

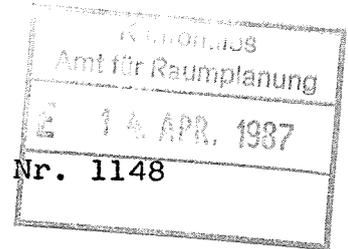
38/15,16



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

7. April 1987



**EG Schnottwil: Ortsplanung Genehmigung und Behandlung
der Beschwerden**

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

- Zonenplan 1:2'000
- Strassenkategorienplan 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung und das Erschliessungsprogramm zur Kenntnisnahme.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage des Zonenplanes, des Strassenkategorienplanes und des Zonenreglementes erfolgte erstmals in der Zeit vom 6. Juni bis 5. Juli 1985. Aufgrund verschiedener Änderungen anlässlich der Einsprachebehandlung fand in der Zeit vom 1. Mai

bis 30. Mai 1986 eine zweite Teilaufgabe statt.
Der Gemeinderat genehmigte schliesslich am 25. Juni 1986 die gesamten Unterlagen der Ortsplanungsrevision. Folgende Einsprecher führen gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates Beschwerde beim Regierungsrat:

- Walter Eberhard, Fluehof, 3253 Schnottwil
- Eugen Zumbrunn und 5 Mitunterzeichner, Bergacker, 3253 Schnottwil
- L. Ritz-Stettler, R. Christen-Ritz und E. Kipfer-Ritz, alle in 3253 Schnottwil
- Hugo Kocher, Bachgässli, 3253 Schnottwil.

2. Die Beschwerdeführer L. Ritz-Stettler, R. Christen-Ritz und E. Kipfer-Ritz, alle in 3253 Schnottwil, haben den wiederholt verlangten Kostenvorschuss nicht geleistet, so dass auf ihre Beschwerde nicht eingetreten und diese von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben wird.
3. Nach § 18 Abs. 2 BauG hat der Regierungsrat über die Genehmigung der Ortsplanung und die dagegen eingereichten Beschwerden zu befinden.
4. Am 19. November 1986 und 8. Dezember 1986 führten Beamte des Bau-Departementes Augenscheine durch, an welchen die Beschwerdeführer, allfällige durch den Beschwerdeentscheid betroffene Grundeigentümer und die Vertreter der Gemeinde Schnottwil teilnahmen.

II.

Zunächst ist folgendes festzuhalten:

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Den Gemeinden steht somit - in Ueber-einstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundes-gesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erheb-liche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu geneh-migen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich un-zweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planun-gen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompe-tenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auf-erlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entschei-dungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse, vom Bundesgericht wiederholt gebilligte, Zurückhaltung (BGE 106 Ia f.), 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.

III.

Behandlung der Beschwerden

1. Beschwerde Walter Eberhard, Fluehof, 3253 Schnottwil

Der Beschwerdeführer ist als Pächter der beiden Grundstücke GB Schnottwil Nrn. 85 und 86 zur recht-zeitig eingereichten Beschwerde legitimiert. Die

Parzellen liegen gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan aus dem Jahre 1976 (RRB Nr. 5763 vom 12. Oktober 1976) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen diese Grundstücke, zusammen mit den östlich gelegenen Parzellen, einer Wohnzone W2b mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet werden. Durch die Pflicht für den Erlass eines Gestaltungsplanes sollen verdichtete, neuzeitliche Wohn- und Siedlungsformen ermöglicht werden. Zudem sollen die Aussenräume, die Gemeinschaftsanlagen, die Parkierung und Zufahrt aufeinander abgestimmt und schliesslich der Uebergang von der Bauzone ins Landwirtschaftsgebiet speziell gestaltet werden (§ 14 der Zonenvorschriften). Der Beschwerdeführer verlangt die Auszonung dieser Parzellen. Zur Begründung führt er im wesentlichen an, diese Bauzone widerspreche den Zielen und Planungsgrundsätzen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), die vorhandene Bauzonengrösse genüge auch ohne die umstrittenen Parzellen für eine angemessene Entwicklung in Schnottwil, die Grösse der Bauzone verletze ohnehin Art. 15 RPG und schliesslich gehe es nicht an, dass durch die Auszonung der Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der bisherigen Bauzone nur scheinbare Rückzonungen vorgenommen würden, in der Tat aber bestes Landwirtschaftsgebiet in der Bauzone belassen werde.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 29. August 1986 die Abweisung der Beschwerde. Sie macht geltend, das Land eigne sich wegen seiner Lage (Nähe zum Schulhaus und ins Dorfzentrum) sehr gut zur Ansiedlung eines neuen Wohngebietes im

Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens. In Schnottwil sei keine übergrosse Bauzone ausgeschieden worden; das zeige sich auch darin, dass nur schwer Bauland käuflich sei. Zudem seien die Parzellen im südlichen Teil ganz erschlossen und die restlichen Flächen zumindest problemlos erschliessbar. Schliesslich seien die Grundeigentümer auch verkaufswillig und die Existenz des Landwirtschaftsbetriebes des Beschwerdeführers werde durch den allfälligen Verlust des Pachtlandes nicht bedroht.

Die Grundeigentümer und Verpächter von GB Nr. 85, Herr Hugo Fahrer-Fuhrer, Bürenstr. 16, 3253 Schnottwil, und von GB Nr. 86, Frau Annemarie Wagner-Suter, Rolliweg 630, 4614 Hägendorf, beantragen die beiden Parzellen in der Bauzone zu belassen.

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Bauzone von Schnottwil sei zu gross und widerspreche deshalb den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes. Tatsächlich ist die Grösse der Bauzonen bei der Beurteilung der Ortsplanungen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit ein wichtiges Kriterium. Dabei ist der Zonenplan nach den Kriterien des RPG und des BauG zu beurteilen. Gemäss § 26 BauG soll die Bauzone jenes Land umfassen, welches bereits weitgehend überbaut oder erschlossen ist oder nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann. Daraus abgeleitet gilt als objektiver Planungsgrundsatz, dass das Fassungsvermögen der Bauzone in jedem Fall nicht über das Doppelte der heutigen Einwohner-

zahl gehen darf. Dieser sogenannte Faktor 2 wurde als Planungsgrundsatz in den kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft 1982 und den Koordinationsplan 1984 (Kant. Richtplan nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979; genehmigt vom Bundesrat mit Beschluss vom 15. Januar 1986) aufgenommen. Die Konkretisierung des Art. 15 RPG und § 26 BauG stellt deshalb eine verbindliche Grösse für die Beurteilung der Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen dar.

Das Fassungsvermögen des zur Genehmigung beantragten Baugebietes übersteigt gemäss den Berechnungen des kantonalen Amtes für Raumplanung Faktor 2 nicht, so dass die Grösse der Bauzone den vom Gesetz her maximal zugelassenen Rahmen nicht übersteigt. Die Behauptung des Beschwerdeführers, die Grösse der Bauzone sprengt das von Gesetz her vorgegebene Mass, trifft damit nicht zu. Wohl steht es den Gemeinden frei, eine kleinere Bauzone, als dies Faktor 2 zulässt, auszuschneiden. Der Regierungsrat kann jedoch dem unter dem Gesichtspunkt der Gemeindeautonomie den Gemeinden zustehenden Ermessensspielraum in der Raumplanung nicht derart beschneiden und Bauzonen, deren Grösse den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, zurückweisen. Es sei den, dass gewichtige Grundsätze der Raumplanung verletzt werden und die Abgrenzung der Bauzone offensichtlich unzweckmässig wäre. Es bleibt deshalb die umstrittenen Baugebietsflächen auf ihre Eignung als Bauzone nach den allgemein gültigen Planungsgrundsätzen zu überprüfen:

