr. 400.-- festgesetzt. Sie werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

2.2.1.9. Beschwerde Edith und Jürg Hügin

Der Entscheid des Gemeinderats Hochwald zur Einsprache von Edith und Jürg Hügin datiert vom 18. November 1997. Am 18. Dezember 1997 erhoben die abgewiesenen Einsprecher Beschwerde an den Regierungsrat. Es ist unbestritten, dass damit die 10-tägige Beschwerdefrist verpasst wurde. Die Beschwerdeführer machen indessen geltend, dass die Rechtsmittelbelehrung auf dem Einspracheentscheid nicht zutreffend gewesen sei. Zudem sei eine Frist von 10 Tagen viel zu knapp bemessen.

In der Tat ist die Rechtsmittelbelehrung des Einspracheentscheids falsch, wird doch als Beschwerdeinstanz statt der Regierungsrat die Kantonale Schätzungskommission bezeichnet. Hingegen stimmt die angeführte Frist von 10 Tagen zur Beschwerdeeinreichung. Eine falsche Rechtsmittelbelehrung darf den Betroffenen nicht zum Nachteil gereichen. Dies heisst im vorliegenden Fall aber nur, dass Herr und Frau Hügin innert 10 Tagen schadlos Beschwerde an die Schätzungskommission - statt an den Regierungsrat - hätten erheben dürfen. Eine längere als die gesetzliche Frist von 10 Tagen können die Beschwerdeführer jedoch wegen der falschen Rechtsmittelbelehrung nicht für sich beanspruchen. Herr und Frau Hügin haben auch nicht etwa innert Frist ein durchaus mögliches Erstreckungsgesuch für die Begründung der Beschwerde gestellt. Dadurch, dass innert 10 Tagen überhaupt keine Beschwerde erhoben wurde, ist die Beschwerdefrist verpasst worden. Auf die Beschwerde von Herrn und Frau Hügin kann deshalb nicht eingetreten werden.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, welche auf Edith und Jürg Hügin entfallen, werden auf Fr. 300.-- festgesetzt. Sie sind unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

2.2.1.10. Beschwerden Dieter und Franziska Kissling, Henning Schramm sowie Ferdinand Reichmuth

Die Beschwerdeführer Dieter und Franziska Kissling, Henning Schramm sowie Ferdinand Reichmuth stellen sinngemäss das Rechtsbegehren, der Erschliessungsplan Gebiet „Nettenberg“ sei nicht zu genehmigen. Der vorgesehene Ausbau des „Seewenwegs“ sei nicht im öffentlichen Interesse sondern beeinträchtige vor allem die Verkehrssicherheit in diesem Wohnquartier. Weiter würde der Wert ihrer Grundstücke in unzumutbarer Weise geschmälert. Der „Höfliweg“ sei als Durchgangsstrasse viel besser geeignet.

