



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 11. Februar 2000

NR. 228

I.

Stüsslingen: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:1'000 (Teilrevision)
- Zonenreglement

zur Genehmigung. Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Planungsbericht
- Erschliessungsprogramm
- Inventarplan Fruchtfolgeflächen (FFF) 1:5'000.
- Naturinventar

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

2.1.1. Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevisionsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 11. November bis zum 10. Dezember 1996. Die eingereichten Einsprachen hat der Gemeinderat mit Entscheid vom 17. März 1997 behandelt. Die Ortsplanungsunterlagen hat er am 24. April 1997 beschlossen.

2.1.2. Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates haben fünf Einsprecher Beschwerde beim Kanton eingereicht. Das Bau-Departement ist auf zwei Beschwerden - mangels rechtsgenügender Begründung resp. mangels Bezahlung des Kostenvorschusses - nicht eingetreten und hat eine Beschwerde - zufolge Rückzuges - als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Gegen die diesbezüglichen Verfügungen des Bau-Departementes sind keine Beschwerden (an den Regierungsrat) erhoben worden. Beim Regierungsrat anhängig sind demnach aus der ersten Planaufgabe noch die beiden Beschwerden von:

- Otto Erni, Mülimatt 6, Stüsslingen, und
- Bruno Kyburz, Stüsslingen, und Walter Steffen, Stüsslingen, beide p.A. Bruno Kyburz, Buecherhof 1, Stüsslingen.

2.1.3. Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 9. Juli 1997 zu diesen Beschwerden Stellung genommen.

2.1.4. Beamte des instruierenden Bau-Departementes haben am 3. September 1997 in Stüsslingen mit den verbliebenen Beschwerdeführern und dem Gemeinderat Parteiverhandlungen durchgeführt.

2.1.5. Im Rahmen der Prüfung von Amtes wegen stellte das Amt für Raumplanung fest, dass die zur Genehmigung eingereichte Bauzone wesentlich zu gross ist. Es teilte der Gemeinde deshalb mit, dass die übergrosse Bauzone so dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung beantragt werden könne. In den anschliessenden Verhandlungen zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung konnte die Bauzone auf eine dem Gesetz noch entsprechende Grösse reduziert werden.

2.1.6. Die zweite öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (nur Bauzonenplan und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 28. August bis zum 26. September 1998. Innerhalb der Auflagefrist gingen 12 Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde nach Verhandlungen vollumfänglich und 3 Einsprachen teilweise gutgeheissen. Die anderen 9 Einsprachen hat der Gemeinderat mit Entscheid vom 18. November 1998 abgewiesen. Die Ortsplanungsunterlagen hat er schon am 16. November 1998 beschlossen. Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates haben beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht:

- Hugo + Hedwig Schmid-Käser, Ursula Habermacher-Schmid, Lukas Schmid, p.A. Hugo + Hedwig Schmid-Käser, Erlinsbacherstrasse 1, 4655 Stüsslingen
- Erben Urban Eng, vertreten durch Roland Eng, 8311 Brütten, vertreten durch Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Römerstrasse 6, 4600 Olten
- Hans Peter von Arx, Wangen bei Olten, vertreten durch Dr. Stephan Müller, Fürsprech. Dornacherstrasse 19, 4600 Olten
- Erbegemeinschaft Leodegar Käser sel., 4655 Stüsslingen, vertreten durch Theo Strausak, Fürsprech, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn
- Erbegemeinschaft Erwin Käser-Beutler sel., 4655 Stüsslingen, vertreten durch Theo Strausak, Fürsprech, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn

2.1.7. Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 19. Februar 1999 zu diesen Beschwerden Stellung genommen.

2.1.8. Beamte des instruierenden Bau-Departementes haben am 4. Mai 1999 in Stüsslingen mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat an Ort und Stelle Augenscheine mit Instruktionenverhandlungen durchgeführt.

2.1.9. Auf die Ausführungen der Parteien, den Sachverhalt und die Einzelheiten wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2.2. Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

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 Ge-

meinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364). Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 3 PBG auch für die Behandlung der Beschwerden zuständig.

