



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 6. Dezember 1994 NR. 3407

BÄRSCHWIL: Bau- und Zonenreglement sowie Änderung Zonenplan mit Zonenvorschriften im Gebiet "Hözlirank" / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Bärschwil** unterbreitet dem Regierungsrat **das Bau- und Zonenreglement sowie eine Änderung des Zonenplanes mit den dazugehörigen Zonenvorschriften im Gebiet "Hözlirank"** zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Bau- und Zonenreglement regelt ausschliesslich die an das revidierte Planungs- und Baugesetz sowie an die kantonale Bauverordnung notwendig gewordenen Anpassungen. Weitere Ergänzungen oder Abänderungen im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision bleiben vorbehalten.

Die Änderung des Zonenplanes mit den dazugehörigen Zonenvorschriften hat die Gewerbezone "Hözlirank" zum Gegenstand. Neu sollen in dieser speziellen Gewerbezone neben der Lagerung von Baumaschinen und Baumaterialien auch 2-geschossige Gewerbebauten zugelassen werden.

Der Zonenplan regelt, gestützt auf die kantonale Verordnung über die Waldfeststellung und den Waldabstand, auch den Waldverlauf mit den dazugehörigen Abstandslinien.

Die öffentliche Auflage des Zonenreglementes, des Zonenplanes und der dazugehörigen Zonenvorschriften erfolgte in der Zeit vom 29. August 1994 bis zum 28. September 1994. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Änderung des Bau- und Zonenreglementes, des Zonenplanes und der dazugehörigen Zonenvorschriften im Gebiet "Hözlirank" am 18. August 1994 unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Baureglement am 20. September 1994 zu.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1. Das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bärschwil wird genehmigt.
- 3.2. Die Änderung des Zonenplanes mit den dazugehörigen Zonenvorschriften im Gebiet "Hözlirank" der Einwohnergemeinde Bärschwil wird genehmigt.
- 3.2. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum **31. Dezember 1994** noch **3 Zonenpläne** zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen. Das Bau- und Zonenreglement vom 17.10.1988 (RRB Nr. 3007) ist aufgehoben.
- 3.4. Die Änderung des Zonenplanes steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Gemeinde hat damit die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

Kostenrechnung EG Bärschwil:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'500.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020-435.00)
	<hr/>	
	Fr. 1'523.--	
	=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

Dr. K. P. Schmid

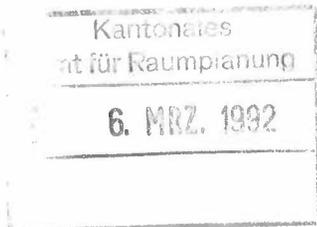
Bau-Departement (2) Bi/PM
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und Bau- und Zonenreglement sowie 1 gen.
Zonenplan [Bi/RRB/121ZPHÖL]
Forst-Departement
Kreisforstamt Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach
Amt für Umweltschutz (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amt für Wasserwirtschaft
Hochbauamt (2)
Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Zonenplan / Planaus-
schnitt KRP (folgt später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan / Planausschnitt KRP (folgt später)
Solithurnische Gebäudeversicherung
Gemeindepräsidium der EG, 4252 Bärschwil, mit 2 Bau- und Zonenreglementen sowie 1
gen. Zonenplan (folgen später), (mit Rechnung, einschreiben)
Baukommission der EG, 4252 Bärschwil
R. Schmidlin & Partner, Röschenzstr. 42, 4242 Laufen

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Bärschwil: Bau- und Zonenreglement sowie Änderung Zonenplan
und Zonenvorschriften im Gebiet "Hözlirank"



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN



VOM 3. März 1992 NR. 655

SEEWEN: Feststellungsbeschluss und Anpassung des Zonenplanes und des Zonenreglementes an das neue Kantonale Baureglement

Am 1. Januar 1991 ist das revidierte Kant. Baureglement (KBR) in Kraft getreten. Dieses bestimmt in § 70 Abs. 2, dass bis zur Revision der Zonenpläne die Berechnung der Ausnutzungsziffer nach altem Baureglement erfolgt. Die Ortsplanung und das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Seewen wurden mit Beschluss Nr. 2421 vom 10. Juli 1990 genehmigt.

Gestützt auf § 15 ff Baugesetz und § 70 des revidierten Kantonalen Baureglementes hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Seewen festgestellt, wieweit der bisherige Zonenplan und das Zonenreglement mit der neuen Berechnungsart der Ausnutzungsziffer und der Gebäudehöhe in Uebereinstimmung stehen. Diese Prüfung hat die folgenden, zur Genehmigung vorliegenden Aenderungen ergeben:

- Kernzone mit Gebäudehöhe 6.50 m bzw. 7.50 m
(Unterteilung der Kernzone im Zonenplan)
- generelle Anpassung der Gebäudehöhen (§16)
- z.T. neue Formulierungen in den §§18 und 23
(Kern- und Hofstattzone)

Allfällige Aenderungen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer umfassenden Ortsplanungsrevision bleiben vorbehalten.

Die Anpassung wurde in der Zeit vom 26. Juli 1991 bis zum 25. August 1991 und vom 27. September 1991 bis zum 26. Oktober

1991, zweimal öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Die Anpassung des Zonenplanes und des Zonenreglementes ist recht- und zweckmässig. Der Gemeinderat genehmigte die Anpassung am 23. September 1991.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Beschluss des Gemeinderates Seewen, wonach der Zonenplan und das Zonenreglement der Gemeinde dem revidierten Kantonalen Baureglement als angepasst gelten, wird genehmigt.
2. Die Ergänzungen zu den §§ 16,18 und 23 der Zonenvorschriften werden genehmigt.
3. Die Aenderung des Zonenplanes im Bereich der Kernzone wird genehmigt
4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. April 1992 noch zwei Pläne zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

Kostenrechnung EG Seewen

Genehmigungsgebühr: Fr. 300.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 323.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.30)

=====

(Staatskanzlei Nr. 83) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrsamer

Bau-Departement (2) Bi/oc

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Reglement

Amt für Umweltschutz

Amtsschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Reglement und Plan (folgt später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Ammannamt der EG, 4206 Seewen, mit 1 gen. Reglement und Plan (folgt später), Verrechnung im KK, (einschreiben)

Baukommission der EG, 4206 Seewen

Ingenieurbüro R. Schmidlin + Partner AG, 4227 Büsserach

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Seewen: Änderungen Zonenplan und Zonenreglement



119 /
28+29
Sek.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 10. Juli 1990