Die beiden Parzellen GB Nrn. 85 und 86 waren schon bereits bei der ersten Ortsplanung der Bauzone, nämlich zusammen mit den östlich angrenzenden Gebieten einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, zugeteilt. Nachdem nun der tatsächliche Bedarf an öffentlicher Zone gegenüber der früheren Annahme geringer ist, soll das Gebiet durch eine Umzonung zur Ueberbauung freigegeben werden. Dadurch wird zusätzliches Bauland erhältlich, was nach den Ausführungen des Gemeinderates - welcher für die Ortsplanung verantwortlich und auch von Gesetz her zuständig ist - erwünscht ist. In Schnottwil ist heute nach seinen glaubhaften Ausführungen nur noch wenig Bauland verfügbar und speziell auch kein grösseres Gebiet vorhanden, welches sich für eine neuzeitlich gestaltete und entsprechend nutzbare Ueberbauung eignet. Zu Recht hebt denn auch die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung hervor, dass die Grundeigentümer verkaufswillig seien und dies ein massgeblicher Grund für die Belassung in der Bauzone darstelle. Die beiden Grundeigentümer haben anlässlich des Augenscheines in Schnottwil bestätigt, dass grundsätzlich mit einem Verkauf und einer Ueberbauung innerhalb des vorgegebenen Planungszeitraumes gerechnet werden könne. Aber auch die weiteren Gründe, welche die Gemeinde für die Belassung in der Bauzone vorbringt, sind einleuchtend und aus der Sicht der Planung gerechtfertigt. So ist eine ersatzweise Neueinzonung an anderer Stelle kaum möglich, da landwirtschaftlich gleichwertige Gebiete betroffen würden oder solche, die sich aus der Sicht des Ortsbildschutzes nicht eignen

oder bei denen zum voraus keine Verkaufswilligkeit vorliegt. Die Gemeinde macht schliesslich geltend, durch die früher durchgeführte Güterzusammenlegung seien gut arrondierte Landwirtschaftsbetriebe geschaffen worden, so dass eigentliche "Restflächen" fehlten und der überwiegende Landteil in bäuerlichem Privatbesitz liege und deshalb die Bereitschaft zur Einzonung recht klein sei.

Die Parzelle GB Nr. 86 ist entlang der Hauptstrasse erschlossen und im rückwärtigen Bereich noch mit relativ geringem Aufwand zu erschliessen. Auch liegen die Baugrundstücke in der Nähe zu den Schulen und übrigen öffentlichen Einrichtungen. Schliesslich sind aus der Sicht des Ortsbildschutzes keine Konflikte durch eine Ueberbauung zu erwarten, da die Bauzone an einer wenig heiklen Stelle liegt. Gesamthaft sprechen die Lage dieser Bauzone zum übrigen Siedlungsgebiet, die Art und Weise der erforderlichen Erschliessung und der damit verbundene Aufwand für eine Bauzone. Auch aus der Sicht des Siedlungsbildes und speziell des Ortsbildschutzes rechtfertigt sich planerisch die Grösse und Abgrenzung der angeehrten Bauzone.

Es verbleibt damit das Argument der landwirtschaftlichen Eignung näher zu untersuchen. Der Beschwerdeführer beruft sich in der Beschwerdebegründung auf die Verpflichtung der Kantone, im Rahmen der kantonalen Richtplanung ein vom Bund vorgegebenes Mass an Fruchtfolgeflächen auszuscheiden.

Das Bau- und Landwirtschafts-Departement ist gegenwärtig an der Ausscheidung dieser Fruchtfolgefläche.