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Beschwerde von Bruno Kyburz und Walter Steffen

Die beiden Beschwerdeführer haben im Anschluss an die oben (in Ziff. 1.2.4) genannte Parteiverhandlung ihre Beschwerde mit Schreiben vom 6. September 1997 zurückgezogen. Diese kann somit zufolge Rückzuges als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Die beiden Beschwerdeführer haben - unter solidarischer Haftbarkeit für den ganzen Betrag - Fr. 300.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Abschreibungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit dem restanzlichen Vorschuss von Fr. 300.-- zu verrechnen. Vom ursprünglichen Vorschuss von Fr. 900.-- wurde den Beschwerdeführern (gemäss Schreiben des Bau-Departementes vom 24. Februar 1999) und entsprechender Ausgabenanweisung Fr. 600.-- bereits vorzeitig zurückerstattet.

2.3.2. Beschwerde von Otto Erni

Der Beschwerdeführer hat mit Schreiben vom 9. Juli 1999 seine Beschwerde zurückgezogen. Diese kann somit zufolge Rückzuges als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Der Beschwerdeführer hat Fr. 300.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Abschreibungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 900.-- zu verrechnen. Der restliche Vorschuss von Fr. 600.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

2.3.3. Beschwerde von Hugo + Hedwig Schmid-Käser, Ursula Habermacher-Schmid und Lukas Schmid

2.3.3.1. Die Beschwerdeführer beantragen, der angefochtene Einspracheentscheid sei aufzuheben, ihr Grundstück (GB Stüsslingen Nr. 347) sei ganz der Bauzone (Wohnzone W2) zuzuweisen und die Gestaltungsplanpflicht für ihr Grundstück sei aufzuheben. Zur Begründung bringen die Beschwerdeführer u.a. vor, ihr schön geformtes Grundstück (Fläche 53,39 Aren) sei auf allen Seiten fast lückenlos umbaut und erschlossen. An die Erschliessung seien Beiträge bezahlt worden. Eine kleine Reservezone „als Insel“ inmitten der Bauzone sei unverständlich und willkürlich. Reservezonen befänden sich üblicherweise am Rand der Bauzone. Der Gemeinderat beantragt Beschwerdeabweisung. Er begründet seinen Antrag u.a. mit der zu grossen Bauzone. Der innere Teil des Grundstückes sei nicht erschlossen. Ausserdem hätten die Beschwerdeführer keine Verkaufsabsichten.

2.3.3.2. Im rechtskräftigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Stüsslingen, genehmigt mit RRB Nr. 295 vom 28. Januar 1986, wurde GB Stüsslingen Nr. 347 vollumfänglich der Bauzone (W2 und W2a, ohne Gestaltungsplanpflicht) zugewiesen. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan wird das ganze Grundstück neu der Gestaltungsplanpflicht und der innere Grundstücksteil (mit einer Fläche von ca. 1800 m²) der Reservezone Wohnen (RW-Zone) zugeteilt. Die Zuweisung dieses inneren Grundstücksteils zur RW-Zone erweist sich aus den folgenden Gründen als nicht recht- und zweckmässig:

2.3.3.2.1. Nach Art. 15 RPG (und § 26 Abs. 1 PBG) umfassen Bauzonen Land, das sich für die Ueberbauung eignet und (lit. a.) weitgehend überbaut ist oder (lit. b.) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Bei der Festlegung der Bauzone sind die Planungsgrundsätze des Bundesrechtes zu berücksichtigen. In diesem Rahmen stellt der Zonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche und siedlungspolitische Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität (§ 26 Abs. 2 PBG). Zum weitgehend überbauten Land im Sinne von Art. 15 lit. a RPG zählt der geschlossene Siedlungsbereich inklusive der darin bestehenden eigentlichen Baulücken (einzelne unüberbaute Parzellen oder Parzellenteile, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der

Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen). Flächen am Rande des Siedlungsgebietes mit vereinzelt Gebäuden und grössere unüberbaute Flächen mit eigenständiger Bedeutung gelten daher nicht als weitgehend überbaut im Sinne von Art. 15 lit. a RPG (s. dazu BGE 121 II 424 f.)