Der „Seewenweg“ ist heute im Bereich der beschwerdeführenden Anstösser auf einer durchschnittlichen Breite von etwa 3.50 m bis 4.00 m ausgebaut. Der geltende rechtskräftige Erschliessungsplan (genehmigt mit RRB Nr. 1952 vom 22. Juni 1987) sieht hier eine Strassenbreite von 5 m und auf der Seite der Liegenschaften der Beschwerdeführer eine Baulinie von 7 m vor. Der umstrittene künftige Plan ist hinsichtlich Linienführung und Strassenbreite im fraglichen Bereich mit dem geltenden Erschliessungsplan identisch und enthält sogar eine für die Beschwerdeführer günstigere Baulinie von „nur“ 6 m. Einzig die Strassenkategorie, welche allerdings für sich allein noch keine Nachteile bringt, wurde von der bisherigen „Erschliessungsstrasse“ im neuen Plan in „Sammelstrasse“ umbenannt. Im bisherigen Erschliessungsplan wurde demnach die Rechtsgrundlage für einschneidendere Eingriffe in die privaten Rechte der Beschwerdeführer geschaffen, als dies im neuen Plan der Fall ist. Der von den Beschwerdeführern für den Durchgangsverkehr als Alternative genannte „Höfliweg“ soll gegenüber der bisherigen Erschliessungsplanung zurückgebildet und deren geradliniger Verlauf abgeändert werden. Im nördlichen Bereich soll der bisher ebenfalls als „Erschliessungsstrasse“ bezeichnete „Höfliweg“ gar als Fussweg ausgestaltet werden. Durch diese Planungsmassnahme wird der „Seewenweg“ zweifellos eine gewisse Verkehrszunahme erfahren. Der „Höfliweg“ führt durch weitgehend unbebautes Gebiet. Dass diese Tatsache für die Beschwerdeführer vorteilhaft ist, mag zwar begrifflich sein. Sie ist aber raumplanerisch nicht gerade sinnvoll, sollen durch Strassen im Baugebiet doch in erster Linie Wohngebiete erschlossen werden. Der „Höfliweg“ führt in der bisherigen Linie durch weit mehr Waldfläche als der „Seewenweg“, insbesondere in seinem nördlichen Bereich, der neu als Fussweg ausgestaltet werden soll. Planerische Gründe sprechen demnach für die von der Gemeinde beschlossene Erschliessungsplanung. Den Bedenken der Beschwerdeführer betreffend Verkehrssicherheit schliesslich kann im Rahmen des tatsächlichen Ausbaus ohne weiteres Rechnung getragen werden. Zu denken ist etwa an den Bau von Trottoirs oder an die Vielzahl von Verkehrsberuhigungsmassnahmen. Mit dem vorliegenden Erschliessungsplan sind aus all diesen Gründen für die Beschwerdeführer keine unzumutbaren Einschränkungen verbunden. Die Beschwerden von Dieter und Franziska Kissling, Henning Schramm sowie Ferdinand Reichmuth sind folglich abzuweisen.

Die Kosten der Beschwerdeverfahren (inkl. Entscheidgebühr) werden entsprechend dem verursachten Aufwand für Dieter und Franziska Kissling sowie Henning Schramm auf je Fr. 900.--, für Ferdinand Reichmuth auf Fr. 600.-- festgesetzt. Sie sind von den Beschwerdeführern innert 30 Tagen zu bezahlen.

2.3. Prüfung von Amtes wegen

2.3.1. **Formell** ist das Planverfahren richtig durchgeführt worden.

2.3.2. Grundlagen der OP-Revision

Der Zonen- und Erschliessungsplan der Gemeinde Hochwald datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 1952 vom 22. Juni 1987). Das revidierte Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne bis 1997 den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG) und erstmals einen Gesamtplan zu erlassen.

Auf kantonalen Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Die Ermittlung des Baulandbedarfes für die nächsten 15 Jahre hat sich auf den Beschluss SW-2.1.4 des kantonalen Richtplanes, genehmigt mit RRB Nr. 515 vom 15. März 1999, abzustützen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Hochwald berücksichtigt die kantonalen Vorgaben.

Die Gemeinde Hochwald ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie Wohngemeinde zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind das Leitbild und das Naturkonzept eine Grundlage für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept sieht vor, die bestehenden naturnahen Lebensräume zu erhalten und aufzuwerten, sowie auch im intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsgebiet neue, artenreiche Lebensräume zu schaffen. Die Gemeinde wird eingeladen, die getroffenen Vorkehrungen, die im Sinne eines Dauerauftrages die Umsetzung des Naturkonzeptes garantieren, zu verwirklichen.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.3.3. Grösse der Bauzone

Hochwald befindet sich im Einflussbereich der Agglomeration Basel und weist einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 637 (1980) auf 1'069 (1996) Einwohner auf. Im Leitbild ist für die nächsten 15 Jahre eine Zunahme auf 1'300 bis 1'400 Einwohner vorgesehen. Das vorhandene Angebot an Bauland stimmt mit dem voraussichtlichen Bedarf überein. In den nicht überbauten Gebieten sind bei einem Ausschöpfungsgrad von 50% bei Einzelparzellen und 80% bei zusammenhängenden Flächen eine theoretische Bevölkerungszunahme von rund 330 Einwohnern möglich. Dieses theoretische Wachstum liegt etwas unter der Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre (432 Einwohner). Dem bisherigen Verbrauch (1980 bis 1994) von rund 10 ha steht ein Angebot an Bauland (nur Wohn- und Mischzonen) von 16.65 ha (Brutto) bzw. 8.3 ha unter Berücksichtigung einer reduzierten Ausschöpfung von 50% bzw. 80%. Die Bauzonengrösse steht gesamthaft in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.3.4. Zonenvorschriften

