



38/
31-41

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

10. Dezember 2001

NR.

2468

Schnottwil: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Strassenkategorienplan 1:2'000
- Erschliessungspläne, Blatt 1 + 2, 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar und Naturkonzept
- Inventar der Landwirtschaftsbetriebe
- Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF 1:5'000
- Waldfeststellungsplan
- Planungsbericht
- Erschliessungsprogramm
- Leitbild zur Dorfentwicklung
- Grundsatzentscheide zur räumlichen Entwicklung

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 13. Dezember 2000 bis zum 14. Januar 2001. Innerhalb der Auflagefrist gingen 18 Einsprachen ein, über die der Gemeinderat mit Beschluss vom 21. März 2001 abschliessend befand. Gegen den Entscheid des Gemeinderates haben 3 Einsprecher Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht:

1. Beschwerdegemeinschaft Schori, Eberhard, Suter, Schluop
per Adresse: Rudolf Schluop-Bieri, Feld 1, 3253 Schnottwil
2. Heinz Christen, Weihergasse 15, 3253 Schnottwil
Rosemarie Christen, Weihergasse 15, 3253 Schnottwil
beide vertreten durch Fürsprecher Peter Vogt, Bettlachstrasse 8, Postfach 1256, 2540 Grenchen
3. Jörg Marti, Bernstrasse 4, 3253 Schnottwil

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 17. Mai 2001 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen.

Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartementes haben am 4. Juli 2001 mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat Augenscheine mit Parteiverhandlungen durchgeführt. Die Beschwerdegemeinschaft Schori, Eberhard, Suter, Schluop wurde am 6. September 2001 nochmals zu einem Augenschein zum Thema der Landschaftsschutzzone eingeladen. Gestützt auf diesen Augenschein hat der Gemeinderat eine Anpassung der Landschaftsschutzzone vorgeschlagen und diese der Beschwerdegemeinschaft schriftlich mit entsprechender Plankopie und Frist bis zum 20. September 2001 zugestellt. Die Beschwerdegemeinschaft lehnte mit Brief vom 20. September 2001 den neuen Vorschlag der Landschaftsschutzzone ab. In der Folge stellte der Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartementes mit Brief vom 26. September 2001 fest, dass eine einvernehmliche Lösung mit der Beschwerdegemeinschaft nicht erzielt werden konnte und nahm das Verfahren nach Ablauf der Sistierung per 30. September 2001 wieder auf, um das Geschäft zuhanden des Regierungsrates vorzubereiten.

Für die Ausführungen der Parteien wird ausdrücklich auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Für die nachträgliche Teileinzonung von rund 560 m² der Parzelle GB Nr. 153 in die Kernzone wurde die Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung am 21. Juni 2001 sowie eine Informations- und Anhörungveranstaltung am 31. Juli 2001 im Sinne von § 19 PBG ordnungsgemäss durchgeführt. Daher kann diese Teileinzonung in die laufende Ortsplanungsrevision integriert werden.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach 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. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Beschwerdegemeinschaft Schori, Eberhard, Suter, Schluop

2.3.1.1. Feststellungen:

Der vom Gemeinderat aufgelegte Gesamtplan der Gemeinde Schnottwil sieht in den Gebieten Höchacker / Spisried und Hubelacker / Grubenacker eine Landschaftsschutzzone gemäss § 36 PBG vor. Gemäss § 32 Abs. 1 des Zonenreglements (rev. 30.11.00) wird mit dieser Zone der Erhalt der unverbauten Landschaftskammern in den besagten Gebieten bezweckt. In dieser Zone sind Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen unzulässig (Abs. 3). Kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände werden zugelassen, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind (Abs. 5).

Mit Beschluss vom 21. März 2001 lehnte der Gemeinderat Schnottwil die Einsprachen von Kurt Schori, Sagiweg 11, Fritz Eberhard-von Aesch, Bernstrasse 56, Werner Suter, Bernstrasse 61, sowie Rudolf und Annekäthi Schluop-Bieri, Feld 1, alle in Schnottwil, gegen die Landschaftsschutzzone gemäss dem aufgelegten Gesamtplan ab.

Gegen diesen Entscheid erhoben die Einsprecher mit Eingabe vom 30. März 2001 Beschwerde beim Regierungsrat, mit den gemeinsamen Anträgen: (1) Es sei im Rahmen der Ortsplanungsrevision in der Gemeinde Schnottwil auf die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone zu verzichten; (2) Eventualantrag: Auf die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone sei auf mind. 500 m im Umkreis der bestehenden Gebäude zu verzichten, (3) unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Einwohnergemeinde Schnottwil.

Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung vom 17. Mai 2001 die Abweisung der Beschwerde.

Am 4. Juli 2001 führte der zuständige Sachbearbeiter des instruierenden Bau- und Justizdepartementes in Anwesenheit der Parteien, der Vorinstanz und des zuständigen Kreisplaners eine Parteiverhandlung und am 6. September 2001 einen Augenschein durch. Der Gemeinderat unterbreitete den Beschwerdeführern in der Folge am 13. September 2001 einen Vergleichsvorschlag. Dieser sah eine Verkleinerung der Landschaftsschutzzone vor. Mit Eingabe an das Bau- und Justizdepartement vom 28. September 2001 hielt der Gemeinderat fest, dass die einvernehmliche Lösung nicht zustande gekommen sei.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.3.1.2. Erwägungen:

Kurt Schori, Fritz Eberhard-von Aesch, Werner Suter-Gfeller sowie Rudolf und Annekäthi Schluop-Bieri sind als Grundeigentümer der von der Planaufgabe betroffenen Parzellen von der angefochtenen Planung berührt. Deren Interesse an der Abänderung des Nutzungsplans betreffend der Landschaftsschutzzone muss als schutzwürdig beurteilt werden. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten (§ 16 i.V.m. § 17 PBG).

Die Beschwerdeführer begründen ihre Anträge sinngemäss und zusammenfassend wie folgt:

Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Landwirtschaftszone bzw. ausserhalb der Bauzonen würden bereits durch das Bundesgesetz über die Raumplanung sehr stark reglementiert. Zudem liege das Gebiet der Gemeinde Schnottwil vollumfänglich in der Juraschutzzone. Diese gewährleiste für die Landschaft bereits einen weitgehenden Schutz und umfasse namentlich strenge Auflagen in Bezug auf die ästhetische Gestaltung von Bauten. Die bisherigen Erfahrungen im Kanton Solothurn hätten gezeigt, dass die Juraschutzzone durchaus geeignet sei, einen wirkungsvollen Schutz der Landschaft zu gewährleisten. In der aufgelegten Landschaftsschutzzone seien keine Bauten mehr möglich. Dadurch würden die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen zementiert. Aufgrund des ausgeprägten gegenwärtigen Strukturwandels in der Landwirtschaft könne eine solche „Strukturzementierung“ unter keinen Umständen akzeptiert werden. Heute könne kein Betrieb mit Sicherheit Aussagen darüber machen, ob die bestehenden Bauten auch in Zukunft für die Bewirtschaftung ausreichen werden, oder ob nicht bereits in wenigen Jahren die Zusammenarbeit mit anderen Betrieben gesucht werden müsse, was grössere gemeinschaftliche landwirtschaftliche Bauten notwendig mache. Die überbetriebliche Zusammenarbeit, die mit grösster Wahrscheinlichkeit bedeutend grössere Gebäude an eventuell neuen Standorten erfordern würde, werde vom Bundesrecht ausdrücklich als bodenabhängige Produktion und somit als standortbedingt beurteilt. Eine zukünftige Stallbaute müsse zudem auch auf die neuen Erkenntnisse in Sachen Tierschutz und Tierhaltung eingehen können. Diese verlangten nach sonnigen, gut durchlüfteten Standorten, was bei der Planung einer solchen Baute berücksichtigt werden müsse. Zudem sollten die Landschaftsschutzzonen nur für besonders schützenswerte Landschaften ausgeschieden werden. Auch müsse die gesetzliche Grundlage für die Ausscheidung einer flächendeckenden Landschaftsschutzzone in Frage gestellt werden. § 36 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes sehe Schutz zonen nur für Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart vor. Der Nachweis, dass diese Prämissen beim Gemeindegebiet von Schnottwil erfüllt werden, sei vom Gemeinderat nicht erbracht worden. Für eine Freihaltezone gemäss § 36 Abs. 2 PBG sei die vorgesehene Schutzzone viel zu gross.

