



36/
10, H

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. Februar 1988

Nr. 459

EG NENNIGKOFEN: Genehmigung der Ortsplanung
Behandlung der Beschwerden

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

- Zonenplan und Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone 1:1000
- Strassenklassifizierungs- und Erschliessungsplan 1:1000
- Zonenreglement
- Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone
- Baureglement

zur Genehmigung und das Erschliessungsprogramm zur Kenntnisnahme.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage der Nutzungspläne und des Zonenreglementes erfolgt in der Zeit vom 3. Januar 1986 bis 1. Februar 1986. Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Einsprachen eingereicht. Deren Behandlung durch den Gemeinderat führte zu einer zweiten Teilaufgabe des Zonenplanes und der Erschliessungspläne in der Zeit vom 1. September 1986 bis 30. September 1986. Der Gemeinderat genehmigte die gesamten Unterlagen der Ortsplanungsrevision am 30. Oktober 1986. Die Gemeindeversammlung vom 4. April 1986 stimmte dem Baureglement zu und genehmigte am 18. Dezember 1987 eine Aenderung von § 19 Baureglement.

2. Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates führen Beschwerde beim Regierungsrat:

- 1. Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen
- 2. Fa. Tschumi AG, Bauunternehmung, Lüsslingen
- 3. K. Baumann, Solothurn
- 4. Gaston von Büren, Solothurn, v.d. Dr. W. Salzmann, Solothurn
- 5. Celine von Büren, Basel, und Ruth Rosen, USA, b.v.d. Dr. R. Stampfli, Fürsprech, Solothurn
- 6. Eigentümer Riemberghof, Nennigkofen, a.v.d. Dr. V. Monteil, Fürsprech, Solothurn
- 7. Dr. K. Schleuniger, Nennigkofen, v.d. Dr. R. Stampfli, Fürsprech, Solothurn

3. Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden (§ 18 Abs. 2 BauG).

4. Am 2. und 3. Juli 1987 wurden mit der Gemeinde und den Beschwerdeführern Augenscheine mit Parteiverhandlungen durchgeführt.

II.

1. Es ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt:

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte - Zurückhaltung (BGE 106 Ia 71), d.h. er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

2. Beschwerde Flurgenossenschaft Nennigkofen - Lüsslingen

Die Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen ist Eigentümerin von Flurleitungen, welche teilweise innerhalb der Bauzone von Nennigkofen liegen. Sie verlangt, es seien die Flurleitung durch Baulinien zu schützen.

Genau das Begehren stellte die Beschwerdeführerin bereits im Ortsplanungsverfahren der Einwohnergemeinde Lüsslingen. Dort hatte der Regierungsrat sich mit der Leitungsfrage eingehend auseinandergesetzt und musste die Beschwerde ablehnen. Es kann daher vollumfänglich auf jene Ausführungen im RRB Nr. 850 vom 17. März 1987 verwiesen werden. Wie dort nachzulesen ist, können private Leitungen - und um solche handelt es sich hier - nicht mit Baulinien versehen werden, weshalb die Beschwerde abgewiesen werden muss. Es werden keine Kosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

3. Beschwerde Tschumi AG

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Eingabe vom 4. Dezember 1986 geltend, es werde das Grundstück GB Nr. 166 der landwirtschaftlichen Kernzone zugewiesen, ohne die Zufahrt für diesen Zweck zu sichern. Sein Vorschlag zur Nutzung auf der Nordseite sei nicht berücksichtigt worden. Dadurch werde seine Liegenschaft total entwertet.

Sowohl aus der Beschwerde selbst wie auch aus den Ausführungen am Augenschein ging das Hauptanliegen des Beschwerdeführers hervor: Er möchte eine rückwärtige Einfahrt in die umgebaute Scheune, in der er seine Baumaschinen repariert, erstellen können und befürchtet, das werde mit der vorliegenden Planung verhindert.