Die zusammenhängenden Flächen sind in vorbildlicher Weise fast vollumfänglich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In diesem Verfahren soll eine zeitliche Staffelung der Überbauung sichergestellt werden. Die Zonenvorschriften über die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete (§ 20 ZR) sehen deshalb vor, dass die verschiedenen Realisierungsetappen mit einer zeitlichen Staffelung verbindlich zu regeln sind. Die Umsetzung dieser an sich zweckmässigen und im speziellen bei der Situation von Hochwald durchaus auch erwünschten Planungsabsicht ist – wenn man nicht auf § 27 PBG (Reservezone) zurückgreifen will – im Nutzungsplanverfahren jedoch nicht zulässig. Die Gemeinde muss im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens deshalb mittels privatrechtlicher Vereinbarungen die Planungsidee durchzusetzen versuchen. § 20 der Zonenvorschriften ist daher wie folgt zu ändern und zu ergänzen: Absatz 2 Alinea 3 und letzter Abschnitt dieses Absatzes sind zu streichen. Anstelle dieser Streichung ist Absatz 2 mit dem Text zu ergänzen: „Aufgrund öffentlich-rechtlicher, im Grundbuch angemerkter Verträge zwischen Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde sind verschiedene, zeitlich gestaffelte Bauetappen vorzusehen“.

2.4. Gesamtplan

Der erstmals erstellte Gesamtplan umfasst auch die Weilerzone „Herrenmatt“, die Sondernutzungszone „TCS“ und die kommunale Abbauzone „Berlen“.

2.5. Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Zonenreglement festgelegt. Darin ist die Gewerbezone „Berglen“ der ES II zugeteilt. Die Vorgaben der eidgenössischen Lärmschutzverordnung bestimmen, dass Gewerbezone der ES III zuzuordnen sind. Gestützt auf § 18, Absatz 3 PBG wird die Gewerbezone „Berglen“ der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

2.6. Baulandumlegungen

2.6.1. Mit Beschluss Nr. 1648 vom 15. Mai 1990 und mit Beschluss Nr. 3565 vom 25. November 1991 hat der Regierungsrat die Grundlagen zur Durchführung der Baulandumlegungen "Höfli/Nettenberg" und "Höfliweg/Seewenweg" genehmigt. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde die Neuverteilung der Grundstücke vorgenommen und die Unterlagen der beiden Baulandumlegungen zusammen mit der Ortsplanungsrevision vom 14. April bis 14. Mai 1997 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagezeit wurden verschiedene Einsprachen eingereicht, von denen einige, obwohl sie unter dem Titel "Baulandumlegungen" eingereicht wurden, sich auf die Erschliessungspläne innerhalb der beiden Baulandumlegungsperimeter bezogen. Der Gemeinderat hat diese Einsprachen abgewiesen. Die dagegen eingereichten Beschwerden werden im Zusammenhang mit der Ortsplanungs- und Erschliessungsplanrevision behandelt und entschieden. Gegen die Baulandumlegungen an sich wurden keine Einsprachen eingereicht. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 28. November 1997 die beiden Baulandumlegungen "Höfli/Nettenberg" und "Höfliweg/Seewenweg" genehmigt.

2.6.2. Im Umlegungsgebiet der Baulandumlegung "Höfli/Nettenberg" musste der neu geplante „Höfliweg“ im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision jedoch geändert bzw. verschoben werden, was Änderungen in der Neuzuteilung der Grundstücke (BLU-Nrn. 23 bis 32) zur Folge hatte. Diese Änderungen lagen in der Zeit vom 15. Mai bis 15. Juni 1998 öffentlich auf. Einsprachen gegen die Baulandumlegung wurden keine eingereicht. Der Gemeinderat konnte somit diese Änderungen an seiner Sitzung vom 28. September 1998 genehmigen.

2.6.3. Formell und materiell sind gegen die Baulandumlegungsunterlagen der ersten wie der zweiten Auflage keine Bemerkungen anzubringen. Die beiden Baulandumlegungen können somit genehmigt werden.