2.3.3.2.2. GB Stüsslingen Nr. 347 ist - wie anlässlich des oben (in Ziff. 2.1.8.) genannten Augenscheines festgestellt werden konnte - eben, zur Ueberbauung geeignet, fast rundherum von überbauten, der Bauzone zugewiesenen Grundstücken (GB Stüsslingen Nrn. 345, 346, 1909, 1861, 1881, 1885, 1879, 1874, 1735, 1738, 318 und 337) umgeben und praktisch erschlossen. Die nach den massgebenden Nutzungsplänen (Strassen- und Baulinienplan, Generelles Kanalisationsprojekt, Generelles Wasserversorgungsprojekt) erforderlichen öffentlichen Erschliessungsanlagen sind erstellt und führen an das Grundstück heran (Strasse, Wasser) oder hindurch (Abwasser). Für Strasse und Kanalisation wurde GB Stüsslingen Nr. 347 mit ansehnlichen Erschliessungsbeiträgen belastet. Der für die interne Privaterschliessung erforderliche Aufwand ist relativ gering (nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes ca. Fr. 22,30 pro m² Grundstücksfläche). In Anbetracht dessen und mit Blick auf die obigen Ausführungen (in Ziff. 2.3.3.2. und 2.3.3.2.1.) muss das unbebaute Grundstück, GB Stüsslingen Nr. 347, als eigentliche Baulücke, welche zum geschlossenen Siedlungsbereich und somit zum weitgehend überbauten Gebiet gehört, qualifiziert werden. Es ist deshalb rechtlich geboten, auch den inneren Grundstücksteil (1800 m²) der Bauzone zuzuweisen. Daran vermögen auch die Vorbringen des Gemeinderates nichts zu ändern. Zwar trifft es zu, dass die Grösse der zur Genehmigung eingereichten Bauzone von Stüsslingen an der allerobersten Grenze des rechtlich zulässigen liegt (s. unten Ziff. 2.4.3.). Dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Vermeidung übergrosser Bauzonen ist jedoch dadurch Rechnung zu tragen, dass die Bauzone von Stüsslingen entsprechend verkleinert wird, und zwar durch die Nichteinzonung von unüberbauten, schlechter erschlossenen Flächen am Rand der Bauzone oder mit eigenständiger Bedeutung (s. unten Ziff. 2.4.3.1.), und nicht durch die Auszonung von eigentlichen Baulücken inmitten der Bauzone. Die Auszonung von eigentlichen Baulücken ist nicht nur mit den Planungsgrundsätzen unvereinbar, sondern auch sachlich schlechterdings unhaltbar, wenn gleichzeitig schlechter erschlossene Flächen am Rand der Bauzone oder schlechter erschlossene grössere Flächen mit eigenständiger Bedeutung eingezont werden.

2.3.3.3. Die Gestaltungsplanpflicht (als solche) war nicht Gegenstand der zweiten öffentlichen Planaufgabe (s. oben Ziff. 2.1.6.). Auf die Beschwerde kann deshalb, soweit die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beantragt wird, nicht eingetreten werden. Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage waren lediglich die im Zonenreglement enthaltenen Richtlinien für die einzelnen Gestaltungsplangebiete. Diese Richtlinien sind im Beschwerdeverfahren unangefochten geblieben. Nachdem GB Stüsslingen Nr. 347 ganz der Wohnzone W2 zuzuweisen ist, sind diese Richtlinien jedoch von Amtes wegen anzupassen (s. unten Ziff. 2.4.6.4.1).

2.3.3.4. Zusammenfassend ist die vorliegende Beschwerde im Sinne der Erwägungen gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Einspracheentscheid aufzuheben. GB Stüsslingen Nr. 347 ist vollständig der Wohnzone W2 zuzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer lediglich Fr. 100.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 900.-- zu verrechnen. Der restliche Vorschuss von Fr. 800.-- ist den Beschwerdeführern zurückzuerstaten.

2.3.4. Beschwerde Erben Urban Eng

2.3.4.1. Die Beschwerdeführer stellen das Begehren, der angefochtene Einspracheentscheid sei aufzuheben, GB Stüsslingen Nr. 343 sei für seine ganze Anstosslänge an die Hauptstrasse auf eine Tiefe von mindestens 36 m der Bauzone (Kernzone K) zuzuweisen, ebenso die ab GB Stüsslingen Nr. 1719 der Reservezone Wohnen (RW) zugewiesene Fläche von ca. 150 m², unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung bringen die Beschwerdeführer u.a. vor, die vom Gemeinderat getroffenen Massnahmen seien willkürlich und führten zu einer Zerstückelung erschlossener Grundstücke. Es seien peripher gelegene Grundstücke (in den Gebieten Hirzenacker, Tannacker und Gassmatten) neu in die Bauzone aufgenommen worden. GB Stüsslingen Nr. 343