NR. Nr. 2421

SEEWEN: Genehmigung der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

Die Einwohnergemeinde Seewen unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1: 2000
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan, Mst. 1:2000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 7. September bis 6. Oktober 1987. Es wurden verschiedene Einsprachen eingereicht, deren Behandlung zu einer weiteren Auflage vom 15. Februar bis 16. März 1988 führte. In der Zeit vom 21. April bis 20. Mai 1989 wurden nochmals einzelne Bestimmungen der Zonenvorschriften zur Gewerbezone öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat genehmigte sämtliche Planunterlagen am 14. Dezember 1987 und am 10. Juli 1989. Das Baureglement wurde von der Gemeindeversammlung am 4. Juli 1989 genehmigt.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Gegen den Entscheid des Gemeinderates über die im Rahmen der beiden öffentlichen Planaufgaben erfolgten Einsprachen führen

folgende Grundeigentümer rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat:

- Yvonne Völlimann, Römerweg 5, 4657 Dulliken
v.d. Fürsprech Marc Bloch, Unterdorfstr. 23, 4143 Dornach
- Germann Wiggli, Im Graben 4, 4206 Seewen
v.d. Advokat Hans Binggeli, St. Alban-Graben 8, 4010 Basel
- Erwin Saladin, Dorfstr. 4, 4206 Seewen
v.d. Fürsprech Stephan Haag, Amthausstr. 16, 4143 Dornach
- Elsa Meier, Friedhofweg 7, 4222 Zwingen
v.d. Fürsprech Dr. J. Jermann, Hauptstr. 32, 4242 Laufen
- Ernst Brombacher, Baselstr. 37, 4102 Binningen
v.d. Dr. Peter Lenz, Advokat, Elisabethenstr. 15, 4051 Basel
- Linda Wohlgemuth, Hölleli, 4206 Seewen
v.d. Dr. Peter Lenz, Advokat, Elisabethenstr. 15, 4051 Basel
- Elektra Biseck, Weidenstr. 27, 4142 Mühnenstein
v.d. Fürsprech A. Linz, Amthausstr. 21a, 4143 Dornach
- Heinrich Jäggi, Hochwaldstr. 7, 4206 Seewen
- Jakob Scheidegger, Neuwilerstr. 40, 4104 Oberwil
- Paul Weber, Mühlemattweg 2, 4206 Seewen
v.d. Fürsprech A. Linz, Amthausstr. 21a, 4143 Dornach
- Armin Scherrer, Bachstr. 14, 4206 Seewen
- Hans Straumann, Bürenstr. 3, 4206 Seewen und
Walter Straumann, Chäppeliweg 9, 4206 Seewen

2. Am 2. Februar 1989, am 23. Februar und am 9. März 1989 führten Beamte des Bau-Departementes mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch.

3. Der Regierungsrat entscheidet im Zusammenhang mit der Genehmigung von Ortsplanungen auch über allfällige Beschwerden (§ 18 Abs. 2 BauG).

II.

Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden (§ 18 Abs. 2 Baugesetz/BauG). Dabei ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt.

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

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

1. Allgemeines zu den Auszonungen

Eine grosse Anzahl der Beschwerden richten sich gegen die mit dem vorliegenden Zonenplan beabsichtigten Auszonungen. Bevor die Beschwerden nachfolgend einzeln gewürdigt werden, ist vorab festzuhalten, was allgemein für Auszonungen gilt und wie es sich mit der Bauzonengrösse von Seewen verhält.

Auszonungen stellen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dar, die mit der in der Bundesverfassung (Art. 22 ter) festgelegten Eigentumsgarantie nur vereinbar sind, sofern sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen und im öffentlichen Interesse liegen. Kommen sie einer Enteignung gleich, so ist volle Entschädigung zu leisten (BGE 105 Ia 226 E. 2a mit Hinweisen). Dass die angefochtenen planerischen Massnahmen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, ist unbestritten. Die Frage, ob und allenfalls in welcher Höhe wegen materieller Enteignung eine Entschädigung zu leisten sei, bildet ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zu prüfen ist hier, ob die Auszonungen der Grundstücke vor den garantierten Rechten der Bundesverfassung (neben Art. 22 ter auch Art. 4) standhalten. Die Eigentumsgarantie gibt dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist, und dass die aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten nachträglich nicht mehr geändert oder eingeschränkt werden. Derartige Planungsmassnahmen müssen aber, wie erwähnt, im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und dem Gebot der Rechtssicherheit Rechnung tragen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes liegen Massnahmen, die geeignet sind, das Entstehen überdimensionierter Bauzonen zu verhindern, grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Dieses muss im Einzelfall das private Interesse des Grundeigentümers überwiegen, wobei aber das rein finanzielle Interesse der Eigentümer an einer möglichst gewinnbringenden Verwertung ihres Landes in der Regel zurückzutreten hat, und zwar umso mehr, je grösser die bereits vorhandene Bauzone ist (BGE 102 Ia 433). - Wie gross nun die Bauzone sein darf, wird durch das Gesetz (RPG und BauG) festgelegt. Sie hat nach § 26 BauG jenes Land zu umfassen, das bereits weitgehend überbaut und erschlossen ist und das nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit -

Art. 15 RPG legt 15 Jahre fest - für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann. Aufgrund dieser Bestimmungen und zu deren Konkretisierung wurde der Planungsgrundsatz des Faktors 2 aufgestellt und in den kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft aufgenommen. Nach diesem Grundsatz darf die Bauzone höchstens so gross bemessen sein, dass sie, gesamthaft gesehen, der doppelten heutigen Einwohnerzahl Platz bietet. Dieser Faktor 2 stellt eine alleroberste, allen Eventualitäten Rechnung tragende Grenze dar, damit die Bauzonengrösse den gesetzlichen Anforderungen noch genügen kann (vgl. grundsätzliche Entscheide des Regierungsrates/GER, 1984, Nr. 21).

Der bisherige Zonenplan stammt aus dem Jahr 1974 (RRB Nr. 7012 vom 3. Dezember 1974), dessen Fassungsvermögen deutlich mehr als das Doppelte der Bevölkerungszahl ausmachte. Das Amt für Raumplanung musste mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. Dezember 1986 von der Gemeinde noch weitere Auszonungen verlangen. Mit dem nun zur Genehmigung vorliegenden Plan wird die oberste Grenze des Faktors 2 erreicht, mithin **ein erhebliches öffentliches Interesse an Auszonungen** besteht. Im folgenden ist nun einzeln zu prüfen, ob dieses öffentliche Interesse die von den Beschwerdeführern dargelegten Gründe gegen die Auszonung gerade ihres Grundstückes zu überwiegen vermag.