Aus dem angefochteten Gemeindeentscheid und aus den Voten der Gemeindevertreter am Augenschein geht die Auffassung der Gemeinde hervor, dass es sich beim Betrieb des Beschwerde-

führers um ein "mit der landwirtschaftlichen Nutzung und dem landwirtschaftlichen Charakter des Gebietes zu vereinbarenden Kleingewerbebetrieb" (§ 5 Zonenreglement) handle, der überdies unter dem Schutz der Bestandesgarantie stehe. - Nach dem bisher gültigen Zonenplan von 1972 (RRB Nr. 671 vom 15.2.1972) lag das Grundstück GB Nr. 166 in einer Schutzzone und das Haus Nr. 22 war als geschütztes Objekt eingetragen. Nach dem vorliegenden Zonenplan wird es nun der landwirtschaftlichen Kernzone, welche mit einer Ortsbildschutzzone überlagert ist, zugewiesen und das Haus Nr. 22 als erhaltenswertes Gebäude aufgenommen, was sowohl angesichts des überwiegend landwirtschaftlichen Charakters des Dorfkerns wie auch des Stellen -und Eigenwertes des Gebäudes nicht zu beanstanden ist.

Es scheint aber dem Beschwerdeführer der "erhaltenswerte Bauerngarten" (§ 7 Ortsbildschutzzonenbestimmungen) auf der Westseite des Gebäudes ein Dorn im Auge zu sein, befürchtet er doch, es werde gerade dadurch die von ihm geplante rückwärtige Zufahrt verunmöglicht. - Ob und wie eine solche Zufahrt gebaut werden kann, muss in einem ordentlichen Baugesuchsverfahren entschieden werden. Immerhin vertraten am Augenschein sowohl die Gemeindevertreter wie auch die Planer die Meinung, der erhaltenswerte Garten stehe auch einer Erschliessung auf der Westseite des Hauses nicht zum vorneherein entgegen, es laufe auf eine Interessensabwägung hinaus.

Damit liegt zusammenfassend nichts vor, was gegen die Genehmigung der eingereichten Planung in diesem Punkt sprechen würde, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

4. Beschwerde K. Baumann

Nach dem vorliegenden Zonenplan kommt das Grundstück des Beschwerdeführers (GB Nr. 164) ebenfalls in die landwirtschaftli-

che Kernzone mit Ortsbildschutzzzone zu liegen, und das darauf stehende Haus ist als erhaltenswert eingetragen. Der Beschwerdeführer verlangt nun, es sei das Grundstück in der Bauzone zu belassen.

Dazu ist vorab festzustellen, dass es sich bei der landwirtschaftlichen Kernzone um eine Bauzone im Sinne von § 29 Abs. 2 BauG handelt, die mit einer Schutzzzone (§ 36 BauG) überlagert ist. Gebaut werden kann allerdings nur im engen Rahmen von § 5 der Zonenvorschriften. Die gesetzliche Grundlage für diese Eigentumsbeschränkung ist vorhanden. Es kann auch das öffentliche Interesse angesichts des sehr schönen, landwirtschaftlich geprägten Dorfkerns von Nennigkofen nicht ernstlich bestritten werden. Bereits der bisherige Zonenplan von 1972 sah für das Grundstück des Beschwerdeführers eine Schutzzzone vor (das Haus war zudem als geschützt eingetragen).

Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was die planerische Richtigkeit der Schutzzonenzuweisung in Frage stellen würde. Er macht vielmehr sinngemäss überwiegende private Interessen geltend, wenn er ausführt, er habe das Elternhaus mit ca. 6 Aren Land 1985 zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 60.-- übernommen. Durch die umstrittene Planungsmassnahme erleide das Grundstück einen Wertverlust.

Von überwiegenden privaten Interessen kann aber keine Rede sein. Das Grundstück des Beschwerdeführers ist bereits überbaut und würde sich von seiner Lage und Grösse her für eine weitere Ueberbauung gar nicht mehr eignen, ist doch der nicht im Strassenabstand liegende Grundstücksteil lediglich zwischen 4 und 7 m breit.

Es ist im übrigen auch die Rüge unbehelflich, er sei vom Gemeinderat und von der Planungskommission nicht orientiert worden. Eine Rechtspflicht zur persönlichen Orientierung besteht nicht. Es ist Sache der Grundeigentümer, sich anhand des ortsüblichen Publikationsorganes zu orientieren.

Die Beschwerde ist daher zusammenfassend abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

5. Beschwerden gegen Auszonungen

Bevor nachfolgend auf die Beschwerden Nrn. 4 - 7, die sich alle gegen Auszonungen richten, einzeln eingegangen wird, sind vorab einige allgemeine Bemerkungen zu Auszonungen anzubringen.

Auszonungen stellen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dar, die mit der in der Bundesverfassung (Art. 22 ter) festgelegten Eigentumsgarantie nur vereinbar sind, sofern sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen und im öffentlichen Interesse liegen. Kommen sie einer Enteignung gleich, so ist volle Entschädigung zu leisten (BGE 105 Ia 226 E. 2a mit Hinweisen).