sei voll erschlossen. Sie möchten dieses Grundstück überbauen. Eine Ueberbauung des der Kernzone zugewiesenen Grundstücksteils sei wegen der Baulinien und Grenzabstände nicht möglich. Auch GB Stüsslingen Nr. 1719 sei erschlossen. Dass ein kleiner Spickel davon (ca. 150 m²) der RW-Zone zugewiesen werde, sei unverständlich und sinnlos. Der Gemeinderat beantragt Beschwerdeabweisung. Er begründet seinen Antrag u.a. mit der zu grossen Bauzone. Der überbaute, der Kernzone zugewiesene Teil von GB Stüsslingen Nr. 343 (ca. 900 m) sei problemlos (neu-) überbaubar. Nördlich angrenzend an GB Stüsslingen Nr. 343 liege die Hofparzelle eines Landwirtschaftsbetriebes, welcher das der Landwirtschaftszone zugewiesene Gebiet (grösstenteils) bewirtschaftete. Dieses Gebiet solle weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

2.3.4.2. GB Stüsslingen Nr. 343 liegt nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Stüsslingen, genehmigt mit RRB Nr. 295 vom 28. Januar 1986, in Verbindung mit § 155 Abs. 4 PBG in der Landwirtschaftszone. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan wird dieses Grundstück folgendermassen behandelt: In einer Tiefe von 30 m entlang der Hauptstrasse wird der (mit dem Gebäude Nr. 22) überbaute Teil (ca. 900 m²) der Kernzone und der unüberbaute Teil (ca. 780 m²) der Reservezone Wohnen (RW) zugewiesen. Der ausserhalb einer Tiefe von 30 m entlang der Hauptstrasse gelegene, östliche Grundstücksteil (ca. 2500 m²) wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Zonierung von GB Stüsslingen Nr. 343 hält vor dem Recht stand, und zwar aus folgenden Gründen: Die unüberbaute, der Reservezone Wohnen zugewiesene Fläche (von ca. 780 m²) kann nach den obigen Ausführungen (in Ziff. 2.3.3.2.1.) nicht als eigentliche Baulücke und deshalb auch nicht als weitgehend überbaut im Sinne von Art. 15 lit. a PRG qualifiziert werden, sondern gehört – wie der östliche Grundstücksteil auch – zu einem grösseren unüberbauten Gebiet mit eigenständiger Bedeutung. In diesem Gebiet – welches insbesondere GB Stüsslingen Nrn. 340, 1915, 341 (teilweise), 343 (teilweise), 358 (teilweise) und 414 (teilweise) umschliesst – liegt die Hofparzelle eines Landwirtschaftsbetriebes. Dieser Betrieb bewirtschaftet grösstenteils die darin liegenden Flächen. Auch die in Frage stehende unüberbaute Fläche (von ca. 780 m²) ist landwirtschaftlich nutzbar (Gras, Hochstamm-Obstbäume) und genutzt (durch Pächter). Dieses grössere Gebiet soll weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die eigenständige Bedeutung dieses grösseren Gebietes liegt jedoch nicht allein in der landwirtschaftlichen Nutzung begründet. Es dient auch der Auflockerung der Siedlungsstrukturen und der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen („grüne Lunge“ im besiedelten Gebiet). Nachdem für dieses Gebiet die Erschliessung weder gesamthaft studiert (Gesamtkonzept) noch nutzungsplanrechtlich sichergestellt ist (§ 99 PBG), kann auch nicht behauptet werden, einzelne Grundstücke oder Teile darin seien erschlossen. Dies gilt auch für die zur Debatte stehende, unüberbaute Fläche (von ca. 780 m²). Für diese Fläche ist weder die strassenmässige Erschliessung – beispielsweise über eine rückwärtige Erschliessungsstrasse – noch die abwassermässige Erschliessung nutzungsplanmässig festgelegt. Im Generellen Kanalisationsprojekt ist diese Fläche nicht (in den Bereich „Begrenzung des GKP's“) einbezogen worden. In Anbetracht dessen sowie mit Blick auf die Grösse der Bauzone (s. unten Ziff. 2.4.3.) und die Ausführungen unten (insbesondere in Ziff. 2.4.3.1.) ist der gemeinderätliche Einspracheentscheid, soweit GB Stüsslingen Nr. 343 betreffend, nicht zu beanstanden. Er ist auch nicht willkürlich. In diesem Gebiet hat der Gemeinderat alle Neueinzonungen auf den überbauten Teil der Grundstücke (GB Stüsslingen Nrn. 343, 358 und 414) beschränkt. Die Sachlage bei diesem Gebiet ist mit derjenigen bei den angerufenen Vergleichsgebieten (Hirzenacker, Tannacker und Gassmatten) nicht vergleichbar, insbesondere nicht bezüglich der planerischen Vorgeschichte und der nutzungsplanrechtlichen Festlegung der Erschliessung.