2. Beschwerden Yvonne Völlimann

Die Beschwerdeführerin stellt das Rechtsbegehren, es sei der Entscheid des Gemeinderates Seewen vom 7. Dezember 1987 aufzuheben und die Parzelle Nr. 918 in die Bauzone aufzunehmen bzw. in der Bauzone zu belassen. Unter o/e Kostenfolge.

Zur Begründung wird ausgeführt, das Grundstück eigne sich nach Grösse und Lage für eine Ueberbauung, die Nachbargrundstücke

seien in der Bauzone, die Parzelle könne als erschlossen gelten und eine Ueberbauung derselben würde einen harmonischen Grenzverlauf des Siedlungsgebietes der Gemeinde Seewen zur Juraschutzzone bilden.

Wie die Vorinstanz indessen zu Recht dargelegt und wie sich am Augenschein bestätigt hat, liegt das Grundstück an landschaftlich empfindlicher und exponierter Lage am nördlichsten Zipfel der Bauzonengrenze. Es handelt sich um erhöhtes, noch unberührtes Plateau. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin würde mit der Ueberbauung des Grundstücks nicht eine harmonische Grenze Siedlungsgebiet/Juraschutzzone gebildet, sondern im Gegenteil ein neues, noch unberührtes und von seiner Lage her eindeutig zur Juraschutzzone gehörendes Gebiet angerissen.

Die sinngemässe Berufung auf das Rechtsgleichheitsgebot ist unbehelflich, kommt doch diesem Gebot nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 111 Ia 93; 107 Ib 339) in Planungssachen eine abgeschwächte Bedeutung zu, nachdem es im Wesen einer Ortsplanung liegt, dass die Zonen irgendwo abgegrenzt werden müssen und Grundstücke ähnlicher Lage zonenmässig völlig verschieden behandelt werden. Der Entscheid, die Zelglistrasse als Bauzonengrenze zu wählen und die weiter nördlich liegenden Gebiete - mit Ausnahme der Museumszone - der Juraschutzzone zuzuweisen, lässt sich planerisch ohne weiteres rechtfertigen und im Gelände nachvollziehen.

Zieht man weiter die weitgehend fehlende Erschliessung und das grosse öffentliche Interesse an Auszonungen in Betracht, so ist der Entscheid der Gemeinde zu schützen.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

3. Beschwerde Germann Wiggli

Der Beschwerdeführer stellt die folgenden Rechtsbegehren:

1. Die Parzellen Nr. 915, Nr. 916 und Nr. 917 des Grundbuches Seewen seien im Ausmass der für das vorgesehene Bauprojekt benötigten Bodenfläche und damit mit einer Bautiefe gemessen ab der südöstlichen Parzellenbegrenzung in der Bauzone zu belassen.
2. Unter o/e Kostenfolge zu Lasten des Staates.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer von GB Nr. 916 und hinsichtlich GB Nrn. 915 und 917 bevollmächtigter Vertreter.

Zur Begründung der Begehren wird ausgeführt, es seien Neueinzonungen vorgenommen worden, die Grundstücke seien im südöstlichen Bereich erschlossen und lägen in einem Gebiet intensiver Ueberbauung und eine Ueberbauung der Parzellen, unmittelbar vor der das Quartier abschliessenden Kuppe, würde sich nahtlos in das Dorfbild einfügen.

Die Auffassung des Beschwerdeführers hat sich am Augenschein als nicht zutreffend erwiesen. Die Parzellen lagen nach dem Zonenplan von 1974 teilweise am äussersten Rand der Bauzone, in der 2. Etappe und im übrigen in der Juraschutzzone. Sie sind unerschlossen und von den Parzellenformen her wäre eine Baulandumlegung nötig. Ebenso wie GB Nr. 918 (siehe Ziff. 2 hiervoor) liegen auch diese Grundstücke an landschaftlich exponierter und empfindlicher Lage am oberen Teil eines ansteigenden Hanges, wo sie ein Plateau bilden. Durch eine Ueberbauung würde eine noch unberührte Landschaft optisch neu angerissen. Die Grenze der Bauzone, das hat der Augenschein zweifelsfrei ergeben, muss der Feldweg bilden. Im übrigen ist auch hier das grosse öffentliche

Interesse an Auszonungen und die gute landwirtschaftliche Eignung der Grundstücke zu beachten.

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. Beschwerde Elsa Meier

Die Beschwerdeführerin verlangt, es sei der Einspracheentscheid vom 8. Dezember 1987 aufzuheben und die Nichtauszonung der Parzelle GB Nr. 2217 zu verfügen. Unter o/e Kostenfolge.

Es wird geltend gemacht, die Parzelle stelle das Erbteil der Beschwerdeführerin dar, sie müsse als erschlossen betrachtet werden, über die Nachbarparzelle GB Nr. 3017 bestehe ein Durchfahrtsrecht, eine Ueberbauung führe nicht zu einer zusätzlichen optischen Beeinträchtigung und die Ueberbauungsabsicht sei konkret und wahrscheinlich.

Nach dem Zonenplan von 1974 lag die Parzelle am äussersten westlichen Rand der Bauzone, in der 2. Etappe. Mit dem neuen Zonenplan wird nun diese ganze, wie ein Finger in die Juraschutzzone hinausragende Bauzone richtigerweise ausgezont. Würde dem Begehren der Beschwerde gefolgt, verbliebe eine isolierte, nur ein Grundstück umfassende Bauzone in der Juraschutzzone, was mit den Planungszielen des Raumplanungsgesetzes nicht zu vereinbaren wäre.

Das Grundstück ist grösstenteils unerschlossen. Dabei ist zu beachten, dass weder die bestehende Kantonsstrasse noch die darin befindlichen, zur ARA führenden Leitungen als bestehende Er-

schliessung angerechnet werden können. Eine direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse wäre weder rechtlich noch tatsächlich (aufgrund der topographischen Verhältnisse) denkbar. Eine rückwärtige Privaterschliessung wäre mit einem grossen Flächenverbrauch verbunden, aufgrund der Distanz zur öffentlichen Strasse sehr aufwendig und hätte erst noch die Beeinträchtigung eines Landwirtschaftsbetriebes zur Folge.