Mit Eingabe vom 3. September 2001 weisen die Beschwerdeführer zudem darauf hin, dass mit der Landschaftsschutzzone auf unzulässige Art und Weise in ihre Eigentumsrechte eingegriffen werde. Im

betroffenen Gebiet würden – mit Ausnahme von Waldrändern – keine speziellen Objekte wie Bäche etc. liegen. Auch falle auf, dass Flur- und Bürgerland der Gemeinde nicht in der Schutzzone liege. Sie bekräftigen, dass die Tendenzen in der Landwirtschaft unter anderem aus Gründen des Tierschutzes, des Gewässerschutzes und der allgemeinen Wirtschaftslage in Richtung grösserer Ställe und Gemeinschaftsanlagen gingen.

Formell sehen die Beschwerdeführer ihre Mitwirkungsrechte gemäss § 9 Abs. 3 PBG verletzt. Über die Ausscheidung einer flächendeckenden Landschaftsschutzzone sei weder öffentlich orientiert, noch an einer Einwohnergemeindeversammlung ein entsprechender Beschluss gefasst worden. Die betroffenen Grundeigentümer seien über die Auswirkungen dieser Landschaftsschutzzone auch nicht orientiert worden. Der Gemeinderat habe zu keinem Zeitpunkt mit den Betroffenen das Gespräch betreffend Entwicklungsplanung und Zukunftsaussichten ihrer Betriebe geführt.

Der Gemeinderat hat in seinem angefochtenen Einspracheentscheid – auf den er auch in seiner Vernehmlassung zuhanden des Regierungsrates verweist – festgehalten, dass die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone auf alle gut einsehbaren freien Landschaftsräume im Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumplanung verlangt worden sei. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass landwirtschaftliche Nutzung und Landschaftsschutz vereinbar sei und es letztlich darum gehe, die beiden Bedürfnisse gegenseitig abzustimmen. Dabei habe der Rat versucht, das Thema Landschaftsschutz möglichst nach einem Konzept und zusammenhängend anzugehen. Es gehe darum, die Kerngebiete der heute noch freien Landschaft dauerhaft vor baulichen Eingriffen zu schützen. Dabei habe der Gemeinderat bei der Festlegung des Landschaftsschutzgebietes die Interessen der Landwirtschaft insoweit gewahrt, als den bestehenden Haupterwerbsbetrieben auf ihren jeweiligen Grundstücken Spielraum für eine Betriebserweiterungen belassen wurde. Der Einwand der Beschwerdeführer, dass bei Betriebszusammenlegungen und anschliessenden Aussiedlungen die von der Landschaftsschutzzone ausgenommenen Bereiche nicht ausreichen würden, sei möglicherweise richtig. Zur Zeit bestünden jedoch gemäss Aussagen der Beschwerdeführer diesbezüglich keine konkreten Projekte. Der Gemeinderat sei der Auffassung, dass eben solche neuen grossen Gutshöfe nicht in den bis heute unverbauten Landschaftskammern, sondern in den von der Schutzzone ausgenommenen Kordon angesiedelt werden sollen. In begründeten Fällen seien Ausnahmen möglich, jedoch sollen solche Sonderfälle sorgfältig abgeklärt und mit einem Nutzungsplanverfahren öffentlich-rechtlich geregelt werden.

Der vom Gemeinderat im Nachgang an den Augenschein vom 6. September 2001 ausgearbeitete Vergleichsvorschlag wurde von den Beschwerdeführern abgelehnt. Für die Begründung der Ablehnung kann an dieser Stelle auf das Schreiben der Beschwerdeführer vom 20. September 2001 verwiesen werden.

Gegenüber den formellen Rügen der Beschwerdeführer hält der Gemeinderat fest, dass während der Auflagefrist vom 13. Dezember 2000 bis 13. Januar 2001 jeweils einmal pro Woche eine Delegation des Ausschusses Ortsplanung der Bevölkerung für Auskünfte zur Verfügung gestanden habe. Dass die Bevölkerung teilweise von diesem Angebot keinen Gebrauch gemacht habe, könne nicht dem Gemeinderat angelastet werden. Eine Befragung jedes Einzelnen werde weder vom Gesetz vorgeschrieben, noch sei eine solche praktikabel.

Auf Bundesebene wird der Landschaftsschutz als eines der zentralen Anliegen der Raumplanung bereits in Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) stipuliert. In Art. 17 RPG werden die Schutzzonen explizit geregelt. Im kantonalen Recht findet sich die gesetzliche Regelung in § 36 PBG, welcher in Form einer Soll-Vorschrift die Gemeinden anhält, unter anderem Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart als Schutzzone auszuscheiden (Abs. 1 lit. b).

Die Landschaftsschutzzone ist eine der Landwirtschaftszone (oder dem Wald) überlagerte Schutzzone. Sie bedingt keine wesentlichen Einschränkungen der Landwirtschaft als Grundnutzung. Die Landschaftsschutzzone kommt insbesondere dort zur Anwendung, wo im Interesse des Schutzzweckes die zulässige bauliche Nutzung in der Landwirtschaftszone weiter eingeschränkt werden soll. Diese weitergehenden Einschränkungen können im Maximalfall bis zum vollständigen Ausschluss von Bauten und Anlagen gehen, wobei das Mass der Einschränkung im Zonenreglement genau zu umschreiben ist. Der Kanton Solothurn hat im Richtplan als kantonale Schutzzone die Juraschutzzone und weitere Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart bezeichnet (Richtplan 2000, LE-2.1, S. 64); § 7, §§ 22 ff.

und § 30 der Natur und Heimatschutzverordnung (NHV; BGS 435.141). Mit diesen Zonen werden die bezeichneten Gebiete ganz allgemein in ihrer besonderen Schönheit und Eigenart geschützt (§ 22 Abs. 1 NHV). Dieser Schutz ist vorrangig; nur soweit der Schutzzweck es zulässt, sind diese Gebiete auch Landwirtschafts- und Erholungsgebiet (§ 22 Abs. 2 NHV). Bauten innerhalb einer solchen kantonalen Schutzzone sind bezüglich Standort, Stellung, Form und Gestaltung, sowie Material und Farbe gewissen Einschränkungen unterworfen. Sie haben in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen (§ 24 Abs. 1 NHV). Exponierte Standorte sind zu vermeiden (§ 24 Abs. 2 NHV). Bauten sind so zu stellen, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (§ 25 Abs. 1 NHV). Vorbehalten bleiben weitergehende Vorschriften kommunaler, regionaler oder kantonalen Schutzgebiete, welche die kantonalen Schutzzone überlagern (§ 29 lit. b NHV).

Die kantonalen Schutzzone können also im Rahmen der Ortsplanung gebietsweise durch eine kommunale Landschaftsschutzzone ergänzt werden (folgt aus § 29 NHV).

Aus dem Vorgesagten geht klar hervor, dass die gesetzliche Grundlage für den Erlass einer kommunalen Schutzzone grundsätzlich gegeben ist (§ 17 RPG, § 36 PBG, § 7, 22 ff., 30 NHV). Aus der Ratio legis der Schutzzone geht im Weiteren hervor, dass eine solche nur gebietsweise ausgeschieden werden soll (§ 36 Abs. 1 PBG); e contrario entsprechen somit kleinflächige Schutzzone nicht dem Sinn des Gesetzgebers.

Der behördenverbindliche Richtplan überlagert das Gemeindegebiet von Schnottwil als Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart mit einer kantonalen Schutzzone. An diese Prämisse ist der Gemeinderat daher grundsätzlich gebunden. Sein planerisches Ermessen umfasst daher nurmehr die Frage, ob der Umfang des Landschaftsschutzes weiter gehen soll, als dies die kantonale Schutzzone vorsieht oder nicht. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer muss daher der Nachweis der besonderen Schönheit und Eigenart des Gemeindegebietes nicht vom Gemeinderat erbracht werden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – allesamt in der Landwirtschaft tätig – handelt es sich bei einer kantonalen Schutzzone nicht um eine subsidiäre Zone. Zwar bleibt die Grundordnung grundsätzlich auch im Fall einer Überlagerung mit einer Schutzzone bestehen, doch eben nur, soweit diese mit dem Schutzzweck vereinbar ist (§ 22 NHV). Mit anderen Worten: Die Grundordnung – im vorliegenden Fall die Landwirtschaft – hat sich was Bauten und bauliche Anlagen betrifft, dem Schutzzweck unterzuordnen und nicht etwa umgekehrt.