Dass die angefochtenen planerischen Massnahmen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, ist unbestritten. Die Frage, ob und allenfalls in welcher Höhe wegen materieller Enteignung eine Entschädigung zu leisten sei, bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zu prüfen ist hier, ob die Auszonungen der Grundstücke vor den garantierten Rechten der Bundesverfassung (neben Art. 22 ter auch Art. 4) standhalten. Die Eigentumsgarantie gibt dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist, und dass die aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten nachträglich nicht mehr geändert oder eingeschränkt werden. Derartige Planungsmassnahmen müssen aber, wie erwähnt, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und dem Gebot der Rechtssicherheit Rechnung tragen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts liegen Massnahmen, die geeignet sind, das Entstehen überdimensionier-

ter Bauzonen zu verhindern, grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Es liegen daneben auch speziell die Massnahmen zur Bewahrung des Landschaftsbildes und zum Schutz vor störender oder verunstaltender Ueberbauung im öffentlichen Interesse und dienen einem gewichtigen Anliegen der Allgemeinheit (BGE 104 Ia 120 E.3). Dieses öffentliche Interesse muss im Einzelfall das private Interesse des Grundeigentümers überwiegen, wobei aber das rein finanzielle Interesse der Eigentümer an einer möglichst gewinnbringenden Verwertung ihres Landes in der Regel zurückzutreten hat (BGE 102 Ia 433/34; 98 Ia 377).

5.1. Beschwerde Gaston von Büren

Der Beschwerdeführer lässt durch seinen Anwalt die folgenden Rechtsbegehren stellen:

- "1. Das Grundstück GB Nr. 199 sei in seiner ganzen Grösse in der Bauzone zu belassen.
2. Das bestehende Gebäude auf GB Nr. 199 sei nicht als erhaltenswert zu bezeichnen."

U.K.u.E.F.

- a) Zur Begründung wird geltend gemacht, die Auszonung stelle eine Verletzung der im kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft vom 30. November 1982 konkretisierten Planungsgrundsätze dar, indem die Gefahr von Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung bestehe, weitgehend überbautes Gebiet ausgezont werde und es sich um landwirtschaftlich ungeeignetes Land handle.

Das Grundstück GB Nr. 199 liegt am Dorfeingang an der Lüterkofenstrasse. Nach dem neuen Zonenplan ist es von Lüterkofen her kommend das erste Grundstück in der Bauzone. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sieht der Plan verschiedene

Massnahmen vor: Der östliche Zipfel des Grundstückes wird ausgezont, das auf dem Grundstück stehende Haus wird als erhaltenswertes Gebäude aufgenommen, und es wird - was nicht angefochten ist - der in der Bauzone verbleibende Teil mit einer Ortsbildschutzzone überlagert.

Wie der Augenschein gezeigt hat, kommt dem umstrittenen Grundstück für das Orts- und Landschaftsbild eine grosse Bedeutung zu, liegt es doch an der abfallenden Lüterkofenstrasse, bildet hier den Dorfeingang und ist mit einem schönen alten Bauernhaus überbaut. Mit der teilweisen Auszonung soll diese Dorfeingangssituation bewahrt bleiben und verhindert werden, dass ein Baukörper vor das Bauernhaus (aus der Sicht von der Lüterkofenstrasse her) gestellt wird. Damit trägt die Gemeinde ohne Zweifel dem öffentlichen Interesse am Ortsbildschutz Rechnung und kommt auch der Empfehlung des kantonalen Amtes für Raumplanung vom 5. Juni 1985 nach, welches hinsichtlich des südöstlichen Teils von GB Nr. 199 auf die empfindliche Stelle am Dorfeingang aufmerksam machte, die nicht überbaut werden solle.