Angesichts der peripheren Lage des Grundstückes, der fehlenden öffentlichen Erschliessungsanlagen, der Zugehörigkeit zum Umschwung eines Landwirtschaftsbetriebes und des grossen öffentlichen Interesses an Massnahmen zur Reduktion der Bauzone, welches das private finanzielle Interesse der Beschwerdeführerin bei weitem überwiegt, drängt sich die Auszonung geradezu auf.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5. Beschwerde Heinrich Jäggi

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Auszonung seiner Grundstücke GB Nrn. 2218 und 3017 mit der einzigen Begründung, die Parzellen gehörten zum Landwirtschaftsbetrieb, auf denen der Betrieb dereinst ausgebaut werden müsse.

Die Grundstücke liegen im gleichen Gebiet wie die vorne unter Ziffer 4 abgehandelte Parzelle GB 2217, weshalb grundsätzlich auf jene Ausführungen verwiesen werden kann. Hier kommt dazu, dass es sich um die Hofparzellen des Landwirtschaftsbetriebes selbst handelt, auf denen dereinst eine notwendige Betriebserweiterung ausserhalb der Bauzone ohne weiteres möglich sein wird, während gerade die angebehrte Belassung in einer Wohnzone einer Betriebserweiterung entgegenstehen könnte, mithin die vom

Beschwerdeführer ins Recht gelegten Interessen mit der Auszonung weit besser berücksichtigt werden.

Trotz ausführlicher Darlegung dieser Situation am Augenschein durch die Vertreter des Bau-Departementes hält Herr Jäggi an seiner Beschwerde fest, weshalb ein formeller Entscheid zu fällen ist.

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

6. Beschwerde Ernst Brombacher

Der Beschwerdeführer stellt die folgenden Rechtsbegehren:

1. Es sei der Entscheid des Gemeinderates Seewen vom 7. Dezember 1987 aufzuheben und festzustellen, dass die öffentlich aufgelegten Nutzungspläne der Gemeinde Seewen, insbesondere der Zonenplan 1:2000, soweit sie die Parzellen des Beschwerdeführers der Landwirtschaftszone zuweisen, ungültig sind.
2. Eventuell sei festzustellen, dass die Zuweisung der Parzellen in die Landwirtschaftszone eine materielle Enteignung darstellt und nur gegen volle Entschädigung möglich ist.
3. Alles unter ordentlicher und ausserordentlicher Kostenfolge.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Grundstücke GB Nrn. 980, 982, 983 und 3152, die - mit Ausnahme von GB Nr. 982 - mit dem vorliegenden Zonenplan ganz oder teilweise ausgezont werden sollen. Dieser Entscheid ist nach der Auffassung der Beschwerdeführers willkürlich, da es sich um erschlossene, teilweise bereits

überbaute Grundstücke handle, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignen, höchstens für das Weiden von Vieh. Auf GB Nr. 3152 wurde vor einiger Zeit ein Geräteschuppen erstellt, der seit 1981 als kleines Wochenendhäuschen verwendet wird. Dieses Gebäude ist an eine Wasser- und an eine Kanalisationsleitung angeschlossen. Es besteht eine Privatzufahrt ab Hörnlistrasse. Diese Zufahrt genügt indessen keinesfalls, um als bestehende Erschliessung im Sinne des Baugesetzes angerechnet werden zu können. Soweit die Parzellen des Beschwerdeführers ausgezont werden, sind sie mindestens strassenmässig unerschlossen. Eine solche Erschliessung wäre angesichts der Topographie (steile Hanglage) problematisch und sehr aufwendig. Sie könnte kaum im Bereich der bestehenden Zufahrt erfolgen, da an dieser Hanglage eine Erschliessung von oben nicht zweckmässig zu realisieren wäre.

Nach dem Zonenplan von 1974 lagen die Grundstücke am Nordrand der Bauzone. Es handelt sich hier um eine noch weitgehend unberührte Geländekammer, in der neben dem kleinen Gebäude des Beschwerdeführers lediglich noch ein Einfamilienhaus und ein Bauernhaus stehen. Die Auszonung erfolgt aus Gründen der zwingend notwendigen Bauzonenreduktion (vgl. Ziffer 1 hiervor) und angesichts der exponierten, landschaftlich empfindlicher Lage der Grundstücke, die der Juraschutzzone zugewiesen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung steht nicht im Vordergrund.

Auf die Entschädigungsforderung aus materieller Enteignung kann im vorliegenden Verfahren mangels Zuständigkeit nicht eingetreten werden. Nachdem angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Entschädigungspflicht als äusserst unwahrscheinlich erscheint, steht auch ein Verzicht auf die Planungsmassnahme wegen Entschädigungsgefahr nicht zur Diskussion.

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer hat an die Verfah-

renskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

7. Beschwerde Linda Wohlgemuth

Die Beschwerdeführerin stellt die folgenden Rechtsbegehren:

1. Es sei der Entscheid des Gemeinderates Seewen vom 7. Dezember 1987 aufzuheben und festzustellen, dass die öffentlich aufgelegten Nutzungspläne der Gemeinde Seewen, insbesondere der Zonenplan 1:2000, soweit sie die Parzellen der Beschwerdeführerin der Landwirtschaftszone zuweisen, ungültig sind.
2. Eventuell sei festzustellen, dass die Zuweisung der Parzelle in die Landwirtschaftszone eine materielle Enteignung darstellt und nur gegen volle Entschädigung möglich ist.
3. Alles unter ordentlicher und ausserordentlicher Kostenfolge.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin vom GB Nr. 978, welches nach dem Zonenplan von 1974 am Nordrand der Bauzone lag und nun mit dem vorliegenden Zonenplan etwa zur Hälfte ausgezont werden soll; das bestehende Gebäude verbleibt in der Bauzone.

Die Ausführungen in der Beschwerde über die bestehende Erschliessung mögen allenfalls für den in der Bauzone verbleibenden Bauzonenteil gelten. Soweit das Grundstück nun ausgezont wird, ist es unerschlossen. Es handelt sich bei diesem Grundstück um einen steilen Hang; es verläuft ziemlich genau vom Hangfuss bis zur Hangoberkante. Das Grundstück ist ausserordentlich exponiert, an landschaftlich empfindlicher Lage, das sehr schwierig zu erschliessen wäre.

Damit ist angesichts der sehr grossen Bauzone der Entscheid der Gemeinde nicht zu beanstanden und die Beschwerde abzuweisen. Hinsichtlich der Forderung aus materieller Enteignung ist auf die Ausführungen unter Ziffer 6. hiervor zu verweisen; es kann darauf nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

8. Beschwerde Paul Weber

Der Beschwerdeführer stellt die folgenden Rechtsbegehren:

1. Das im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Grundstück GB Seewen Nr. 3135 sei vollumfänglich in die Wohnzone W2b (2. Etappe) einzuzonen.