Das planerische Ermessen des Gemeinderates beschränkt sich daher aufgrund der behördenverbindlichen Vorgaben im Richtplan auf die Frage, ob die kantonale Schutzzone unverändert in die Nutzungsplanung übernommen werden soll (als orientierender Planinhalt) oder ob in Form einer kommunalen Schutzzone der Schutzzweck ausgedehnt werden soll. Bejaht der Gemeinderat diese Frage, so steht es zudem in seinem planerischen Ermessen, in welchen Gebieten dieser weitergehende Schutz Geltung haben soll.

Der Gemeinderat von Schnottwil hat zunächst entschieden, den Schutz seines Gemeindegebietes mit einer kommunalen Schutzzone dahingehend zu ergänzen, dass innerhalb dieser Zone Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen unzulässig sind (§ 32 Ziffer 3 Zonenreglement). Damit hat er sich für den maximalen Schutz der Landschaft entschieden, was grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Flächenmässig hat der Gemeinderat seinen Entscheid im Gesamtplan festgelegt. Daraus geht hervor, dass die Landschaft rund um das überbaute Gebiet von Schnottwil zu einem erheblichen Teil der kommunalen Schutzzone zugewiesen wird. Für den Gemeinderat haben allfällige Erweiterungen von bestehenden Haupterwerbsbetrieben grundsätzlich im Bereich der Hofparzelle zu geschehen. Dieser Grundsatzentscheid ist nicht zu beanstanden. Zu diesem Zweck hält die kommunale Schutzzone gegenüber diesen Betrieben einen Abstand ein, der Platz für mögliche spätere Betriebserweiterungen bietet. Dabei wird berücksichtigt, dass auch innerhalb der Landwirtschaftszone zur Vermeidung übermässiger Immissionen aus Anlagen der Tierhaltung gegenüber Wohnbauten die Einhaltung eines vorsorglichen Abstandes in der Grösse des halben Mindestabstandes nach FAT-Empfehlung verlangt werden kann (SOG 1998 Nr. 28).

Der Gemeinderat hat in seinem angefochtenen Einspracheentscheid den Beschwerdeführern zugestanden, dass im Falle von Betriebszusammenlegungen oder Aussiedlungen die von der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgenommenen Bereiche möglicherweise nicht ausreichen werden. Allerdings bestehen unbestrittenerweise seitens der Beschwerdeführer weder konkrete Pläne für eine Betriebszusammenlegung noch für eine Aussiedlung. Wenn die Beschwerdeführer geltend machen, die kommunale Schutzzone verunmögliche die Errichtung von Gemeinschaftsställen und Intensivtierhaltungen so mag dies möglicherweise zutreffen, ist aber in casu unerheblich, da auch in dieser Richtung keine kon-

kreten und ernsthaften Absichten bestehen. Die Argumentation der Beschwerdeführer beschränkt sich einzig auf rein hypothetische Fälle. Auf derart vage Zukunftsaussichten einzelner Grundeigentümer kann im Planungsverfahren nicht abgestellt werden. Festlegungen in einem Nutzungsplanverfahren sind auf einen Planungshorizont von 10 Jahren hin ausgelegt (§ 10 Abs. 2 PBG). Setzt man diesen Zeithorizont in Relation zu den äusserst unbestimmten Vorstellungen der Beschwerdeführer, so wird klar, dass deren Argumentation nicht geeignet sein kann, den Planungsentscheid des Gemeinderates als unrechtmässig oder unzweckmässig zu begründen. Auch dem Eventualantrag der Beschwerdeführer, auf die Ausscheidung der kommunalen Schutzzone in einem Umkreis von mind. 500 m zu bestehenden Gebäuden zu verzichten, kann im Lichte des eben Gesagten nicht gefolgt werden.

Richtig ist der Hinweis der Beschwerdeführer, dass bereits die kantonale Schutzzone Bauten und bauliche Anlagen in der Landwirtschaftszone auf dem Gemeindegebiet von Schnottwil starken Einschränkungen unterwirft. Wenn diese aber aus diesem Umstand den Schluss ziehen, eine Überlagerung dieser kantonalen Schutzzone mit einer weitergehenden kommunalen Schutzzone sei unrecht- oder unzweckmässig, so ist dies aus zwei Gründen unzutreffend: (1) Bereits das Gesetz sieht in § 29 NHV eine solche Überlagerung ausdrücklich vor. (2) Die Gemeinde ist von Gesetzes wegen (§ 36 PBG) gehalten, Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart als Schutzzone auszuscheiden. Da gemäss behördenverbindlichem Richtplan das Gemeindegebiet von Schnottwil ein solches schützenswertes Gebiet darstellt, erscheint der vom Gemeinderat vorgenommene Schutz als folgerichtig. Es wurde bereits gesagt: Es ist die Landschaft, welche die Schutzwürdigkeit vorgibt und nicht die Landwirtschaft. Wenn also infolge einer kantonalen oder kommunalen Schutzzone auf einer Parzelle nicht überall oder nicht jede Art von Bauten oder baulichen Anlagen möglich sind, so ist dies vom betroffenen Grundeigentümer hinzunehmen. Eine solche Beschränkung der Eigentumsrechte kollidiert erst dann mit der verfassungsmässigen Eigentumsfreiheit, wenn die Verfügungsfreiheit des Eigentümers eines landwirtschaftlichen Grundstücks über die Bestandesgarantie ausgehend eingeschränkt wird. Dies ist hier nicht der Fall: Die Landwirtschaftszone ist grundsätzlich eine Nicht-Bauzone. Zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten sind zwar zulässig, deren Standort muss allerdings übergeordneten öffentlichen – vor allem raumplanerischen - Interessen Rechnung tragen. Der Landschaftsschutz ist ein solches übergeordnetes öffentliches Interesse (Art. 78 der Bundesverfassung). Solange die konkrete landwirtschaftliche Nutzung und die damit im Zusammenhang stehenden Bauten und baulichen Anlagen gewährleistet bleiben, stellt daher eine Schutzzone einen verhältnismässigen Eingriff in die verfassungsmässigen Rechte des privaten Grundeigentümers dar.

Zusammenfassend kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Festlegung der kommunalen Landschaftsschutzzone durch den Gemeinderat örtlich wie inhaltlich nicht zu beanstanden ist. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 900.-- zu Lasten der Beschwerdeführer und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

2.3.2. Beschwerde Heinz Christen und Rosemarie Christen

2.3.2.1. Feststellungen:

Schutzwürdigkeit von Gasthof Krone und zugehörigen Baumgruppen:

Beim Gasthof Krone handelt es sich gemäss kantonaler Denkmalpflege um eine im klassizistischen Stil Mitte des 19. Jahrhunderts erstellte Baute. Nördlich des Gebäudes stehen mehrere Bäume (Kastanien und Platanen) auf einem Platz, der etwas tiefer liegt, als die angrenzende Bernstrasse. Der Platz wird zur Zeit als Parkplatz genutzt. Südlich des Gasthofes Krone liegt eine kleine offene Terrasse, die mit einer alten Mauer gegenüber dem einige Meter tiefer liegenden Terrain abgestützt wird. Auf dieser Terrasse stehen zwei Kastanien. Das Kerngebäude des Gasthofes Krone präsentiert sich in einem guten Zustand. Demgegenüber sind die jüngeren rückwärtigen Anbauten in einem baufälligen Zustand. Der vom Gemeinderat öffentlich aufgelegte Zonenplan bezeichnet den Gasthof Krone (GB Schnottwil Nr. 606), sowie die Baumgruppe nördlich des Gasthofes Krone als schutzwürdig. Betreffend der ursprünglich ebenfalls als schützenswert eingestuften zwei Bäume südlich des Gasthofes, verzichtete der Gemeinderat im Rahmen der Einspracheverhandlung auf die Aufnahme ins Inventar.