Nach den ersten Entwürfen wird das ganze Gemeindegebiet von Schnottwil, ausgenommen den überbauten oder bestockten Flächen, als landwirtschaftlich gut geeignetes Land und damit als Fruchtfolgeflächen bewertet. Dieses Ergebnis erhärtet die Begründung der Gemeinde, wonach alle kompensatorischen Einzonungen landwirtschaftlich gut nutzbaren Boden treffe oder dann die andern ebenso wichtigen Anliegen des Natur- und Heimatschutzes tangierten. Die Qualifizierung eines Gebietes als Fruchtfolgefläche allein kann nun dieses auch nicht vorweg aus der Diskussion um die Belassung oder den Einbezug in die Bauzone nehmen. Vielmehr ist im Rahmen einer Interessenabwägung im konkreten Fall - nämlich bei der Ortsplanung - zu entscheiden, welche öffentlichen Interessen, jene der Erhaltung zur landwirtschaftlichen Nutzung oder jene zur Ueberbauung und zur Schaffung von neuem Wohnraum oder Arbeitsplätzen, überwiegen. Nachdem der Kanton voraussichtlich das vom Bund verlangte Kontingent an FFF einbringen kann, rechtfertigt sich ein hoheitlicher Eingriff in die Gemeindeautonomie unter dem Titel der Sicherstellung der Fruchtfolgeflächen im vorliegenden Fall jedenfalls nicht.

Aus all den vom Beschwerdeführer vorgebrachten Gründen erweist sich der revidierte Zonenplan und speziell die Umzonung der Parzellen GB Nrn. 85 und 86 von der bisherigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht nicht als qualifiziert unzweckmässig

und kann deshalb genehmigt werden. Die Beschwerde wird vollumfänglich abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens 400 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

2. Beschwerde Eugen Zumbrunn und 5 Mitunterzeichner,
Bergacker, 3253 Schnottwil

Der Beschwerdeführer und die Mitunterzeichner sind von der Ortsplanungsrevision betroffene Grundeigentümer und zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht. Es ist deshalb darauf einzutreten. Die Beschwerdeführer beantragen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommene Einzonung der zweiten Bautiefe der Parzelle GB Nr. 207 sei unzweckmässig und deshalb nicht zu genehmigen. Für ihren Antrag machen sie Gründe des Landschafts- und Ortsbildes, der Erschliessung, der Bauzonengrösse und Verletzung von Treu und Glauben geltend. Die Gemeinde begründet die Einzonung damit, dass durch die Einzonung ohne weitere Erschliessungskosten eine bessere Ausnützung des Baulandes ermöglicht werde und beantragt Abweisung der Beschwerde.

Neben allgemeinen Gründen der Bauzonengrösse, des Landschafts- und Ortsbildschutzes machen die Beschwerdeführer geltend, die Erschliessung der neu eingezonten Baustreifen sei nicht aufgezeigt, werde wegen der geringen Bautiefe problematisch und wirke sich zum Nachteil ihres Grundeigentums aus. Die bisherige Bauzonentiefe ab Bergackerstrasse beträgt

23 m. Neu soll nach der Absicht der Planungsbehörde nochmals ein Streifen Bauland von 23 m dazukommen. Im Unterschied zu der bisherigen Bauzone fehlt für das rückwärtige Baugebiet die Erschliessung. In den Vorverhandlungen zu der Einzonung hat die Gemeinde mit den Grundeigentümern der neu zur Einzonung vorgesehenen Parzelle eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen. Danach ist es Sache der Grundeigentümer, die Erschliessung der erwähnten Teilparzelle aufzuzeigen, zu erstellen und zu finanzieren. Damit begründet die Gemeinde nun auch die Einzonung. Für sie ist wichtig, dass durch die Einzonung eine bessere Ausnützung des Baulandes möglich wird, ohne dass der Gemeinde daraus weitere finanzielle Verpflichtungen erwachsen. Indes ist dieses Vorgehen aus Gründen der Planung nicht unproblematisch. Wohl liefert das Baugesetz die gesetzlichen Grundlagen, wonach die Erschliessung (Strasse, Kanalisation, Wasser) durch private Anlagen oder allenfalls die Mitbenützung von privaten Anlagen sichergestellt werden kann (§§ 103 ff BauG). Die Zweckmässigkeitsprüfung im Rahmen des Plangenehmigungs- und Beschwerdeverfahrens umfasst aber auch die Erschliessung. Zumindest die Art und Weise der Strassenerschliessung und die daraus planungsmässig relevanten Sachzwänge können bei der Frage über die Eignung eines Grundstückes als Bauzone von ausschlaggebender Bedeutung sein. Gerade im vorliegenden Beschwerdeverfahren, in welchem die Beschwerdeführer die Zweckmässigkeit der Bauzone mit Argumenten der Erschliessung in Frage stellen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen als