2.7. Gestaltungsplan „Höfli/Nettenberg“ mit Sonderbauvorschriften

Der Gestaltungsplan „Höfliweg/Nettenberg“ mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften soll eine quartiertypische Bebauung und Detailerschliessung in zeitlich gestaffelten und zweckmässigen Etappen und eine zusammenhängende Begrünung mit der Wirkung einer ökologischen Vernetzung sicherzustellen. Seit der öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes sind für Teile des Nutzungsplanes Baugesuche eingegangen. Diese haben bei der Bau- und Planungsbehörde von Hochwald die Frage aufgeworfen, ob die Planungsabsichten genügend klar und verbindlich aufgezeigt sind. In diesem Sinne überprüft der Gemeinderat den Gestaltungsplan. Er beantragt deshalb dem Regierungsrat, die Genehmigung des Gestaltungsplanes „Höfliweg/ Nettenberg“ vorläufig zurück zu stellen. Diesem Begehren ist stattzugeben.

2.8. Steinbruch Berglen / Rodungsgesuch Abbauzone „Berglen“

Bestandteil der Unterlagen der Ortsplanungsrevision ist auch ein Rodungsgesuch für die Abbauzone „Berglen“. Diese wird neu im Bauzonenplan im Bereich des bestehenden Steinbruchs der Fa. Schäfer AG ausgeschieden. Die Abbauzone dient der Sicherstellung des regionalen Bedarfs an Malmkalk. Die Zonenvorschriften verlangen, dass in einem Gestaltungsplan die Erschliessung, die Bereiche für den Abbau und die Verarbeitung des Gesteins, die Rekultivierung

und Gestaltung nach dem Abbau und die Ersatzaufforstung und oekologischen Ausgleichsmassnahmen aufgezeigt werden. Eine abschliessende Beurteilung über die Recht- und Zweckmässigkeit der Abbauzone und insbesondere des Rodungsgesuches ist erst mit der Prüfung des Gestaltungsplanes möglich. Die Genehmigung der Abbauzone „Berglen“ und das Rodungsgesuch werden deshalb von der Genehmigung zurückgestellt.

2.9. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Dieser Plan ist eine Grundlage für den Bauzonenverlauf und die Waldabstandslinien.

2.10. Rodungsgesuch "Nettenberg/Höfliweg"

Das Rodungsgesuch wird durch die Änderung des Zonen- und Erschliessungsplanes im Gebiet "Unterhalb Höfli" hinfällig.

2.11. Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind auf einer genauen Plangrundlage erhoben und berechnet worden. Gesamthaft sind 226.6 ha Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgeschieden worden.

2.12. Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung (gestützt auf das Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG]) erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Der GEP ist auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Bauzonenplanes auszuarbeiten. Die Planungsarbeiten sind bis Ende 2000 aufzunehmen. Das Pflichtenheft und das Terminprogramm sind vorgängig mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen.

2.13. 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. Das mit RRB Nr. 2996 vom 19.10.1997 genehmigte GWP ist deshalb im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision zu überprüfen und soweit erforderlich anzupassen.

2.14. Bodenbelastungsgebiete / Durch Abfälle belastete Standorte

Auf den 1. Oktober 1998 sind auf Bundesebene die Altlastenverordnung und die Verordnung über Belastungen des Bodens in Kraft getreten. Die gesetzlichen Bestimmungen verlangen, dass die schadstoffbelasteten Böden und die durch Abfälle belasteten Standorte als planungs- und baurelevante Gegebenheiten im Bauzonen- bzw. Gesamtplan deklaratorisch dargestellt werden. Im aktuellen Kataster des Amtes für Wasserwirtschaft (AWW) sind keine Bodenbelastungsgebiete vermerkt. Im Gesamtplan sind nur die vorläufig anerkannten, durch Abfälle belasteten Standorte einzutragen und in der Legende unter der Rubrik „Orientierungsinhalt“ aufzuführen. Die Liste der Standorte ist beim Amt für Wasserwirtschaft (AWW) anzufordern.

In die Zonenvorschriften ist folgender Text aufzunehmen:

„1. Beschreibung

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) 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.