Die Beschwerdeführer beantragen in ihrer Eingabe an den Regierungsrat vom 2. April 2001, (1) die Liegenschaft Krone sei nicht als schützenswertes Objekt in das Inventar aufzunehmen; (2) die auf Grundstück GB Nr. 606 nördlich der Liegenschaft Krone stehenden Platanen seien nicht als schützenswerte Objekte in das Inventar aufzunehmen.

Freihaltezone:

Auf der Parzelle GB Nr. 157 soll gemäss Planaufgabe eine bereits bestehende Freihaltezone zwischen dem bestehenden Ortskern und einem neuen Wohnquartier erweitert werden.

Die Beschwerdeführer beantragen, das Grundstück GB Nr. 157 sei der Kernzone oder der Wohnzone W2 zuzuweisen.

Fussweg:

Zwischen der Weihergasse und der Bernstrasse wird in der Planaufgabe eine Fusswegverbindung über die Parzelle GB Nr. 157 vorgesehen. Der seit Jahrzehnten bestehende Fussweg ist als Fusswegrecht im Grundbuch eingetragen.

Die Beschwerdeführer beantragen, die Fussgänger Verbindung Weihergasse-Bernstrasse sei aufzuheben. Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung vom 17. Mai 2001 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.3.2.2. Erwägungen:

Rosemarie Christen ist als Eigentümerin der Parzelle GB Schnottwil Nr. 157 bzw. zusammen mit Heinz Christen als Miteigentümer der Parzelle GB Nr. 606 von der angefochtenen Planung berührt. Deren Interesse an der Abänderung der Planung muss als schutzwürdig beurteilt werden. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten (§ 16 i.V.m. § 17 PBG).

Die Beschwerdeführer begründen ihre Anträge sinngemäss und zusammenfassend wie folgt:

Die Liegenschaft Krone möge zwar im Ortsbild von Schnottwil ein markantes Gebäude darstellen und in ihrer Erscheinung von Osten gegen die Bernstrasse auch durchaus als schön und erhaltenswert bezeichnet werden. Die Westseite im Besonderen, aber auch die Nord- und die Südseite würden demgegenüber die Kriterien für eine Unterschutzstellung nicht erfüllen. Somit sei die Unterschutzstellung des gesamten Gebäudes ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsrechte und werde von der Eigentümerschaft nicht akzeptiert.

Die Unterschutzstellung der in der Kernzone liegenden Bäume sei heute kein übliches Planungsmittel mehr. Sie komme einem Bauverbot und damit einer materiellen Enteignung gleich. Zwar werde der Platz unter den Bäumen heute mehrheitlich als Parkplatz genutzt, eine Überbauung der Fläche wäre aber jederzeit möglich, da genügende Parkplätze vorhanden seien bzw. diese im Falle einer Überbauung auch unterirdisch angelegt werden könnten. Die Bäume könnten durch klimatische und andere Einwirkungen von heute auf morgen in ihrem Fortbestand gefährdet sein. Mit der Unterschutzstellung sei aber die Pflicht zur Neuanpflanzung verbunden. Mit den neuen, jungen Pflanzen könne aber das Bild der bestehenden Bäume nicht erreicht werden. Im Übrigen bemängeln die Beschwerdeführer das Fehlen einer Verfügung im Sinne von § 122 PBG. Die beiden Bäume auf der Terrasse müssten bei einer Sanierung der Terrasse und der baufälligen Stützmauer zwingend entfernt werden. Der Gemeinderat habe somit zurecht auf die Inventarisierung dieser beiden Bäume verzichtet.

Die Beschwerdeführer wären grundsätzlich bereit, mit der Gemeinde eine privatrechtliche Vereinbarung über eine zukünftige Kooperation anlässlich eines Bauvorhabens abzuschliessen. Sie seien daher sehr wohl bereit, mit den zuständigen Behörden in dieser Sache zusammen zu arbeiten.

Der Gemeinderat verweist in seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2001 auf den angefochtenen Einspracheentscheid. Darin wird auf den Richtplan verwiesen, der Schnottwil als Ortsbild von nationaler Bedeutung ausweise. Damit werde die Planungsbehörde verpflichtet, im Rahmen der Ortsplanung geeignete Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes zu prüfen. Die Planungskommission habe diese Aufgabe im Rahmen der zur Genehmigung eingereichten Ortsplanung wahrgenommen und die kantonale Denkmalpflege gebeten, die Inventarisierung des Ortsbildes vorzuschlagen. Nach Bestätigung durch die kommunale Bau- und Werkkommission seien die Schutzempfehlungen alsdann in den Bauzonenplan überführt worden. Zusammen mit dem ehemaligen Schulhaus (heutiges Gemeindehaus) und den anderen wertvollen Kulturobjekten sei der Gasthof Krone mit den dazugehörigen Bäumen ein sehr markantes und für das Ortsbild unverzichtbares Objekt. Das Gebäude weise sowohl Situationswert als auch Substanzwert auf. Der Situationswert werde im ISOS dargelegt. Die Bäume seien bereits im Naturinventar der Gemeinde Schnottwil enthalten. Der Substanzwert liege zum einen in der halböffentlichen Nutzung der Krone als Gaststätte als auch in der Bauweise, die damals Herrschaftsbauten vorbehalten war. Es sei zudem festgestellt worden, dass Mauerwerk und Tragkonstruktion intakt seien. Eine

übermässige Einschränkung zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten werde durch die Inventarisierung des Objektes nicht bewirkt: Auch im Rahmen eines schützenswerten Objektes seien Um- und Anbauten grundsätzlich möglich, wenn diese mit dem nötigen Respekt gegenüber der bestehenden Bausubstanz geplant und ausgeführt werden. Der Rat beschloss aufgrund der augenfälligen Bauauffälligkeit der südlichen Terrassenmauer, die darauf stehenden Bäume nicht in das Inventar aufzunehmen. Einer vom Rat vorgeschlagenen Teilaufnahme des Gasthofes Krone (östlicher Teil mit Nord- und Südfassade) wurde damals von den Einsprechern abgelehnt.

Der Vertreter der kantonalen Denkmalpflege weist am Augenschein darauf hin, dass der Gasthof Krone an einem Strassendamm, an dem im 19. Jahrhundert verschiedene Bauten mit einer unter anderem auch der Öffentlichkeit dienenden Nutzung erstellt worden sind. Der kulturhistorische Wert des Gasthofes Krone werde mitunter auch von den angrenzenden Bäumen bestimmt, die zusammen mit dem Gebäude ein Ensemble bilden. „Schützenswert“ bedeute zudem nicht „geschützt“, sondern sei lediglich ein Hinweis auf die Bedeutung eines Gebäudes. Im Rahmen eines Baugesuches hätten dann Eigentümer und Behörden zusammen nach möglichen Lösungen für das gewünschte Bauvorhaben zu suchen. Die Beurteilung ob ein Objekt schützenswert sei oder nicht, werde nach objektiven Kriterien vorgenommen. Der Massstab bestimme sich im Rahmen einer Gesamtschau der im Dorf vorhandenen Objekte. Dabei sei das ISOS ein Hinweis darauf, dass bereits Dritte (Bundesbehörde) einem Objekt eine besondere Bedeutung beigemessen hätten. Die kantonale Denkmalpflege habe zudem im Jahr 1989 Beiträge an die Erneuerung des Vorplatzes und der Treppe geleistet. Diese Leistung sei zwar ohne rechtliche Verpflichtung für die damaligen Besitzer der Liegenschaft erfolgt, mache aber deutlich, dass dem Objekt bereits damals ein besonderer kulturhistorischer Wert zuerkannt wurde. Die bestehende Rückseite des Gasthofes Krone sei klar nicht schützenswert. Die Anbauten seien erst in einem späteren Zeitpunkt dazugekommen und heute in einem baufälligen Zustand. Trotzdem sei es zweckmässig, die Rückseite bei einer späteren Beurteilung von Bauarbeiten an dem Gasthof Krone miteinzubeziehen. Gemäss § 20 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11) können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen. Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist (§ 20 Abs. 2 Kulturdenkmäler-Verordnung). Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (§ 20 Abs. 3 Kulturdenkmäler-Verordnung). § 2 Abs. 2 Kulturdenkmäler-Verordnung lautet: „Je nach ihrer Bedeutung gelten als historische Kulturdenkmäler insbesondere: litera b) öffentliche und private Bauwerke mit der zugehörigen Umgebung wie (...) Gaststätten (...)“. Vor Erteilung einer Baubewilligung für schützenswerte oder erhaltenswerte bauliche Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten nach § 20 Abs. 1 können Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme eingereicht werden (§ 17 Abs. 3 Kulturdenkmäler-Verordnung).