Die Auffassung des Beschwerdeführers, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vorgenommene Planungsmassnahme verstosse gegen andere Planungsgrundsätze, kann nicht geteilt werden. Nachdem das Grundstück zum überwiegenden Teil in der Bauzone verbleibt und bereits überbaut ist, besteht kaum die Gefahr von Entschädigungsansprüchen zufolge materieller Enteignung (worüber aber in einem anderen Verfahren durch andere Instanzen zu befinden wäre). Es kann auch nicht von einem weitgehend überbauten Gebiet gesprochen werden. Von einem Einfamilienhaus auf GB Nr. 288 (ausserhalb der Bauzone) einmal abgesehen, ist das ganze Gebiet entlang der Lüterkofenstrasse nach dem Grundstück des Beschwerdeführers in Richtung Lüterkofen unüberbaut. Es wird schliesslich von der Vorinstanz auch nicht die landwirtschaftliche Eignung als Grund für die teilweise Auszonung angeführt. Selbst wenn die diesbezüglichen Behauptungen des Beschwerdeführers rich-

tig wären, würde das der Auszonung nicht entgegenstehen; auch landwirtschaftlich wenig geeignetes Land (z.B. an exponierter Lage) muss ausgezont werden, wenn es der Schutz des Orts- oder Landschaftsbildes gebietet.

- b) Beim erhaltenswerten Gebäude auf GB Nr. 199 handelt es sich um ein Gebäude an einer - wie vorgängig dargelegt - für das Ortsbild wichtigen Lage im Perimeter der Ortsbildschutzzone. Es ist daher gerechtfertigt, wenn die Gemeinde für einen Um- oder allfälligen Neubau die Erhaltung der Stellung, des Volumens und der äusseren Form fordert (§ 3 Zonenreglement Ortsbildschutzzone). Es ist der Eingriff in die "Baufreiheit" offenbar auch nicht so gross, wie dies der Beschwerdeführer befürchtet hat, wird doch das Gebäude zur Zeit umgebaut.

Damit ist die Beschwerde zusammenfassend abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

5.2. Beschwerde Celine von Büren und Ruth Rosen

Der Anwalt der Beschwerdeführerinnen stellt das Rechtsbegehren, es sei das Grundstück GB Nr. 312 Bergacker in der Bauzone zu belassen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Das hier zur Diskussion stehende Grundstück liegt östlich von GB Nr. 199, dessen teilweise Auszonung vorgängig unter Ziffer 5.1. behandelt worden ist. Es ist denn auch hier der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der für die Auszonung massgeblich war. Die von der Gemeinde im angefochtenen Entscheid aufgeführten Gründe haben sich am Augenschein bestätigt. Das Grundstück, welches unbestrittenermassen unerschlossen ist, liegt beim Dorfausgang in Richtung Lüterkofen, wo das Gelände ansteigt. Es liegt gegenüber dem Dorf abgesetzt an erhöhter Lage. Steht man auf dem Grundstück und blickt zum Dorf hinunter (Richtung

Nord), so sieht man nur die Dächer der Häuser, keine Fassaden. Mit einer Ueberbauung dieses Grundstückes würde in der Tat - wie das die Vorinstanz ausgeführt hat - ein neuer Geländestreifen angeschnitten, was den vorgängig unter Ziffer 5.1. ausgeführten Absichten der Gemeinde, die empfindliche Dorfeingangssituation zu schützen, klar zuwiderlaufen würde. Dass diese erhöhte Landschaft am Dorfeingang mit den dahinter liegenden Dächern des Dorfes nicht mehr 100-prozentig erhalten ist, sondern mit einem Haus auf GB Nr. 288 (ausserhalb der Bauzone) etwas beeinträchtigt wird, stellt keinen Grund dar, die Bemühungen um den Orts- und Landschaftsschutz einzustellen und einer weiteren Ueberbauung freien Lauf zu lassen. Von einem planerischen Präjudiz kann diesbezüglich keine Rede sein.

Da sich die von der Gemeinde vorgenommene Auszonung als raumplanerisch gerechtfertigt und notwendig erweist, mithin einem erheblichen öffentlichen Interesse entspricht, vermag auch das vorwiegend vermögensrechtlich begründete Interesse der Eigentümerinnen das öffentliche Interesse nicht zu überwiegen (BGE 109 Ia 263 E. 5d mit Hinweisen).

Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerinnen haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

5.3. Beschwerde Eigentümer Riembergghof

Es werden die folgenden Rechtsbegehren gestellt:

- "1. In Abänderung des vom Gemeinderat beschlossenen neuen Zonenplanes sei die bisher gültige Bauzone (W2) im Gebiet des Erdbeerihogers um ca. 1690 m² zu vergrössern.
2. In Abänderung des vom Gemeinderat beschlossenen neuen Zonenplanes sei die bisher gültige Bauzone (W2) im Gebiet zwischen Riembergweg und Leimernweg um ca. 430 m² zu vergrössern.