untragbar bezeichnen, müssen für eine abschliessende Beurteilung die Fragen der Erschliessung geklärt sein. Es besteht ein hinreichendes öffentliches Interesse an einer grundeigentümerverbindlichen Darstellung der Erschliessungsaufwendungen, gegen welche sich die Betroffenen auch im ordentlichen Verfahren zur Wehr setzen können.

Anlässlich der Parteiverhandlung vom 8. Dezember 1986 einigten sich die Parteien dahin, dass die erforderliche Erschliessung in einem Nutzungsplan (Gestaltungs- oder Erschliessungsplan) darzulegen und im ordentlichen Planverfahren zur Diskussion gestellt werde. Erst dann wird es möglich sein, die Zweckmässigkeit der Einzonung zu beurteilen und die Beschwerdesache zu behandeln. Die Grundeigentümer und die Gemeinde haben sich bereit erklärt, die Angelegenheit dem Ortsplaner zu übertragen, durch das kantonale Amt für Raumplanung vorprüfen zu lassen und das Verfahren gemäss § 15 ff BauG durchzuführen.

Der Entscheid über die Beschwerde des Eugen Zumbrunn und Mitunterzeichner und damit auch die Frage der Bauzonenabgrenzung wird bis zum Vorliegen der ergänzenden Planung über die Erschliessung ausgesetzt. Die Beschwerdeführer werden ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige Einwendungen gegen die noch aufzuzeigende Erschliessung anlässlich des noch ausstehenden Auflageverfahrens zu machen sind (Einsprache erstinstanzlich beim Gemeinderat).

3. Beschwerde Hugo Kocher, Bachgässli, 3253 Schnottwil, v.d. seinen Sohn Theodor Kocher, Fürsprech und Notar, 3253 Schnottwil
-

Der Beschwerdeführer verlangt die Zurücknahme der in der Ortsplanungsrevision neu geschaffenen Freihaltezone auf seinem Grundstück GB Nr. 165 und die Belassung eines Stückes bisheriger Bauzone auf GB Nr. 79. Der Beschwerdeführer ist Grundeigentümer der obgenannten Parzellen und durch die Planungsmassnahmen betroffen, so dass auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde grundsätzlich einzutreten ist. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde.

Anlässlich der Parteiverhandlung mit Augenschein kam hinsichtlich der Abgrenzung der Freihaltezone auf GB Nr. 165 zwischen der Gemeinde und dem Beschwerdeführer ein Kompromiss zustande. Danach wird die Freihaltezone auf einen Abstand von 10 m, gemessen ab der Grenze gegenüber dem Grundstück GB Nr. 161, zurückgenommen. Der Beschwerdeführer hat deshalb mit Datum vom 10. Januar 1987 Punkt 1 seines Beschwerdebegehrens vom 31. Juli 1986 zurückgezogen. Die Gemeinde wird verhalten, in den noch nachzureichenden Zonenplänen die Grenze zwischen Freihalte- und Dorfzone entsprechend zu korrigieren.

Hingegen hält der Beschwerdeführer an seinem Entschcheid fest, die Bauzonengrenze auf GB Nr. 79 sei gemäss Beilageplan zur Beschwerde vom 31. Juli

1986 zu erweitern. Im wesentlichen macht er geltend, es handle sich bei der betreffenden Parzelle um landwirtschaftlich minderwertiges Land, die Erschliessung sei grob vorhanden, die verbleibende Bautiefe reiche für ein zusätzliches Einfamilienhaus südlich der Liegenschaft Nr. 118 nicht aus und schliesslich werde er gegenüber den angrenzenden Grundstücken GB Nrn. 452 und 391 ungleich und zu seinem Nachteil behandelt.