Ortsbilder sind grundsätzlich von Kanton und Gemeinde zu schützen (§ 3 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, NHV; BGS 435.141). Im Rahmen der Ortsplanung sind Ortsbilder, zeitgenössische und geschichtlich wertvolle Bauten und Aussenräume sowie Kulturdenkmäler mit ihrer Umgebung zu erheben, zu beurteilen und, soweit nicht schon erfolgt, gegebenenfalls zu schützen. Dazu sind zu Beginn der Ortsplanung die gewachsenen Siedlungsstrukturmerkmale auf ihre Eigenschaften, Charaktermerkmale und allfällige Erhaltungs- und Schutzwürdigkeit zu überprüfen. In der Regel ist, sofern nicht bereits vorhanden, ein Ortsbildinventar zu erstellen. Dieses umfasst alle wertvollen Bauten, Anlagen und Aussenräume sowie typische Quartier- und Strassenbilder einer Gemeinde. Bei der Erarbeitung kann die Gemeinde auf dem ISOS und, wo vorhanden, auf Inventare der kantonalen Denkmalpflege aufbauen. Der Kanton berät die Gemeinde bei der Erarbeitung von Ortsbildinventaren (Richtplan: SW-7.1.1).

Das Ortsbild von Schnottwil ist gemäss Richtplan von nationaler Bedeutung (Richtplan: SW-7.1.4). Der begrifflichen Klarheit halber ist zunächst festzuhalten, dass es im vorliegenden Fall um die Frage geht, ob der Gasthof Krone und die umliegenden Bäume schützenswert sind und nicht darum, ob sie geschützt werden müssen.

Die besondere Bedeutung des Gasthofes Krone als kulturhistorisches Objekt wird dem Grundsatz nach auch von den Beschwerdeführern anerkannt. Strittig sind in diesem Zusammenhang drei Punkte: (1) Die Inventarisierung des Gasthofes Krone als schützenswerte Baute; (2) die integrale Inventarisierung des Gasthofes Krone (also inklusive der baufälligen Rückfassade) und (3) die Inventarisierung der umliegenden Bäume als schützenswert im Sinne eines Ensembles von Gebäude und Umgebung. Punkt 3 wird von Amtes wegen auch auf die Bäume südlich des Gasthofes erweitert.

Die Inventarisierung schützenswerter Bauten in einem Ortsbildinventar ist das vom Gesetz vorgesehene Verfahren (§ 20 Abs. 2 Kulturdenkmäler-Verordnung). Freiwillige, privatrechtliche Vereinbarungen sind in diesem Zusammenhang entbehrlich, so auch im vorliegenden Fall. Mit der Aufnahme in das Inventar ist einzig die Aussage verbunden, dass dem Objekt eine kulturhistorische Bedeutung zukommt, die im Rahmen allfälliger baulicher Massnahmen einer besonderen Beurteilung unterzogen werden sollte. Welche Konsequenzen aus einer solchen Beurteilung folgen, wird sich regelmässig erst im Baubewilligungsverfahren ergeben.

Verfahrensmässig sind Inventare öffentlich bekannt zumachen (§ 21 Kulturdenkmäler-Verordnung). Das Verfahren gemäss § 122 PBG gilt für Schutzverfügungen und ist in casu nicht einschlägig.

Was die Frage nach einer nur teilweisen Aufnahme des Gasthofes Krone in das Inventar schützenswerter Bauten anbelangt, ist anzumerken, dass unbestrittenermassen die bestehende Westseite nicht als schutzwürdig oder erhaltenswert bezeichnet werden kann. Allerdings kann bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nicht allein auf die bestehende Situation abgestellt und lediglich die Ostfassade ins Inventar aufgenommen werden. Nicht bloss Fassaden, sondern auch Inhalte sollen mit der Inventarisierung einer allfälligen späteren kulturhistorischen Beurteilung unterzogen werden können. Diese integrale Beurteilung setzt aber auch die integrale Inventarisierung des Gasthofes Krone voraus. Das Vorgehen des Gemeinderates ist daher auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

Im Norden und im Süden des Gasthofes Krone stehen zahlreiche alte Bäume. Der Gemeinderat und die Denkmalpflege sehen in diesen Bäumen zusammen mit dem Gasthof Krone ein Ensemble, welches zusammen in das Inventar schützenswerter historischer Kulturdenkmäler aufgenommen werden soll. Dieser Beurteilung kann gefolgt werden: Der Gasthof Krone und die beiden Baumgruppen bilden offensichtlich ein Ensemble, dessen kulturhistorischer Wert aus der Summe beider Teile (Gebäude und Bäume) gebildet wird. Es wäre demnach aus Sicht des Denkmalschutzes inkonsequent, nur das Gebäude, nicht aber die umstehenden Bäume in das Inventar aufzunehmen. Auch hier gilt es festzuhalten, dass mit der Inventarisierung nicht der Status quo in Stein gemeisselt wird. Sollte aufgrund biologischer Abläufe ein Baum absterben oder eine Erweiterung des Gasthofes Krone deren Beseitigung notwendig machen, so soll sich die zuständige Behörde mit der Frage einer allfälligen Neuanpflanzung oder Beseitigung explizit auseinandersetzen können. Aus diesem Grund erscheint die Inventarisierung der Bäume grundsätzlich recht- und zweckmässig. Der Gemeinderat hat im Einspracheverfahren auf die ursprünglich vorgesehene Aufnahme der südlich gelegenen Bäume in das Inventar verzichtet. Er begründet diesen Verzicht mit den besonderen Verhältnissen an diesem Ort. Diese Haltung erscheint im Lichte der vorstehenden Ausführungen nicht konsequent. Die beiden Bäume gehören unstrittig zum Gasthof Krone als Ensemble und bewirken in einem nicht unwesentlichen Ausmass deren schützenswerte kulturhistorische Bedeutung. Die Bäume stehen auf einer eher auffälligen Terrasse und eine Neuanpflanzung wird nicht ohne weiteres möglich sein. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eine Auseinandersetzung mit dem Schicksal dieser Bäume ausgeschlossen sein muss. Richtig ist vielmehr, auch diese Bäume ins Ensemble Krone miteinzu beziehen und sie daher ebenfalls ins Inventar aufzunehmen. Dieser Mangel wird vom Regierungsrat gemäss § 18 Abs. 3 PBG von Amtes wegen korrigiert. Der Nutzungsplan und das Inventar sind entsprechend vom Gemeinderat anzupassen.

Freihaltezone:

Die Beschwerdeführer begründen ihren Antrag mit der inkonsequenten planerischen Haltung, die mit der Beibehaltung und Erweiterung der Freihaltezone verbunden sei. Eine solche Zone zwischen der Kern- und der Wohnzone W2 sei aus planerischer Sicht unlogisch. Zudem werde eine vergleichbare Nachbarparzelle nicht von der Freihaltezone erfasst. Nur die Einzonung der - erschlossenen - Parzelle wäre logisch und würde zudem bereits bestehende Gebäude legalisieren.

Der Gemeinderat begründet die Freihaltezone mit der planerischen Absicht, zwischen dem bestehenden Ortskern und den umliegenden neuen Wohnquartieren einen Grüngürtel freihalten zu wollen. Die bereits mit der Ortsplanung von 1987 eingeführte Massnahme habe sich bestens bewährt. Mit der aufgelegten Erweiterung werde die Freihaltezone im Sinne einer konsequenten Umsetzung des planerischen Grundsatzentscheides arrondiert.

Der Vertreter der kantonalen Denkmalpflege schliesst sich am Augenschein der Beurteilung des Gemeinderates an.

Die Beschwerdeführer begründen nicht, worin sie die planerische Inkonsequenz beziehungsweise die fehlende planerische Logik der Freihaltezone erkennt. Es ist ihnen insoweit zuzustimmen, als dass die strittige Parzelle erschlossen ist und dass bereits einige Bauten in der bestehenden Freihaltezone

liegen. Nicht gefolgt werden kann ihnen aber, wenn sie daraus den Schluss ziehen, die Zone sei daher unrecht- oder unzweckmässig.