3. Eventuell: Die bisher gültige Bauzone im Gebiet des Erdbeerihogers und im Gebiet der Parzelle 344 sei beizubehalten.
4. Die im Sinne der Rechtsbegehren 1, 2 oder 3 in der Bauzone liegenden Parzellen der Grundstücke GB Nennigkofen Nr. 36 und 39 seien in die Bauetappe 1 einzuteilen."

u.K.u.E.F.

Nach der Auffassung der Beschwerdeführer seien die Auszonungen ohne wichtige Gründe vorgenommen worden, weshalb sie die Eigentumsgarantie und das Prinzip der Verhältnismässigkeit verletzen und verfassungswidrig seien.

- a) Das Gebiet des sog. Erdbeerihogers liegt auf GB Nr. 36, welches zum Riemberghof, einem Landwirtschaftsbetrieb, gehört. Nach dem bisher rechtsgültigen Zonenplan lagen drei Bautiefen nördlich des Riembergweges in der Bauzone W2. Mit dem vorliegenden Zonenplan soll diese Bauzone um eine Bautiefe reduziert werden, während die Beschwerdeführer eine Vergrösserung verlangen (eventuell die Beibehaltung der bisherigen Bauzone).

Beim Erdbeerihoger handelt es sich um einen markanten Hügel, der am nördlichen Rand der Bauzone von Nennigkofen liegt und diese hier gegen das Aaretal hin abgrenzt. Am Südfuss des Hügels soll durch die zwei Bautiefen entlang des Riembergweges eine Ueberbauung ermöglicht werden (eine Bautiefe ist bereits überbaut), während der obere Teil des Hügels freigehalten werden soll, um ein Uebergreifen der Besiedlung in die Aare-Landschaft zu verhindern. Der Augenschein hat gezeigt, dass sich diese Argumente der Gemeinde zum Schutz des Landschaftsbildes mit gutem Grund vertreten lassen. Dass die Landschaft das Aare-Tals bereits durch verschiedene bauliche

Anlagen beeinträchtigt sei, wie dies die Beschwerdeführer geltend machen, stellt selbstverständlich keinen Grund dar, die Bemühungen zum Schutz des Landschaftsbildes zu reduzieren oder gar einzustellen.

Zieht man weiter in Betracht, dass das umstrittene Gebiet zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehört, am Rande der Bauzone liegt und unerschlossen (die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Erschliessung gilt höchstens für eine Bautiefe ab Riembergweg) ist, so erscheint die Massnahme als planerisch richtig. Das von der Gemeinde dargelegte öffentliche Interesse überwiegt das vermögensrechtliche private Interesse der beschwerdeführenden Grundeigentümer.

- b) Die Beschwerdeführer verlangen weiter die Vergrösserung der bisher gültigen Bauzone (W2 2. Etappe) im Gebiet zwischen Riembergweg und Leimenweg ab GB Nr. 39 (Parzelle Nr. 344 gemäss dem von den Beschwerdeführern eingereichten Plan), eventuell sei die bisher gültige Bauzone beizubehalten.

Der vorliegende Zonenplan weist den Grundstückteil überwiegend dem Reservegebiet zu, während ein südlicher Streifen ganz aus dem Siedlungsgebiet ausgezont wird. Auch das Grundstück GB Nr. 39 gehört zum Landwirtschaftsbetrieb Riemberg-hof. Es handelt sich zwar nach den Angaben der Beschwerdeführer nicht um landwirtschaftliches Vorranggebiet. Die Vorinstanz stellte indessen zu Recht fest, dass es sich bei GB Nr. 39 mit dem umstrittenen Teil um ein zusammenhängendes Grundstück handelt, welches heute rationell landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist daher ausgehend vom Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG ein gewisses öffentliches Interesse an der Auszonung zu bejahen.

Auf der anderen Seite kann der Grundstückteil als teilweise erschlossen (im nördlichen Bereich) gelten. Diesem Umstand - und damit auch den geltend gemachten Interessen der Beschwerdeführer - trägt die Gemeinde Rechnung, indem sie das Gebiet nicht vollständig auszont und dem Landwirtschaftsgebiet zuweist, sondern Reservegebiet ausscheidet und damit im Siedlungsgebiet belässt (§ 27 BauG).