Eventuell sei die Zonengrenze in der Fortsetzung der östlich liegenden Parzellen (gemäss dem beiliegenden Planvorschlag) zu ziehen.

2. Die Beschwerde bezüglich des Grundstückes GB Seewen Nr. 1119 wird aufgrund der durch das Kreisforstamt VIII Dorneck neu festgelegten Waldgrenze fallengelassen.
3. Unter o/e Kostenfolge.

Die Auffassung des Beschwerdeführers, wonach es sich um eine voll erschlossene, baureife Parzelle handle, kann nicht geteilt werden. Die Erschliessung wurde lediglich für die südlich angrenzenden Parzellen realisiert. Eine Weiterführung der Erschliessung auf GB Nr. 3135 wäre angesichts der topographischen Verhältnisse und der geschützten Hecke ab dem Ende der Sonneggstrasse kaum zweckmässig realisierbar.

Es sind auch die Ausführungen der Vorinstanz über die landschaftlich empfindliche Lage der Parzelle zutreffend. Wie der Augenschein gezeigt hat, liegt das umstrittene Grundstück am oberen Ende eines gegen das Dorf und die Kirche hin geneigten Hanges am Dorfeingang, welches im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes von einer Ueberbauung freigehalten werden sollte.

- Es ist grundsätzlich richtig, dass auch die östlich angrenzende Parzelle an der Strasse nach Büren ausgezont werden sollte, wie das vom Amt für Raumplanung im Vorprüfungsbericht vom 22. Dezember 1986 angeregt worden war. Der Einwand stammt vom Beschwerdeführer, dem gemäss den Angaben unter Ziffer 3 der Beschwerde auch diese Parzelle gehört. Wie dem auch sei: Durch die Hecke optisch abgegrenzt ist diese Parzelle an etwas weniger empfindlicher Lage und kann eher zum südlich angrenzenden Baugebiet zugerechnet werden. Die Belassung in der Bauzone erscheint zwar fraglich, doch nicht als offensichtlich unzweckmässig, was aber für eine Nichtgenehmigung Voraussetzung wäre.

Im übrigen hat sich auch die sinngemässe Berufung auf das Gleichbehandlungsgebot als nicht stichhaltig und der Einwand, es seien die Parzellen Nrn. 839, 1072 und 1073 neu eingezont wurden, als nicht zutreffend erwiesen.

Angesichts des vorne unter Ziffer 1 dargelegten öffentlichen Interesses an Redimensionierungsmassnahmen ist die Auszonung von GB Nr. 3135 unter keinem Titel zu beanstanden. Die Beschwerde ist abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

9. Beschwerde Erwin Saladin

Der Beschwerdeführer stellt die folgenden Rechtsbegehren:

1. Auf den projektierten Fussweg über die Parzellen Grundbuch Seewen Nrn. 2562 und 2563 (vereinigt zu Nr. 2563) sei zu verzichten, und es sei dieser im aufgelegten Strassen- und Fusswegkonzeptplan der Gemeinde Seewen ersatzlos zu streichen.
2. Es sei dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 750.-- zuzusprechen.
3. Die ordentlichen Kosten seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

Der Beschwerdeführer bestreitet einerseits die Notwendigkeit des vorgesehenen Fussweges, da vor dem Haus - an der Kantonsstrasse - ein Trottoir geplant sei. Andererseits benötige er diesen Platz hinter dem Haus als Abstellplatz für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen und als Wendeplatz.

Wie der Beschwerdeführer am Augenschein selbst eingeräumt hat, wird der Fussweg hinter dem Haus der Dorfbevölkerung schon seit langer Zeit benützt. Es entspricht nun in der Tat einem charakteristischen Merkmal der Gemeinde Seewen, dass das Kerngebiet dicht überbaut und mit zahlreichen Fusswegen verbunden ist. Es entspricht daher - abgesehen von einem allfälligen Trottoir an der Kantonsstrasse, das in einem anderen Verfahren zu prüfen sein wird - einem öffentlichen Interesse, diese Strukturen zu erhalten, zumal ein Fussweg über GB Nrn. 2562 und 2563 schon im bisherigen Zonenplan von 1974 ausgeschieden war und mit dem neuen Plan nur eine geringfügige Ausdehnung erfährt. Es kann im übrigen nicht ernstlich behauptet werden, es werde mit der planerischen Sicherstellung eines schmalen, bestehenden Fussweges

mitten in der Kernzone eine landwirtschaftliche Existenz gefährdet.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

10. Beschwerde Elektra Birseck

Die Beschwerdeführerin verlangt, es seien die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke GB Seewen Nr. 3069, 3070 und 3072 in die Gewerbezone der Gemeinde Seewen einzugliedern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird ausgeführt, die bestehenden Gebäulichkeiten auf GB Nr. 3069 würden in absehbarer Zeit erweiterungsbedürftig. Auf lange Sicht sei der Bau eines Unterwerkes geplant. Eine solche Anlage sei nur in einer Gewerbe- oder Industriezone möglich, nicht aber in einer Wohnzone. Planerisch sei dies möglich, bildeten die Parzellen doch eine Einheit mit der westlich liegenden Gewerbezone, wo indessen eine Realisierung des Bauvorhabens wegen des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich sei.

Die Gemeinde weist die Grundstücke der Wohnzone W2c mit der Begründung zu, eine Gewerbezone hätte für das angrenzende Wohngebiet sehr negative Einflüsse (Aesthetik der Bauten, Immissionen). Offensichtlich ist der Gemeinderat der Meinung, die geplanten Bauvorhaben könnten auch im Rahmen der Zonenvorschriften der W2c realisiert werden. Dem ist indessen kaum so, was das Amt für Raumplanung der Gemeinde am 9. Februar 1989 auch mitgeteilt hatte, sie hält aber trotzdem an der Wohnzone fest.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Grundeigentümer keinen Anspruch darauf hat, dass seine Grundstücke einer bestimmten, seinen Wünschen am besten entsprechende Zone zugewiesen wird. Die hier zur Diskussion stehenden Grundstücke bilden zusammen mit anderen eine zusammenhängende Wohnzone, südlich angrenzend an die Kernzone und östlich der Gewerbezone 2. Etappe. Bereits der bisherige Zonenplan von 1974 sah hier eine Wohnzone vor (seit dem Baugesetz vom 30. Dezember 1978 gelten sogenannte Wohn- und Gewerbebezonen als Wohnzonen im Sinne von § 30 Baugesetz, in der nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sind). Es liegt im Ermessen der Gemeinde, zu entscheiden, ob das Gebiet, in welchem neben dem Gelände der Elektra auch zwei Wohnhäuser stehen, weiterhin in der Wohnzone verbleiben oder in eine Gewerbezone umgezont werden soll. Der Entscheid der Gemeinde für die Wohnzone ist jedenfalls nicht offensichtlich unzweckmässig im Sinne von § 18 BauG, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