Gemäss § 36 Abs. 2 PBG können die Gemeinden Freihaltegebiete ausscheiden. Diese gliedern grössere Siedlungsgebiete und trennen Wohn- und Industriequartiere, Quartiere und Ortschaften. Im vorliegenden Fall soll mit der strittigen Freihaltezone der alte Ortskern von neuen Wohnquartieren getrennt werden, was gemäss der vorgenannten Norm grundsätzlich zulässig ist.

Der Augenschein hat gezeigt, dass die strittige Freihaltezone am Fusse eines Hanges liegt: Unten liegt der alte Ortskern, oben das neue Wohngebiet Weiheracker/Bergacker. Das Freihaltegebiet soll das planerisch unerwünschte Zusammenwachsen von altem Ortskern und Neubaugebieten verhindern. Daran ändern auch die wenigen bestehenden Bauten in diesem Gebiet nichts. Diese allein stehen der Trennung von altem und neuem Quartier nicht entgegen. Die räumliche Abgrenzung der Freihaltezone erscheint daher zweckmässig. Es ist richtig, dass die nördlich der Parzelle GB Nr. 157 gelegene Parzelle GB Nr. 152 in der Kernzone liegt. Es ist ebenfalls richtig, dass auch diese Parzelle im (weiteren) Übergangsbereich von Ortskern und Neubaugebiet liegt. Nicht gefolgt werden kann aber der daraus abgeleiteten Schlussfolgerung der Beschwerdeführer, dass mit der Ungleichbehandlung der beiden Parzellen die Unzweckmässigkeit des strittigen Freihaltegebietes belegt werde. Zunächst ist es offensichtlich, dass die beiden Parzellen örtlich und räumlich nicht miteinander vergleichbar sind: Die strittige Parzelle bildet den unmittelbaren Übergang von Ortskern zum Neubaugebiet, eine Überbauung würde demnach über kurz oder lang zum Zusammenwachsen der beiden Gebiete führen. Die Nachbarparzelle dagegen schliesst nicht unmittelbar an das Neubaugebiet an, deren Überbauung wird also nicht zum räumlichen Zusammenschluss der beiden Gebiete führen. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die besondere topographische Lage der strittigen Parzelle (teilweise Hanglage) geradezu nach einer Freihaltung verlangen. Mit der marginalen Erweiterung der bestehenden Freihaltezone wird lediglich für eine zweckmässige Abgrenzung des Gebietes in Übereinstimmung mit der Parzellengrenze gesorgt. Auch diese Erweiterung erscheint daher sowohl recht- als auch zweckmässig.

Zusammenfassend muss die Beschwerde betreffend Zuweisung der Parzelle GB Nr. 157 zur Freihaltezone abgewiesen werden.

Wegrecht:

Am Augenschein mit Parteiverhandlung erklären die Beschwerdeführer ausdrücklich, nicht der konkrete Weg auf der Parzelle GB Nr. 157 werde in Frage gestellt, sondern nur das diesbezügliche Wegrecht zu Lasten der Parzelle aus dem Jahre 1919. Die Gemeinde könne daraus keine Ansprüche ableiten, das Grundbuch müsse in diesem Punkt korrigiert werden.

Die Gemeinde erklärt ihrerseits, das Wegrecht bestehe in ähnlicher Form schon seit Jahrzehnten. Zudem erklärt sie sich bereit, den Unterhalt des Weges zu übernehmen.

Den Beschwerdeführern geht es in concreto nach eigener Aussage nicht um den Weg selbst, sondern um die konkrete Ausgestaltung des Unterhalts und der Benutzung (Fahrverbot für Motorfahräder etc.). Diese Frage kann allerdings mangels Zuständigkeit des Regierungsrates nicht im vorliegenden Verfahren geregelt werden.

Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass auf die Beschwerde betreffend Fusswegrecht auf GB Nr. 157 nicht eingetreten werden kann.

Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 900.-- gehen bei diesem Ausgang zu Lasten der Beschwerdeführer Heinz Christen und Rosemarie Christen und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

2.3.3. Beschwerde Jörg Marti

2.3.3.1. Feststellungen:

Die Gemeinde beabsichtigt eine Teilfläche von rund 1 ha ab GB Nr. 55 neu in die Gewerbezone aufzunehmen. Die Parzelle im Halt von insgesamt 15'926 m² (rund 1.6 ha) liegt heute in der Landwirtschaftszone und wird vom Grundeigentümer Jörg Marti auch landwirtschaftlich genutzt. Dieser betreibt die Landwirtschaft im Nebenerwerb (Anteil am Erwerbseinkommen nach eigenen Angaben etwa 30 %), im Haupterwerb ist er als Chauffeur angestellt. Gemäss GELAN (Gesamtlösung EDV Landwirtschaft) 2001 - Daten des Amtes für Landwirtschaft - weist der Betrieb von Jörg Marti einen Tierbestand von 2 Pferden (über 3-jährig) und 10 Legehennen aus. Er umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche von

10.52 ha, die für den Anbau von Winterweizen (5.13 ha), Körnermais (2.60 ha), Hafer (0.54 ha), Winter-
raps (0.80 ha), Roggen (0.50 ha) und als Wiesland (0.95 ha) genutzt wird.

Aus dem Grundbuchauszug von GB Nr. 55 geht hervor, dass auf der Parzelle drei Anmerkungen betref-
fend Perimeterbeitragspflicht und eine Vormerkung betreffend Gewinnanspruch z.G. der Miterben
eingetragen sind. Bei der angemerkten Beitragspflicht handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche
Eigentumsbeschränkung gemäss § 23 Abs. 2 GBV. Für unüberbaute Grundstücke ausserhalb Bauzone
entsteht die Beitragspflicht gemäss § 23 Abs. 1 GBV erst im Zeitpunkt der Einzonung in die Bauzone.
Das vorgemerkte Gewinnanspruchsrecht leitet sich aus Art. 28 ff. BGG ab. Dieses Recht realisiert sich
unter anderem der Zuweisung der Parzelle zu einer Bauzone (Art. 29 Abs. 1 Bst. c BGG). Massgeben-
der Zeitpunkt ist hier die Einleitung des Verfahrens für die Zuweisung eines landwirtschaftlichen
Grundstücks zu einer Bauzone (Art. 29 Abs. 2 Bst. c BGG). Der Gewinnanspruch der Miterben erlischt
am 18. August 2002.

Mit Beschluss vom 21. März 2001 lehnte der Gemeinderat Schnottwil die Einsprache von Jörg Marti
gegen die Teileinzonung seiner Parzelle gemäss aufgelegtem Zonenplan ab.

Gegen diesen Entscheid erhob Jörg Marti mit Eingabe vom 28. März 2001 Beschwerde beim Regie-
rungsrat, mit den Anträgen: (1) Das Grundstück GB Nr. 55 sei nicht der Gewerbezone zuzuweisen und
(2) unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Einwohnergemeinde Schnottwil.

Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung vom 17. Mai 2001 die Abweisung der Be-
schwerde.

Am 4. Juli 2001 führte der zuständige Sachbearbeiter des instruierenden Bau- und Justizdepartementes
in Anwesenheit des Beschwerdeführers, der Vorinstanz und des zuständigen Kreisplaners einen Augen-
schein mit Parteiverhandlung durch. Im Anschluss schlug der Gemeinderat Jörg Marti im Sinne einer
einvernehmlichen Lösung der strittigen Frage den Abtausch der Parzelle GB Nr. 55 mit einer Parzelle im
Eigentum der Bürgergemeinde vor. Gemäss Schreiben des Gemeinderates vom 16. August 2001 kam
dieser Landabtausch nicht zustande, so dass die Beschwerde Marti vom Regierungsrat zu entscheiden
ist.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und
Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen
eingegangen.

2.3.3.2 Erwägungen:

Jörg Marti ist als Grundeigentümer der von der Planaufgabe betroffenen Parzelle von der angefochte-
nen Planung berührt. Sein Interesse an der Abänderung des Nutzungsplanes betreffend der Zuweisung
seiner Parzelle in die Gewerbezone muss als schutzwürdig beurteilt werden. Auf die im Übrigen frist-
und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten (§ 16 i.V.m. § 17 PBG).