Vorab ist dem Beschwerdeführer in Erinnerung zu rufen, dass sich der Regierungsrat bei der Ueberprüfung der Nutzungspläne auf ihre Zweckmässigkeit im Einklang mit den Rechtsgrundlagen eine gewisse Zurückhaltung auferlegt. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Dieser Grundsatz bedeutet für den vorliegenden Beschwerdefall, dass die Abgrenzung der Wohnzone nur dann nicht genehmigt werden könnte, wenn sie als qualifiziert unzweckmässig beurteilt werden müsste.

Im bisherigen Zonenplan war die Parzelle GB Nr. 79 bis an den Stockernbach der Wohnzone W2 zugeteilt. Mit der Revision des Zonenplanes wird die Bauzone beidseits des Baches mit Ausnahme der überbauten Parzelle GB Nr. 391 ausgezont. Damit bleibt das schützenswerte Stockerntäli erhalten. Für die Rückzonung beruft sich die Gemeinde auf die Planungsgrundsätze des RPG, des BauG und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV). Die gesetzlichen Grundlagen für die getroffenen Planungsmass-

nahmen sind zweifellos gegeben. Auch das öffentliche Interesse an der Rückzonung des Baugebietes an dieser Stelle wird vom Beschwerdeführer zu Recht nicht in Frage gestellt. Er macht den auch in seinem Begehren ausschliesslich planerische Einwände geltend, die eine andere Abgrenzung bewirken sollen.

Das ganze Grundstück GB Nr. 79 weist eine Fläche von ca. 12'000 m² auf. Davon ausgezont werden ca. 1'600 m². Die vom Beschwerdeführer zusätzlich verlangte Bauzone macht ca. 200 m² aus. Diese Grössenverhältnisse machen ersichtlich, dass es sich um eine Angelegenheit von untergeordneter Bedeutung handelt. Für die Abgrenzung der Bauzone auf der Parzelle GB Nr. 79 ergeben sich zweifellos verschiedene zweckmässige Lösungen. Die nun von der Gemeinde getroffene ist mit Sicherheit nicht qualifiziert unzweckmässig und deshalb kann im Lichte der beschränkten Kognitionsbefugnis ausser Zweifel nicht an eine hoheitliche Korrektur durch den Regierungsrat gedacht werden. Umso mehr, als dass der Beschwerdeführer wohl planerische Argumente auf den Tisch legt, mit einer Ausnahme aber keine, welche die Unzweckmässigkeit der von der Gemeinde vorgeschlagenen Lösung darlegten. Er macht lediglich den Hinweis, die verbleibende Bautiefe reiche für den Bau eines Einfamilienhauses nicht aus. Bei seinen Vorstellungen übersieht er aber, dass es aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Erschliessung und der Topographie gar nicht erwünscht ist, südlich der Liegenschaft Nr. 118 ein zusätzliches Einfamilienhaus zu erstellen. Keine der von der

Gemeinde getroffenen Planungsmassnahmen lassen den eindeutigen Schluss zu, die Gemeinde wolle den Bau eines Einfamilienhauses ermöglichen. Gerade-
sogut kann die Begründung des Bauzonenverlaufes mit dem aus der Sicht der Planung ebenso erwünschten Umschwung zur bestehenden Liegenschaft Nr. 118 begründet sein.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens von 400 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

IV.