11. Beschwerde Jakob Scheidegger

- a) Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die Auszonung seiner Grundstücke in der Lindenmatt, mit der Begründung, sie seien voll erschlossen.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Soweit die Grundstücke erschlossen sind - je eine Bautiefe entlang der Lindenrainstrasse - verbleiben sie in der Bauzone. Die Auszonung des restlichen Teils erscheint angesichts der exponierten Hanglage und der aufwendigen Erschliessung, die nötig

wäre, als planerisch richtig. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

- b) Weiter ist der Beschwerdeführer mit dem zusätzlichen (neben Lindenrainstrasse) Strassenanschluss in die Kantonsstrasse nicht einverstanden. Die bisherige Erschliessungsplanung sei beizubehalten.

Der Beschwerdeführer übersieht bei seiner Argumentation die Reduktion der Bauzone und die daraus resultierende Notwendigkeit der Anpassung der Erschliessungsplanung. Die verlangte Beibehaltung der bisher rechtsgültigen Erschliessungsanlagen (Seehofstrasse) würde ausserhalb der Bauzone verlaufen, wäre von der Topographie her sehr aufwendig und landschaftlich problematisch. Damit wurde ein zweiter Anschluss an die Kantonsstrasse für die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes unerlässlich; eine nach der Auffassung der zuständigen Fachinstanz (Kant. Tiefbauamt) vertretbare Lösung. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

- c) Auf die im Rahmen der 2. Planaufgabe erhobene Rüge der Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes und der Umetappierung kann mangels Legitimation nicht eingetreten werden. Der Beschwerdeführer ist nicht Grundeigentümer in diesem Gebiet. Gemäss seinen Angaben am Augenschein geht es ihm auch bei diesem Beschwerdepunkt um die vorne unter lit. b) behandelte Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse.

- d) Es kann auch auf die Beschwerde betreffend die Einsprachen Nrn. 3, 4, und 5 mangels Legitimation nicht eingetreten werden, da der Beschwerdeführer in diesem Gebiet (südwestlich Soneggstrasse) nicht mehr betroffen wird als irgend jemand anders auch. Die angerufenen öffentlichen Interessen sind von Amtes wegen wahrzunehmen.

Zusammenfassend ist die Beschwerde Jakob Scheidegger abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

12. Beschwerde Armin Scherrer

Mit Schreiben vom 12. Dezember 1988 teilte Herr Scherrer mit, seine Beschwerde vom 2. Mai 1988 sei gegenstandslos geworden. Die Beschwerde ist daher abzuschreiben und der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- ist zurückzuerstatten.

13. Beschwerde Hans Straumann und Walter Straumann

Die Beschwerdeführer verlangen, es sei die Erschliessungsstrasse der Gewerbezone (Kantonsstrasse - Bachstrasse) mit einem allgemeinen Abzug zu realisieren.

Aufgrund eines Vorschlages des Amtes für Raumplanung vom 9. Februar 1989 erklärte sich der Gemeinderat bereit, die Erarbeitung detaillierter Erschliessungspläne als Grundlage für eine Baulandumlegung - und diese selbst - zu prüfen. Nachdem die Beschwerde dadurch gütlich erledigt werden könnte, rechtfertigt es sich, diese zu sistieren, obwohl der Regierungsrat im Nutzungsverfahren auf die geforderte BLU nicht eintreten kann.

III.

Gewerbezone zwischen Seebach und Kernzone/Kantonsstrasse

Abgestützt auf den bisherigen Zonenplan beantragt die Gemeinde, zwischen dem Seebach und der Kernzone, bzw. der Kantonsstrasse

eine ca. 3 ha grosse Gewerbezone, unterteilt in eine I. und eine II. Etappe zur Genehmigung. Im Vorprüfungsverfahren hat das Amt für Raumplanung eine weitergehende Etappierung mit teilweiser Auszonung empfohlen, da die Grösse dieser Gewerbezone für den voraussichtlichen Bedarf an der oberen Grenze liegt. Das Gebiet grenzt zudem an das als von nationaler Bedeutung eingestufte Ortsbild von Seewen. Die Gemeinde erachtet eine weitergehende Etappierung als nicht gerechtfertigt und begründet. Hingegen ist sie bereit, die Erschliessung und Gestaltung, insbesondere die Randbepflanzung, derart vorzusehen, dass durch die Gewerbezone für das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild keine Nachteile entstehen. Sie hat deshalb auch in einem ersten Schritt die Dachneigung auf mindestens 20 Grad festgelegt. Zudem folgt sie dem Vorschlag des Amtes für Raumplanung und ist bereit, die Erschliessung, die Bepflanzung und allfällige weitere Gestaltungsvorschriften nachträglich im Detail zu studieren und im Nutzungsplanverfahren festzulegen. Hingegen will der Gemeinderat mit der Ortsplanung die Grösse und Etappierung der eingereichten Gewerbezone genehmigt haben.

Von Amtes wegen ist im Rahmen der Zweckmässigkeitsprüfung die angebehrte Zone nicht als offensichtlich unzweckmässig zu beurteilen, so dass diese grundsätzlich genehmigt werden kann. Allfällige kleinere Korrekturen aufgrund der Detailerschliessung oder weiterer einschränkender Nutzungsvorschriften, wie z.B. einer Bepflanzungspflicht, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Baugebiet "Wolfbiel":