Der Beschwerdeführer begründet seine Anträge sinngemäss und zusammenfassend wie folgt:

Als Nebenerwerbslandwirt sei er auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Parzelle GB Nr. 55
angewiesen. Diese Parzelle liege in nächster Nähe zu seinem Hof und weise eine ausgezeichnete Bo-
denqualität auf. Damit sei eine vielfältige landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle gewährleistet. Er-
satz für diese Parzelle lasse sich in unmittelbarer Nähe zu seinem Hof nicht finden. Er werde seinen
Landwirtschaftsbetrieb weiterführen und sei in den kommenden 10 bis 15 Jahren nicht bereit, das
Grundstück oder Teile davon zu verkaufen. Am Augenschein führte Jörg Marti ergänzend aus, dass die
strittige Parzelle 1958 im Rahmen einer Güterregulierung in den Besitz seiner Familie gekommen sei. Es
sei sein einziges Grundstück in Hofnähe. Bedarf für Industrieland könne er in der Gemeinde keinen
ausmachen. Er bewirtschaftete im Nebenerwerb eine Fläche von 6.5 ha Eigenland und ca. 3.7 ha Pacht-
land. Den Betrieb wolle er noch während rund 5 bis 7 Jahren weiterführen. Er sei gut, wenn auch alt-
modisch eingerichtet und betreibe seinen Hof nach den IP-Richtlinien. Zusätzlich sei er noch als Last-
wagenchauffeur angestellt. Aus der Landwirtschaft erwirtschaftete er heute noch zirka einen Drittel sei-
nes Einkommens. Müsste er die Parzelle GB Nr. 55 verkaufen, so würden ihm die Beiträge der öffentli-
chen Hand an seinen Betrieb gestrichen.

Der Gemeinderat hat in seinem angefochtenen Beschluss – auf den er auch in seiner Vernehmlassung
zu Händen des Regierungsrates verweist – darauf hingewiesen, dass bei der Einzonung von Gewerbe-
land kein Weg an der strittigen Parzelle vorbeiführe. Das Grundstück sei aufgrund seiner Lage zu den
Wohngebieten, der bestehenden Infrastruktur und der übrigen Eignung als Bauland einzigartig in
Schnottwil und lasse sich daher nicht substituieren. Das öffentliche Interesse der Gemeinde an der Ent-
wicklung von Arbeitsplätzen in Schnottwil müsse daher schwerer gewichtet werden als das private In-
teresse des Grundeigentümers. Die Gemeinde müsse, wolle sie den Bedürfnissen des lokalen Gewerbes

nachkommen, mindestens 60 bis 80 a Gewerbeland einzonen. Heute verfüge die Gemeinde noch über rund 1'000 m² unüberbautes Gewerbeland. Anfragen für weitere Flächen seien beim Gemeinderat hängig. Der Gemeinderat wolle Schnottwil auch weiterhin als lebendigen Wohnort mit Gewerbebetrieben erhalten. Daher könne auf die Einzonung von Gewerbeland nicht verzichtet werden.

Der zuständige Kreisplaner bestätigt, dass Schnottwil – gemäss Richtplan eine Stützpunktgemeinde – einen Anspruch auf eine angemessene Gewerbezone hat.

Die Eignung der strittigen Parzelle als Gewerbeland ist grundsätzlich unbestritten. Die gemäss Auflageplan eingezonte Teilfläche schliesst nördlich an die bestehende Gewerbezone im Gebiet Bünacker an und soll mit einer Ringstrasse mittig erschlossen werden. Weiteres mögliches Gewerbeland liegt zwischen der Bürenstrasse und der Alten Bernstrasse. Eine Teilfläche davon wird gemäss Auflageplan der Reservezone Gewerbe zugewiesen. Dieses Gebiet müsste zumindest teilweise auf die Bürenstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen werden, während das strittige Gebiet von der rückwärtigen Alten Bernstrasse erschlossen und mit der bestehenden Industriestrasse zu einem Ring geschlossen werden könnte. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass zwar zur strittigen Parzelle auch Alternativen bestehen, deren Zuweisung zu der Gewerbezone planungstechnisch aber nicht beanstandet werden kann.

Die Gemeinde Schnottwil wird im kantonalen Richtplan als Stützpunktgemeinde ausgewiesen. Diese ergänzen im ländlichen Raum die Grundversorgung der umliegenden Gemeinden und verfügen über kleinere, regional wichtige Versorgungs- und Arbeitsplatzinfrastrukturen (Richtplan, SW 1.2). Eine Gewerbezone gemäss Auflageplan ist somit auch aus der Sicht der Richtplanung nicht zu beanstanden; deren Grösse erscheint aufgrund der weitgehend überbauten vorhandenen Flächen und angesichts des Planungshorizontes von 10 Jahren mit der übergeordneten Planung vereinbar.

Kernfrage ist nun, ob die Einzonung einer Fläche in die Bauzone (Gewerbezone) entgegen dem Willen des Grundeigentümers recht- und zweckmässig ist (§ 18 Abs. 2 PBG):

Fraglich erscheint zumindest die Zweckmässigkeit der strittigen Einzonung. Der Grundeigentümer hat unmissverständlich erklärt, er sei nicht bereit, sein Land zu verkaufen. Er wolle seinen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb noch für 5 bis 7 Jahre fortführen. Auf die Verkaufsbereitschaft eines Grundeigentümers kann die Gemeinde einzig via Erschliessung indirekt einwirken. Erschliesst sie die strittige Parzelle gemäss Erschliessungsprogramm in den nächsten 5 Jahren, so werden seitens des Grundeigentümers Erschliessungsbeiträge fällig, die dieser bei fehlender Liquidität nur nach einem Landverkauf begleichen kann. Mit der teilweisen Einzonung der Parzelle würden zudem die gestundeten Erschliessungsbeiträge gemäss Anmerkung im Grundbuch fällig. Auch das vorgemerkte Gewinnbeteiligungsrecht zu Lasten von Jörg Marti könnte in diesem Fall von allfälligen Miterben geltend gemacht werden. Inwiefern die Motive des Beschwerdeführers gegen die Einzonung der Parzelle GB Nr. 55 durch diese Faktoren beeinflusst werden, kann und muss an dieser Stelle offen gelassen werden.

Das 5-jährige Erschliessungsprogramm des Gemeinderates sieht für die Erschliessung der neuen Gewerbezone (Objekt Nr. 4) den Zeitraum von 1 bis 5 Jahren vor, was mit den vorgenannten Konsequenzen verbunden ist.

Wägt man die Interessen der Gemeinde Schnottwil und diejenigen von Jörg Marti gegeneinander ab, so ergibt sich folgendes Bild: Die Gemeinde hat ein berechtigtes öffentliches Interesse daran, Gewerbe am Ort anzusiedeln. Die bestehende Gewerbezone ist weitgehend überbaut, der Ort einer möglichen Entwicklung ist aufgrund der bestehenden Situation klar vorgegeben. Eine Einzonung östlich der Alten Bernstrasse bietet die Möglichkeit der Erschliessung mittels Ringstrasse, ohne dass eine Ausfahrt auf die Kantonsstrasse (Bürenstrasse) notwendig wird. Für Jörg Marti ist die Fläche von landwirtschaftlicher Bedeutung. Sie macht mit einem Halt von 1 ha rund 1/10 der von ihm bewirtschafteten Fläche aus und liegt seinem Hof am nächsten. Ein Wegfallen dieser Fläche hätte für den landwirtschaftlichen Nebenbetriebsbetrieb von Jörg Marti den Verlust von Direktzahlungen zur Folge, was eine Weiterführung des Betriebes unmittelbar gefährden würde. Nach eigener Aussage will Jörg Marti den Betrieb in 5 bis 7 Jahren (spätestens aber mit dem Erreichen des Pensionsalters) aufgeben.

Der Gemeinderat hat mit dem eingereichten Erschliessungsprogramm den privaten Interessen von Jörg Marti nicht Rechnung getragen. Eine Planung, die einerseits möglichst rasch verfügbares Gewerbeland bewirken möchte, andererseits ausschliesslich auf Land abstellt, dessen Grundeigentümer kurz- und mittelfristig nicht verkaufsbereit ist, erscheint unzweckmässig.