Die Planungsmassnahme muss aber auch im Zusammenhang mit den Bemühungen der Gemeinde gesehen werden, eine konstante harmonische Bauentwicklung zu erreichen und die Bauzone zu reduzieren, wofür angesichts der bisherigen Bauzonengrösse das öffentliche Interesse zu bejahen ist. Mit der Ausscheidung von Reservegebiet wird in dem Sinne eine Baugebietsetappierung vorgenommen, als Land bezeichnet wird, das für eine spätere Ueberbauung in Frage kommt.

Alles in allem handelt es sich bei der Ausscheidung dieses Reservegebietes um einen Ermessensentscheid der Gemeinde, der planerisch gerechtfertigt und nicht zu beanstanden ist.

- c) Mit dem Rechtsbegehren 4 verlangen die Beschwerdeführer die Einteilung der "im Sinne der Rechtsbegehren 1, 2 oder 3 in der Bauzone liegenden Parzellen" in die 1. Bauetappe.

Es wird vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt, indem sich der Gemeinderat mit diesen Fragen überhaupt nicht befasst habe. Dem kann nicht gefolgt werden. Nachdem der Gemeinderat die Rechtsbegehren 1, 2 und 3 abgelehnt hatte, durfte er davon ausgehen, dass sich damit die Frage nach der Etappierung nicht mehr stellt.

Es ist hier der Vollständigkeit halber die Etappierung der 2. Bautiefe ab Riemberg zu würdigen, die in der Bauzone verbleibt. Dieses Gebiet liegt am nördlichen Bauzonrand, ist noch nicht erschlossen und lag bereits nach dem bisherigen Zonenplan in der 2. Bauetappe. Demgegenüber bringen die Beschwerdeführer nichts vor, was die Beibehaltung der Etappierung als offensichtlich unzweckmässig oder rechtswidrig erscheinen liesse.

- d) Der Gemeinderat habe das rechtliche Gehör auch dadurch verletzt, dass er keine Interessensabwägung zwischen den privaten Interessen im Zusammenhang mit der Erbteilung und den öffentlichen Interessen an der Auszonung vorgenommen habe, wird in der Beschwerde weiter ausgeführt. Ein Antrag wird zu dieser Rüge allerdings nicht gestellt. Sie ist auch

unbegründet, geht doch aus dem Entscheid der Vorinstanz ohne Zweifel die stattgefundene Interessensabwägung hervor. Die Aufführung und Gegenüberstellung jedes einzelnen Argumentes im schriftlichen Entscheid ist nicht nötig.

Es sind schliesslich auch die Ausführungen unter Ziffer 18 und 19 (Treu und Glauben) nicht geeignet, die Richtigkeit der vorgenannten planerischen Massnahmen in Zweifel zu ziehen. So kann nicht mit Aussicht auf Erfolg geltend gemacht werden, die Eigentümer hätten auf eine Beibehaltung (oder gar Erweiterung) der Bauzone vertrauen dürfen, weil der Staat vor einiger Zeit den Erdbeerihoger für die Kiesausbeutung habe in Anspruch nehmen wollen.

Zusammenfassend ist die Beschwerde daher abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

5.4. Beschwerde Dr. Kurt Schleuniger

Der Beschwerdeführer verlangt, das Grundstück GB Nr. 29 sei in der Industriezone zu belassen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Nachdem der Beschwerdeführer am Augenschein vom 2. Juli 1987 in Aussicht stellte, das Grundstück werde möglicherweise durch die Betonwerke erworben, welche die angrenzenden Grundstücke GB Nrn. 27 und 28 als Lagerplatz nutzt, mithin sich auch die Frage der Erschliessung neu stellen könnte, erklärten sich die Parteien bereit, die Zonenzuweisung von GB Nr. 29 neu zu diskutieren. Die Beschwerde ist daher zu sistieren.

Nachdem auch die Erschliessung der angrenzenden, in der Industriezone liegenden Grundstücke GB Nrn. 27 und 28 im Falle einer Veräusserung unklar wäre und die Gemeinde auch erklärte, sie wolle hier eigentlich nicht eine Industriezone mit der zu-

lässigen Nutzung gemäss § 7 Zonenreglement, sondern eine spezielle, eingeschränkte Zone vorsehen, werden im Einvernehmen mit der Gemeinde alle drei Grundstücke GB Nrn. 27-29 von der Genehmigung ausgenommen.

III.