Der vorliegende Zonenplan weist das engere Baugebiet westlich der Dummetenstrasse und nördlich der Kantonsstrasse der Kernzone und das daran anschliessende Wohngebiet der Wohnzone W2B mit teilweiser Pflicht für den Erlass eines Gestaltungsplanes zu. In diesem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet ist zusätzlich eine Baulandumlegung erforderlich. Nach Abschluss der Ortsplanung auf Gemeindeebene hat der Gemeinderat die Detailerschliessung und

die Baulandumlegung über das Gebiet "Wolfbiel" an die Hand genommen. In diesem Verfahren wurden nun Umzonungsbegehren gestellt, welche direkt mit der Ortsplanung zusammenhängen. So stellte Adolf Vögtli, Dummetenstrasse 3 aus Seewen das Begehren, sein Betrieb sei in die Bauernhofzone umzuzonen. Im Gegensatz zu den übrigen existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieben war sein Hof im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht der Bauernhofzone zugeteilt, sondern in der Kernzone belassen worden. Der Gemeinderat hat im Einspracheverfahren zur Erschliessung und Baulandumlegung "Wolfbiel" dem Umzonungsbegehren entsprochen. Offen ist allerdings der Entscheid über die Nutzungszuteilung der allseits von Baugebiet umgebenen und bisher nicht überbauten Parzelle GB Nr. 2455. Zudem sind in Zusammenhang mit einer Einsprache des Hans Peter, St. Alban-Vorstadt 31, 4051 Basel betreffend Umzonung in die Hofstattzone Fragen offen geblieben, die mit der Genehmigung der Erschliessung "Wolfbiel" und der Baulandumlegung, sowie der Behandlung der dagegen eingegangenen Beschwerden beurteilt werden müssen.

Damit die Zweckmässigkeitsprüfung und die Beschwerdenentscheide im Verfahren der Baulandumlegung umfassend und ohne Präjudiz durch die Ortsplanung erfolgen können, wird die Zonenzuteilung des Baugebietes westlich der Dummeten- und Hörnlistrasse bzw. nördlich der Kantonsstrasse von der Genehmigung zurückgestellt. Gemäss Absprache mit der Gemeinde wird das Strassenstück nördlich der Parzelle GB Nr. 2456 nicht genehmigt. Ueber dieses Teilstück wird zusammen mit dem Erschliessungsplan "Wolfbiel" entschieden.

Kernzonenvorschriften:

In den Gestaltungsvorschriften zu den Kernzonen ist in bezug auf die minimale Dachneigung ein Widerspruch festzustellen. Während in der Tabelle die min./max. Dachneigung mit 35-50 Grad angegeben ist, steht in § 18 Abs. 4 30-50 Grad. Eine Genehmigung der Dachneigung ist deshalb nicht möglich. Die Gemeinde hat die

tatsächlich geltende Neigung unmissverständlich vorzugeben. Dabei ist bei der Neubeurteilung davon auszugehen, dass die kantonale Denkmalpflege wegen dem Charakter und der nationalen Bedeutung des Dorfbildes von Seewen eine minimale Dachneigung von 40 Grad als zweckmässig beurteilt.

Der Hinweis zu den gebrochenen Dächern (20 Grad) kann nach Auffassung der Denkmalpflege zu Fehlinterpretationen führen und soll deshalb weggelassen werden.

In einem Ortsbild von nationaler Bedeutung sind braun engobierte Ziegel problematisch. Dieser Teil des Abs. 5 der Vorschriften über die Bedachungsmaterialien wird deshalb ebenfalls nicht genehmigt und zur Ueberprüfung an die Gemeinde zurückgegeben.

In der Kernzone sind gemäss Zonenvorschriften 3-geschossige Bauten zugelassen. Allerdings dürfen diese traufseitig nur zwei Vollgeschosse aufweisen und der Ausbau des Dachgeschosses ist nur gestattet, sofern in ortsbildschützerischer Hinsicht keine Nachteile entstehen. Für Dachaufbauten sind ebenfalls einschränkende Bestimmungen vorgesehen.

Trotz dieser verschiedenen Vorbehalte und Auflagen für den Ausbau der Dachgeschosse und die Geschosszahl bleibt aus der Sicht der kantonalen Denkmalpflege das Nutzungsmass problematisch. Das Ortsbild von Seewen ist gemäss ISOS und kantonalem Richtplan 1982 über Siedlung und Landschaft als von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Bebauung ist mehrheitlich 2-geschossig, geprägt von einer grossen und ruhigen Dachlandschaft. Dreigeschossige Bauten sind nur ausnahmsweise anzutreffen und sind für Neubauten aus Gründen des Ortsbildschutzes eher die Ausnahme. Diese Beurteilung wird offensichtlich auch von der Gemeinde getragen und manifestiert sich in den verschiedenen Einschränkungen bezüglich Gebäudehöhe und Zahl der sichtbaren Vollgeschosse. Mit den vorgelegten Vorschriften geht es ihr offenbar darum, bei bestehenden Bauten mit einem anrechenbaren Sockelgeschoss die Voraussetzungen für weitere Ausbaumöglichkeiten in den bisher ungenutzten Dachräumen zu schaffen. Es liegt aber offensichtlich nicht in

der Absicht der Gemeinde, in der Kernzone herkömmliche 3-geschossige Bauten zuzulassen. Vielmehr sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass in vereinzelt Fällen und nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass für das Ortsbild keine Nachteile entstehen, Dachausbauten möglich sind.

Die Genehmigung der Zonenvorschriften über die Geschosshzahl erfolgt deshalb ausdrücklich nur unter dem Vorbehalt, dass ein drittes Vollgeschoss in der Kernzone nur in Ausnahmefällen und nur unter der Voraussetzung möglich ist, dass daraus für das Ortsbild keine Nachteile entstehen. Dabei sind insbesondere an die Gestaltung des Daches und der Dachaufbauten besonders hohe Anforderungen im Sinne der Gestaltungsvorschriften für die Kernzone zu stellen. Bei Baugesuchen von Um- und Neubauten mit mehr als 2 Geschossen ist zudem die kantonale Denkmalpflege zwingend in die Vernehmlassung einzubeziehen. In der tabellarischen Zusammenstellung der Zonenvorschriften ist in der Rubrik Geschosshzahl die 3 durch eine 2 zu ersetzen mit dem Hinweis im Anhang, dass unter Einhaltung der Vorschriften § 18 Abs. 6 und 10 ausnahmesweise auch ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden kann. § 18 Abs. 10 ist ebenfalls in diesem Sinne zu ändern und präzisieren. Mit diesen ausdrücklichen Vorbehalten und Änderungen in der Formulierung können die Zonenvorschriften für die Kernzone mit Ausnahme der Bestimmungen über die Dachneigung und die Bedachungsmaterialien genehmigt werden.

IV.

Im übrigen sind die Unterlagen der Ortsplanung recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und sie können somit genehmigt werden. In formeller Hinsicht gibt die Ortsplanung zu keinerlei Bemerkungen Anlass.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Seewen bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1: 2000
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan, Mst. 1:2000
- Bau- und Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt.