Der Regierungsrat hat den Gemeinderat auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht und ihn ausdrücklich gebeten, das Erschliessungsprogramm bezüglich Objekt Nr. 4 (Erschliessung Bünacker, alte Bernstrasse) im Lichte des Vorgesagten einer erneuten Beurteilung zu unterziehen. Der Gemeinderat

hat dies an seiner Sitzung vom 21. November 2001 getan und dabei am bestehenden Programm festgehalten.

Der Regierungsrat ändert daher unter Abwägung der entgegenstehenden Interessen von Gemeinde und Beschwerdeführer und in dem Sinne in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG das Erschliessungsprogramm, so dass die Erschliessung der neuen Gewerbezone (Objekt Nr. 4: Bünacker, Alte Bernstrasse) in den Ausführungsraum 6 bis 10 Jahre verlegt wird. Damit ist die Aussage verbunden, dass bei der Erstellung dieser Erschliessung vor Ablauf der 5-Jahresfrist, der Bauinteressent neben seinem Beitrag auch die restlichen Kosten der Strasse vorschussweise bezahlen muss (§ 101 Abs. 6 PBG). Für beitragspflichtige unüberbaute Grundstücke werden die Beiträge zinslos gestundet, bis die Gemeinde den Kostenvorschuss ihrerseits zurückzuerstatten hat. Während 5 Jahren kann der Grundeigentümer somit nicht durch den Bau der Erschliessung gegen seinen Willen zum Verkauf von Gewerbeland veranlasst werden. Danach kann der Verkauf des Gewerbelandes Hand in Hand mit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Nebenerwerbes erfolgen, was auch im Interesse des Grundeigentümers ist.

Die Teileinzonung der Parzelle GB Nr. 55 erweist sich mit der vorgenommenen Änderung des Erschliessungsprogrammes als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde von Jörg Marti ist demzufolge abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 800.-- gehen zu Lasten von Jörg Marti und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Der Zonen- und Erschliessungsplan der Gemeinde Schnottwil datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 1148 vom 7. April 1987). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Absatz 3) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Schnottwil stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Schnottwil ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "Stützpunktgemeinden" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Gebiete gemäss Naturkonzept sicherzustellen.

2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Schnottwil hat in den letzten 15 Jahren (1981 bis 1996) um 236 Personen von 660 auf 896 Einwohner zugenommen. Das Leitbild der Gemeinde von 1997 sieht bis ins Jahr 2010 einen weiteren Bevölkerungszuwachs auf 1'100 Personen vor. Dieses angestrebte Wachstum um etwa 204 Einwohner ist sicher nicht zu hoch gegriffen, wenn man bedenkt, dass Schnottwil nach der kantonalen Bevölkerungsstatistik am 31.12.2000 eine Gesamtbevölkerung von 953 Einwohnern aufwies. Das theoretische Fassungsvermögen des Bauzonenplans ist auf das Leitbildziel von 1'100 Einwohner ausgerichtet worden. Der Baulandverbrauch von 1980 bis 2000 belief sich auf 4.87 ha. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind noch 8.28 ha Land in der Bauzone unbebaut. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 4. Dezember 2000) sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und im Erschliessungsplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Schnottwil Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 349.91 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 379.7 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.5. Materiell sind im folgende Bemerkungen zu machen:

2.5.1 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für den neuen GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das GEP der Gemeinde Schnottwil, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2191 vom 27. April 1979, ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Ortsplanungsrevision anzupassen.

2.5.2. 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 GWP aus dem Jahre 1979 (vom Regierungsrat nicht genehmigt) ist im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen.

2.5.3. Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz sind im Weiteren folgende kleinere Änderungen vorzunehmen:

Der Plankopf des Bauzonenplans ist wie folgt zu präzisieren: "Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)". In der Legende zum Bauzonenplan ist bei der Kernzone der Hinweis zu machen, dass die Aufstufungen (von ES II in ES III) aufgrund der Lärmvorbelastungen der Bürenstrasse - Bernstrasse gemäss den Erschliessungsplänen, massgebend sind.

2.5. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Schnottwil erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und kleinen Änderungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schnottwil, bestehend aus:

- Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Strassenkategorienplan 1:2'000
- Erschliessungspläne, Blatt 1 + 2, 1:1'000
- Zonenreglement

wird mit den in den Erwägungen gemachten Präzisierungen genehmigt.

- 3.2. Die Beschwerde der Beschwerdegemeinschaft Schori, Eberhard, Suter, Schluop, alle Schnottwil, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben Fr. 900.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.3. Die Beschwerde von Heinz Christen und Rosemarie Christen, Schnottwil, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Beschwerdeführer haben Fr. 900.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.4. Die Beschwerde von Jörg Marti, Schnottwil, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat Fr. 800.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.5. Das Erschliessungsprogramm ist in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG wie folgt abzuändern: Die Erschliessung der neuen Gewerbezone (Objekt Nr. 4: Bünacker, Alte Bernstrasse) wird in den Erschliessungsbereich 6 bis 10 Jahre verlegt.
- 3.6. Die Gemeinde Schnottwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 5'023.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.7. Die Einwohnergemeinde Schnottwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 2002 folgende, nach diesem Beschluss bereinigte Unterlagen, zuzustellen: 6 Bauzonenpläne mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen, 6 Gesamtpläne, je 2 Erschliessungspläne Blatt 1 + 2, 2 Strassenkategorienpläne, 4 Zonenreglemente, 4 Waldfeststellungspläne, 3 Inventarpläne der Fruchtfolgeflächen, 3 Landwirtschaftsinventare, 2 Naturkonzepte. Davon ist je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplanes in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen.
- 3.8. Die Arbeiten am Generellen Entwässerungsplan (GEP) sind unmittelbar im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungs-Revision aufzunehmen.
- 3.9. Nach Abschluss der Ortsplanung ist ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) nach den Vorgaben des Amtes für Umwelt zu erstellen.
- 3.10. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplan-karte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.

3.11. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 1148 vom 7. April 1987), die Erschliessungspläne (RRB Nr. 3110 vom 15. Oktober 1991) und der Strassenkategorienplan (RRB Nr. 1882 vom 27. Juni 1983) der Gemeinde Schnottwil sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber

Dr. K. Fühmann

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Schnottwil

Genehmigungsgebühr	Fr.	5'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	5'023.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Beschwerdegemeinschaft Schori, Eberhard, Suter, Schluep, p.Adr.
Rudolf Schluep-Bieri, Schnottwil**

Kostenvorschuss (KV)	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten	Fr.	900.--	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr.	-.--	
		=====	

**Kostenrechnung Fürsprech Peter Vogt, Grenchen
i.S. Heinz Christen und Rosemarie Christen, Schnottwil**

Kostenvorschuss (KV)	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten	Fr.	900.--	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr.	-.--	
		=====	

Kostenrechnung Jörg Marti, Schnottwil

Kostenvorschuss (KV)	Fr.	800.--	(Fr. 800.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten	Fr.	800.--	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr.	-.--	
		=====	

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde-Nr. 2001/48)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (kara)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration
Amt für Raumplanung (3) TS/He, mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, mit Naturkonzept (später)
Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
Hochbauamt
Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)
Solethurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solethurn
Amt für Landwirtschaft, mit Fruchtfolgeflächen- und Landwirtschaftsinventar (später)
Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan und Gesamtplan (später)
Forstkreis Bucheggberg/Lebern West, mit 1 Waldfeststellungsplan und Gesamtplan (später)
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Bucheggberg, mit gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Zonenreglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 3253 Schnottwil, mit 1 Satz gen. Plänen/Vorschriften (später) (**mit Rechnung, lettre signature**)
Beschwerdegemeinschaft Schori, Eberhard, Suter, Schluop, p.Adr. Rudolf Schluop-Bieri, Feld 1, 3253 Schnottwil (**lettre signature**)
Fürsprech Peter Vogt, Bettlachstrasse 8, Postfach 1256, 2540 Grenchen (**lettre signature**)
Jörg Marti, Bernstrasse 4, 3253 Schnottwil (**lettre signature**)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 3253 Schnottwil
Emch + Berger AG Solethurn, Ingenieure und Planer, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solethurn
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)
 Einwohnergemeinde Schnottwil: Genehmigung Revision der Ortsplanung
 – Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
 – Gesamtplan 1:5'000
 – Strassenkategorienplan 1:2'000
 – Erschliessungspläne, Blatt 1 + 2, 1:1'000
 – Zonenreglement