2. Handlungsanweisung

Bei "Durch Abfälle belastete Standorte" gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.“

2.15. Gesamtwürdigung

Es wurden auch im übrigen weder Gründe dargetan, welche der Genehmigung der vorliegenden Planung entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich. Die Revision der Ortsplanung Hochwald erweist sich somit als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und ist deshalb zu genehmigen. Die Beschwerden sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.16. Genehmigungsgebühr

Die Einwohnergemeinde Hochwald hat Genehmigungsgebühren für die Ortsplanungsrevision von Fr. 9'500.-- und für die Baulandumlegungen „Höfliweg/Seewenweg“ und „Höfli/Nettenberg“ von Fr. 1'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 11'023.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

3. Beschluss

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement mit Lärmempfindlichkeitsstufen
- Erschliessungsplan 1:1'000, Gebiet Nettenberg, Herrenmatt, TCS-Camping und Ivo Schäfer AG mit Hecken und Hecken- und Waldbaulinien
- Baulandumlegung „Höfliweg/Seewenweg“, Neuzuteilung Situation 1:500
- Baulandumlegung „Höfli/Nettenberg“, Neuzuteilung Situation 1:500
- Teilzonenplan „Josengartenweg“

wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt. Von den Grundlagen wird Kenntnis genommen.

3.2. Der Gestaltungsplan „Höfli/Nettenberg“ wird vom Entscheid über die Genehmigung ausgenommen und vorläufig zurückgestellt.

3.3. Die Abbauzone „Berglen“ und das Rodungsgesuch für die Abbauzone „Berglen“ werden vom Entscheid über die Genehmigung ausgenommen und vorläufig zurückgestellt.

- 3.4. Das Rodungsgesuch für das Gebiet „Nettenberg/Höfliweg“ wird durch die Aenderung der Erschliessung und Baulandumlegung im betreffenden Gebiet gegenstandslos.
- 3.5. Beschluss über die Beschwerden:
 - 3.5.1. Die Beschwerde Walter Vögtli-Schäfer, Kirchweg 24, Hochwald, Pia Vögtli, Hauptstr. 154, Aesch, und Heinz Vögtli, Fasanenstr. 5, Reinach, alle v.d. Fürsprech Dr. Roland Müller, Postfach 112, 4143 Dornach, wird abgewiesen.
Die Verfahrenskosten von Fr. 900.-- (inkl. Entscheidgebühr) sind den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.
 - 3.5.2. Die Beschwerde Karl Hartmann, Baselweg 43, Hochwald, v.d. Fürsprech Dr. Roland Müller, Postfach 112, 4143 Dornach, wird zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Bau-Departementes abgeschrieben.
Die Verfahrenskosten von Fr. 400.-- sind dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Sie werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.
 - 3.5.3. Auf die Beschwerde Edith und Jürg Hügin, Seewenweg 8, 4146 Hochwald, wird nicht eingetreten. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 300.-- zu bezahlen. Diese werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.
 - 3.5.4. Die Beschwerde Dieter und Franziska Kissling, Seewenweg 40, Hochwald, v.d. Fürsprech Dr. Sabine Pegoraro, Lautengartenstr. 7, 4052 Basel, wird abgewiesen.
Die Verfahrenskosten von Fr. 900.-- (inkl. Entscheidgebühr) haben die Beschwerdeführer zu bezahlen.
 - 3.5.5. Die Beschwerde Henning Schramm, Seewenweg 20, 4146 Hochwald, wird abgewiesen.
Die Verfahrenskosten von Fr. 900.-- (inkl. Entscheidgebühr) sind dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.
 - 3.5.6. Die Beschwerde Ferdinand Reichmuth, Seewenweg 18, 4146 Hochwald, wird abgewiesen.
Die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- (inkl. Entscheidgebühr) hat der Beschwerdeführer zu tragen.
- 3.6. Die Einwohnergemeinde Hochwald hat Genehmigungsgebühren für die Ortsplanungsrevision von Fr. 9'500.-- und für die Baulandumlegungen „Höfliweg/Seewenweg“ und „Höfli/Nettenberg“ von Fr. 1'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 11'023.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.7. Die Gemeinde Hochwald wird eingeladen, bis Ende 2000 die Arbeiten für einen Generellen Entwässerungsplan (GEP) in Angriff zu nehmen. Pflichtenheft und Terminprogramm sind vorgängig mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen.
- 3.8. Das rechtsgültige Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist zu überprüfen und soweit erforderlich anzupassen.
- 3.9. Gestützt auf § 18 Absatz 3 PBG wird die Gewerbezone „Berglen“ der Lärmempfindlichkeitsstufe III anstatt II zugeteilt.