2. Die Erschliessung der Gewerbezone zwischen dem Seebach und der Kernzone bzw. der Kantonsstrasse wird im Sinne der Erwägungen von der Genehmigung ausgenommen.

3. Die Zonennutzung des Baugebietes westlich der Dummeten- bzw. Hörnlistrasse und nördlich der Kantonsstrasse bis und mit GB 2891 wird von der Genehmigung zurückgestellt. Das isolierte Strassenstück nördlich GB Nr. 2452 wird nicht genehmigt.

4. Die Gestaltungsvorschriften der Kernzone über die Dachneigung und die Bedachungsmöglichkeit mit braun engobierten Ziegeln wird zur Ueberprüfung an die Gemeinde zurückgewiesen. Die maximal zulässige Geschosshöhe in der Kernzone wird mit Vorbehalten genehmigt.

5. Die Beschwerden

- Yvonne Völlimann, Römerweg 5, 4657 Dulliken
- Germann Wiggli, Im Graben 4, 4206 Seewen
- Erwil Saladin, Dorfstr. 4, 4206 Seewen
- Elsa Meier, Friedhofweg 7, 4222 Zwingen

- Elektra Biseck, Weidenstr. 27, 4142 Mühlenstein
- Paul Weber, Mühlemattweg 2, 4206 Seewen

werden abgewiesen.

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

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6. Die Beschwerden Linda Wohlgemuth, Seewen und Ernst Brombacher, Binningen, werden abgewiesen soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) je Fr. 400.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
7. Die Beschwerde Jakob Scheidegger wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 400.-- zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
8. Die Beschwerde Armin Scherrer wird als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird zurückerstattet.
9. Die Beschwerde Hans Straumann und Walter Straumann wird sinstiert.
10. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 1990 noch 4 bereinigte Zonenpläne (Mst. 1:2000), 2 bereinigte Strassen- und Fusswegkonzeptpläne sowie 2 Bau-

und Zonenreglemente zuzustellen. Alle Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.

11. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Baugebiet, Gewerbezone und schützenswertes Ortsbild an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

12. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes zu revidieren, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis **Juli 1992** zur Genehmigung einzureichen.

13. Der Einwohnergemeinde Seewen wird empfohlen, das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) möglichst rasch zu erstellen. Dieses ist auch Grundlage für die Zusicherung von Subventionen und Beiträgen.

14. Die Erschliessung der I. Bauetappe erfolgt gemäss § 101 BauG, abgestützt auf ein Erschliessungsprogramm. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, aufgrund des genehmigten Zonenplanes ein solches zu erstellen.

15. Der bisherige Zonen- und Erschliessungsplan (RRB Nr. 7012 vom 3. Dezember 1974) sowie sämtliche in der Zwischenzeit erfolgten Abänderungen werden vollständig durch die neue Nutzungsplanung abgeändert und verlieren diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

16. Die mit RRB Nr. 3897 vom 22. Dezember 1987 erlassene Ersatzmassnahme für die Gemeinde Seewen wegen der Grösse der bisherigen Bauzone wird mit der Genehmigung der Ortsplanung gegenstandslos.

Kostenrechnung EG Seewen:

Genehmigungsgebühr: **Fr. 600.--** (Kto. 2000-431.00)
Publikationskosten: **Fr. 23.--** (Kto. 2020-435.00)
Fr. 623.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.30)
=====

(Staatskanzlei Nr.222) KK

Kostenrechnungen:

- Yvonne Völlimann, Römerweg 5, 4657 Dulliken
- Germann Wiggli, Im Graben 4, 4206 Seewen
- Erwin Saladin, Dorfstr. 4, 4206 Seewen
- Elsa Meier, Friedhofweg 7, 4222 Zwingen
- Linda Wohlgemuth, Hölleli, 4206 Seewen
- Elektra Biseck, Weidenstr. 27, 4142 Mühnenstein
- Paul Weber, Mühlemattweg 2, 4206 Seewen
- Ernst Brombacher, Baselstr. 37, 4102 Binningen
- Jakob Scheidegger, Neuwilerstr. 40, 4104 Oberwil

Kostenvorschüsse: total **Fr. 3'600.--** von Kto. 119.57 auf Kto.
(je Fr. 400.--)
Verfahrenskosten inkl. 2000-431.00 umbuchen
Entscheidgebühr total **Fr. 3'600.--**

Fr. ----.--
=====

Kostenrechnung Armin Scherrer:

Rückerstattung Kostenvorschuss **Fr. 400.--** von Kto. 119.57
===== an Hr. Armin Scherrer

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Bau-Departement (2), Bi/MK/Ci (Akten Nr. 87/228)
Departementssekretär
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglemente
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Rechtsdienst Bau-Departement
Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Amt für Raumplanung (2), (Ci), z.Hd. Finanzverwaltung mit Ausgaben-Anweisung
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
Ammannamt der EG, 4206 Seewen, mit 1 gen. Plansatz/Reglemente/Planausschnitt KRP (folgen später)/ Verrechnung im KK, (einschreiben)
Baukommission der EG, 4206 Seewen
Ingenieurbüro R. Schmidlin + Partner AG, 4242 Laufen
Marc Bloch, Fürsprech, Unterdorfstr. 23, 4143 Dornach, (einschreiben)
Hans Binggeli, Advokat, St. Alban-Graben 8, 4010 Basel, (einschreiben)
Stephan Haag, Fürsprech, Amthausstr. 16, 4143 Dornach, (einschreiben)
Dr. J. Jermann, Fürsprech, Hauptstr. 32, 4242 Laufen, (einschreiben)
Dr. Peter Lenz, Advokat, Elisabethenstr. 15, 4051 Basel, (2), (einschreiben)
Elektra Biseck, Weidenstr. 27, 4142 Mühnenstein, (einschreiben)
A. Linz, Fürsprech, Amthausstr. 21a, 4143 Dornach, (2), (einschreiben)
Heinrich Jäggi, Hochwaldstr. 7, 4206 Seewen, (einschreiben)
Jakob Scheidegger, Neuwilerstr. 40, 4104 Oberwil, (einschreiben)
Armin Scherrer, Bachstr. 14, 4206 Seewen, (einschreiben)
Hans Straumann, Bürenstr. 3, 4206 Seewen, (einschreiben)
Walter Straumann, Chäppeliweg 9, 4206 Seewen, (einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Seewen: Die Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1: 2000
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan, Mst. 1:2000
- Bau- und Zonenreglement