Bei der Zweckmässigkeitsprüfung der Ortsplanung sind die Nutzungspläne und Reglemente auf die Einhaltung der Raumplanungsgrundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, des kantonalen Baugesetzes und des kantonalen Richtplanes über die Besiedlung und Landschaft aus dem Jahre 1982 zu überprüfen. Planinhalte, die gesetzwidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, können nicht genehmigt werden (Art. 1 und 3 RPG, §§ 18 ff BauG).

In formeller Hinsicht wurde das Verfahren für den Erlass der Ortsplanungsrevision richtig durchgeführt.

In materieller Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

1. Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone mit dazugehörenden Bestimmungen:

Der Kernzone und andern angrenzenden Nutzungszonen wird eine Ortsbildschutzzone überlagert und mit zusätzlichen Nutzungsvorschriften versehen. Diese sind inhaltlich nichts weiteres als etwas weitergehende Zonenvorschriften. Die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 44 BauG sind jedoch höher, so dass es sich nicht rechtfertigt, den Titel eines Gestaltungsplanes zu verwenden, abgesehen davon, dass der Ausdruck "Genereller Gestaltungsplan" im solothurnischen Baugesetz nicht existiert und deshalb die Gefahr einer Fehlinterpretation oder Auslegung besteht. Der Titel des generellen Gestaltungsplanes über die Ortsbildschutzzone ist deshalb in Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone mit dazugehörenden Bestimmungen abzuändern. Materiell ändert sich am Inhalt des Nutzungsplanes und

der Vorschriften nichts, so dass sich eine Zurückweisung an die Gemeinde mit dem Auftrag für eine Neubearbeitung nicht rechtfertigt, sondern in Anwendung von § 18 Abs. 2 BauG die Aenderung im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens vorgenommen werden kann.

2. Das auf den Parzellen GB Nrn. 43 und 45 bestehende Gehölz ist im Zonenplan mit der Signatur Wald dargestellt und mit einer Baulinie von 4 m versehen. Es handelt sich hier aber offensichtlich um eine Hecke und damit einen Darstellungsfehler, welche in den noch nachzureichenden Plänen zu korrigieren ist.

3. Die geschützten und erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte sind im Zonenplan dargestellt. Das Gebäude Nr. 82 (ehemalige Käserei) wird durch die Kant. Denkmalpflege ebenfalls als erhaltenswert bezeichnet. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, dieses Objekt in einem nachträglichen Verfahren in den Plan als erhaltenswerte Baute aufzunehmen.

4. Für die vorläufige Nichtgenehmigung der Industriezone betreffend GB Nrn. 27 und 28 (Betonwerke) wird auf die Ausführungen unter Ziffer II. 5.4. hiavor verwiesen.

Im übrigen erweist sich die Nutzungsplanung der Gemeinde Nennigkofen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Nennigkofen, bestehend aus:

- Zonenplan und Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone 1:1000
- Strassenklassierungs- und Erschliessungsplan 1:1000
- Zonenreglement
- Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone
- Baureglement,

wird teilweise (vgl. Ziff. 4 und 5 hiernach) genehmigt und das Erschliessungsprogramm zur Kenntnis genommen.

2. Die Beschwerde der Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen wird abgewiesen. Es werden keine Kosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird zurückerstattet.

3. Die Beschwerden Tschumi AG, K. Baumann, Gaston von Büren, Celine von Büren/Ruth Rosen und Eigentümer Riemberghof werden abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen. Die Kostenvorschüsse werden verrechnet.

4. Die Beschwerde Dr. Kurt Schleuniger wird im Sinne der Erwägungen sistiert und die planerische Behandlung von GB Nr. 29 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

5. Die Industriezone GB Nrn. 27 und 28 wird im Sinne der Erwägung vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

6. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis am 31. März 1989 zur Genehmigung einzureichen.

7. Der Gemeinde wird empfohlen, auf der Grundlage des Zonenplanes auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben. Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von

Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.

8. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 1988 noch 4 Zonenpläne, je 2 Strassenklassierungs- und Erschliessungspläne und je 2 Reglemente, wovon je 1 Planexemplar in reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

9. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Bau- gebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

10. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 15.2.1972 (RRB Nr. 671) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnung Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen

Rückerstattung Kostenvorschuss Fr. 400.-- aus Kto. 119.57
=====

Kostenrechnung Fa. Tschumi AG, Lüsslingen

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
./. Verfahrenskosten		
(inkl. Entscheidgebühr)	<u>Fr. 400.--</u>	von Kto. 119.57 auf
	Fr. -.--	Kto.2000-431.00 umbuchen

Kostenrechnung K. Baumann, Solothurn

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
./. Verfahrenskosten		
(inkl. Entscheidgebühr)	<u>Fr. 400.--</u>	von Kto. 119.57 auf
	Fr. -.--	Kto.2000-431.00 umbuchen

Kostenrechnung Gaston von Büren, v.d. Dr. W. Salzmann, Solothurn

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
./. Verfahrenskosten		
(inkl. Entscheidgebühr)	<u>Fr. 400.--</u>	von Kto. 119.57 auf
	Fr. -.--	Kto.2000-431.00 umbuchen

Fortsetzung Seite 20

Kostenrechnung C. von Büren, Basel und R. Bosen, USA, b.v.d.
Dr. R. Stampfli, Fürsprech, Solothurn

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
./.. Verfahrenskosten		
(inkl. Entscheidgebühr)	<u>Fr. 400.--</u>	von Kto. 119.57 auf
	Fr. -.--	Kto.2000-431.00 umbuchen

Kostenrechnung Eigentümer Riembergshof, Nennigkofen, a.v.d. Dr.
V. Monteil, Fürsprech, Solothurn

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	
./.. Verfahrenskosten		
(inkl. Entscheidgebühr)	<u>Fr. 400.--</u>	von Kto. 119.57 auf
	-.--	Kto.2000-431.00 umbuchen

Kostenrechnung EG Nennigkofen

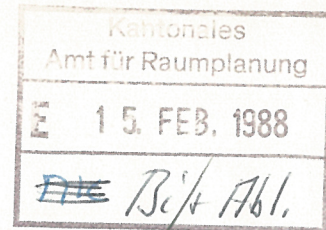
Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	Kto. 2000-431.00
Publikationskosten:	<u>Fr. 23.--</u>	Kto. 2020-435.00
	Fr. 523.--	zahlbar innert 30 Tagen
	=====	

(Staatskanzlei Nr. 41) ES

Der Staatsschreiber:
i.V.



Ausfertigung nächste Seite

Geht an:

Bau-Departement (2) MK/Bi/ra
Departementssekretär

Amt für Raumplanung (3) mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
Amt für Wasserwirtschaft (2) mit Planausschnitt KRP (folgt
später)

Tiefbauamt (2) mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Hochbauamt (2) mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Rechtsdienst Bau-Departement (MK)

Kreisbauamt I, 4500 Solothurn mit Planausschnitt KRP (folgt
später)

Amtschreiberei Bucheggberg, mit je 1 gen. Zonenplan/Planaus-
schnitt KRP (folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen

Sekretariat der Katasterschatzung mit 1 gen. Zonenplan/Planaus-
schnitt KRP (folgt später)

Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn

Meliorationsamt, Hauptgasse 72, 4500 Solothurn

Finanzverwaltung (Ausgabenanweisung folgt separat)

Ammannamt der EG, 4574 Nennigkofen, mit 1 gen Plansatz/Regle-
ment/Planausschnitt KRP (folgt später) Einzahlungsschein/
Einschreiben

Baukommission der EG, 4574 Nennigkofen

Ingenieurbüro Emch und Berger, Schöngrünstr. 35, 4500 Solothurn

Planteam S AG, Niklaus-Konradstrasse 4, 4500 Solothurn

Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen, 4574 Lüsslingen,

Einschreiben

Fa. Tschumi AG, Römerweg 143, 4574 Lüsslingen, **Einschreiben**

Kurt Baumann, Ob. Sternengasse 9, 4500 Solothurn, **Einschreiben**

Dr. Wolfgang Salzmann Fürsprech und Notar, Sandmattstr. 2,
4500 Solothurn, **Einschreiben**

Dr. R. Stampfli, Fürsprech und Notar, Rötistr. 22,
4500 Solothurn, **Einschreiben (2)**

Dr. V. Monteil, Advokatur und Notariat, Gurzelngasse 27,
4500 Solothurn, **Einschreiben**

Amtblatt Publikation:

Nennigkofen: Genehmigung Revision der Ortsplanung, bestehend
aus Zonenplan und Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone

1:1000, Strassenklassifizierungs- und Erschliessungsplan

1:1000, Zonenreglement, Bestimmungen zum Nutzungsplan über die
Ortsbildschutzzone, Baureglement.