- 3.10. Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet und das Landwirtschaftsgebiet werden festgesetzt.
- 3.11. Das Inventar und der Plan der Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.12. Die Gemeinde wird beauftragt, die genehmigten Baulandumlegungen vermarken und vermessen zu lassen. Bei beiden Baulandumlegungen sind je 4 Pläne (je 1 Plan reissfest) und 4 Grundeigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung zu unterbreiten.
- 3.13. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Änderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreibergebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungssteuern erhoben.
- 3.14. Über die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
- 3.15. Die Gemeinde wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten **schriftlich** mitzuteilen.
- 3.16. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 1999 eine genügend grosse Anzahl Plandossiers mit den angeführten Ergänzungen und Änderungen zukommen zu lassen. Ein Exemplar ist in reissfester Ausführung zu liefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen. Die genaue Zahl der Pläne und der Reglemente sind mit dem Amt für Raumplanung abzusprechen.
- 3.17. Die bisherigen Nutzungspläne der Gemeinde (Zonenpläne mit zugehörigem Reglement, Strassen- und Baulinienpläne, Erschliessungspläne, Strassenklassierungspläne), die vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision 1997 in Kraft getreten sind, werden aufgehoben. Andere Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich der vorliegenden Revision nicht anwendbar, soweit sie ihr widersprechen.

Staatsschreiber

Dr. K. P. P. P.

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 Hochwald:

Genehmigungsgebühr OPR:	Fr. 9'500.--	(Kto. 5803.431.00)
Genehmigungsgebühr BLU:	Fr. 1'500.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
	<u>Fr. 11'023.--</u>	
	=====	

Zahlungsart:

mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Bau-Departement (2), Bi/Ci

Bau-Departement, Rechtsdienst (cs)

Bau-Departement, (br), Beschwerden Nr. 97/153 und 97/155

Rechtsdienst pw (2)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plandossier (später) [H:\Daten\Interne

Dienste\RRB_ohne_Projektnummer\114_oprbe.doc]

Steuerverwaltung

Veranlagungsbehörde Dorneck-Thierstein, 4143 Dornach

Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Verkehr und Tiefbau

Kreisbauamt III, 4143 Dornach

Hochbauamt

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

Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit Situationsplan Fruchtfolgeflächen inkl. Tabelle (später)

Kantonsforstamt, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Kreisforstamt Dorneck, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen

Finanzkontrolle

Bau-Departement ss (für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit Bauzonenplan und Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Volkswirtschafts-Departement, Rechtsdienst (CW)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald, mit Plänen und Reglementen (später), (mit Rechnung) **(einschreiben)**

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald

Ingenieurbüro Christian Jäger, Hauptstrasse 49, 4143 Dornach

Planteam S AG Solothurn, Dornacherplatz 17, 4501 Solothurn

Fürsprech Dr. Roland Müller, Postfach 112, 4143 Dornach (2) **(einschreiben)**

Edith und Jürg Hügin, Seewenweg 8, 4146 Hochwald **(einschreiben)**

Fürsprech Dr. Sabine Pegoraro, Lautengartenstr. 7, 4052 Basel (mit Rechnung) **(einschreiben)**

Henning Schramm, Seewenweg 20, 4146 Hochwald (mit Rechnung) **(einschreiben)**

Ferdinand Reichmuth, Seewenweg 18, 4146 Hochwald (mit Rechnung) **(einschreiben)**

Amt für Raumplanung, Tech. Büro (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt)

Text: **Einwohnergemeinde Hochwald: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- Bauzonenplan 1:2'000

- Gesamtplan 1:5'000

- Zonenreglement mit Lärmempfindlichkeitsstufen

- Erschliessungsplan 1:1'000, Gebiet Nettenberg, Herrenmatt, TCS-Camping und Ivo Schäfer AG mit Hecken und Hecken- und Waldbaulinien

- Baulandumlegung „Seewenweg / Höfliweg“, Neuzuteilung Situation 1:500

- Baulandumlegung „Höfli / Nettenberg“, Neuzuteilung Situation 1:500

- Teilzonenplan „Josengartenweg“