Die Ortsplanung erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG. Das Verfahren wurde richtig durchgeführt, so dass einer Genehmigung des Zonenplanes, mit Ausnahme der Einzonung GB Nr. 207, des Strassenkategorienplanes und des Zonenreglementes nichts im Wege steht.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Schnottwil, bestehend aus dem Zonenplan 1:2'000, dem Strassenkategorienplan 1:2'000 sowie dem Zonenreglement wird vorbehältlich Ziffer 3 genehmigt. Das Erschliessungsprogramm wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Beschwerden des Herrn Walter Eberhard, Fluehof, 3253 Schnottwil, und des Herrn Hugo Kocher, vertreten durch Theodor Kocher, Fürsprech und Notar, 3253 Schnottwil, werden, soweit sie nicht gütlich erledigt werden konnten (Beschwerde Kocher Punkt 1), abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens von je 400 Franken (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen, welche mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden.
3. Der Entscheid über die Beschwerde des Herrn Eugen Zumbrunn und 5 Mitunterzeichner, Bergacker, 3253 Schnottwil, und die damit verbundene Frage der Zonenabgrenzung wird ausgesetzt. Die Gemeinde wird verhalten, die Erschliessung der neu zur Einzonung vorgesehenen Parzelle GB Nr. 207 (teilweise) aufzuzeigen und im ordentlichen Nutzungsplanverfahren (§ 15 BauG) zu erlassen.

4. Auf die Beschwerde L. Ritz-Stettler, R. Christen-Ritz und E. Kipfer-Ritz wird wegen Nichtbezahlens des Kostenvorschusses nicht eingetreten.
5. Das Generelle Kanalisationsprojekt ist durch die Gemeinde an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis 31. Dezember 1988 zur Genehmigung einzureichen.
6. Der Gemeinde wird empfohlen, auf der Grundlage des neuen 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.
7. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 1987 noch 4 bereinigte Zonenpläne, 1 Strassenkategorienplan, wovon je 1 Planexemplar in reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
8. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

9. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Zonenreglement vom 12. Oktober 1976 (RRB Nr. 5763) 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.

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Kostenabrechnungen

Einwohnergemeinde Schnottwil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 523.-- =====	(Staatskanzlei Nr 112) ES

Walter Eberhard, Schnottwil

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

Hugo Kocher, Schnottwil

v.d. Fürsprech Theodor Kocher, Schnottwil

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

Verteiler Seite 20

Geht an:

- Bau-Departement (2) Bi/La/br
- Rechtsdienst (La)
- Departementssekretär (Nr. 85/212)
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan-satz/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 I, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Bucheggberg, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonen-plan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, Solothurn
- Meliorationsamt, Baselstr. 77, 4500 Solothurn
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 3253 Schnottwil, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 3253 Schnottwil
- Metron Orts- und Regionalplanung AG, Kirchstr. 43, 2540 Grenchen
- Herrn Hugo Fahrer-Fuhrer, Bürenstr. 161, 3253 Schnottwil, EINSCHREIBEN
- Frau Annemarie Wagner-Suter, Rolliweg 630, 4614 Hägen-dorf, EINSCHREIBEN
- Herrn Werner Ritz, Bühlstr. 20, 4528 Zuchwil, EINSCHREIBEN
- Herrn Peter Hirsbrunner, Burgunderstr. 27, 4500 Solo-thurn, EINSCHREIBEN
- Frau Susanne Arni-Hirsbrunner, Tirlerstrasse 1, 3930 Visp, EINSCHREIBEN
- Herrn Walter Eberhard, Fluehof, 3253 Schnottwil, EINSCHREIBEN
- Herrn Eugen Zumbrunn, Bergacker, 3253 Schnottwil (6) für sich und zuhanden der Mitunterzeichner, EINSCHREIBEN
- Frau L. Ritz, Bernstr. 48, 3253 Schnottwil (3), für sich und zuhanden der Mitunterzeichner, EINSCHREIBEN
- Herrn Fürsprech Theodor Kocher, Diessbachstr. 57, 3253 Schnottwil, EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Schnottwil: Genehmigung: Ortsplanungsrevision, bestehend aus dem Zonenplan 1:2'000 (teilweise), dem Strassenkategorienplan 1:2'000 und dem Zonen-reglement.