2.3.4.3. Die Zuweisung einer Teilfläche von ca. 150 m² ab GB Stüsslingen Nr. 1719 zur Reservezone Wohnen ist mit Blick auf die gesamten relevanten Umstände, insbesondere die Lage und Grösse dieser Fläche sowie die Zonierung der angrenzenden Flächen, planerisch offensichtlich unzweckmässig. Weitere Ausführungen erübrigen sich.

2.3.4.4. Zusammenfassend ist die vorliegende Beschwerde im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen, im übrigen aber abzuweisen. Der angefochtene Einspracheentscheid ist teilweise, soweit die Zuweisung einer Teilfläche von ca. 150 m² ab GB Stüsslingen Nr. 1719 zur Reservezone Wohnen betreffend, aufzuheben und diese Teilfläche der Kernzone (K) zuzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer Fr. 900.-- an die Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit dem Vorschuss von Fr. 900.-- zu verrechnen. Parteientschädigung ist keine zuzusprechen.

2.3.5. Beschwerde von Hans Peter von Arx

2.3.5.1. Der Beschwerdeführer stellt den Antrag, GB Stüsslingen Nr. 1799 sei in einer Bautiefe von ca. 60 m (ab Rüchligweg) der Bauzone (Wohnzone W2H) zuzuteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung macht der Beschwerdeführer geltend, eine Auszonung sei als Eingriff in sein Eigentum unzulässig. Sein Grundstück sei eine recht zentral gelegene, ideale Bauparcelle, welche praktisch erschlossen sei und sich nie in der Uebergangszonen befunden habe. Vermutlich seien früher sogar Perimeterbeiträge bezahlt worden. Er habe Ueberbauungsabsichten. Es werde bestritten, dass eine Reduktion der Bauzone erforderlich sei. Ueber den voraussichtlichen Bauzonenbedarf habe die Gemeinde, welcher diesbezüglich Autonomie zugestanden werde, zu entscheiden. Der Golfplatz habe den Bedarf an Bauzone verstärkt. Die Planung sei auf den Zeitraum von 1999 bis 2014, und nicht auf 1996 bis 2010, auszurichten. In diesem Zeitraum sei ein Bevölkerungszuwachs von 375 Einwohnern (25 Einwohner/Jahr) zu erwarten. Nachdem Stüsslingen heute 974 Einwohner zähle, sei also mit rund 1'350 Einwohnern im Jahre 2014 zu rechnen, und nicht mit 1'250 Einwohnern im Jahre 2010. Zudem seien GB Stüsslingen Nrn. 1833 und 376 (weil nicht bzw. sehr beschränkt überbaubar) und der Hurdacker (weil Randgend) sowie der Tannackerring zu Unrecht in der Bauzone. Ausserdem sei die Vereinbarung vom 14. Februar 1997 für die Gemeinde verbindlich. Der Gemeinderat beantragt Beschwerdeabweisung und bringt u.a. vor, dass die Vereinbarung unter Vorbehalt des Genehmigungsverfahrens abgeschlossen worden sei und sich im Genehmigungsverfahren gezeigt habe, dass die (mit der 1. öffentlichen Planaufgabe) ausgeschiedene Bauzone zu gross gewesen sei. Das in Frage stehende Grundstück liege am Rand der Bau- und Juraschutzzone sowie oberhalb des Dorfkerns auf einer Terrasse. Konkrete Ueberbauungsinteressen seien ihm nicht bekannt.

2.3.5.2. Vorab: Der Antrag des Beschwerdeführers, sämtliche Mitarbeiter des Amtes für Raumplanung, welche sich mit der Ortsplanung Stüsslingen befassen, hätten wegen ihrer Vorbefasstheit in den Ausstand zu treten und dürften an der Vorbereitung des regierungsrätlichen Beschlusses nicht mitwirken, rennt nicht nur offene Tore ein, sondern erweist sich auch als unnötig. Die Beschwerden an den Regierungsrat in Planungssachen werden bekanntermassen vom Rechtsdienst des Bau-Departementes instruiert, und nicht vom Amt für Raumplanung.

2.3.5.3. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Stüsslingen, genehmigt mit RRB Nr. 295 vom 28. Januar 1986, wurde ein Teil von GB Stüsslingen Nr. 1799 (ca. 60 m ab Rüchligweg, ca. 1'200 m²) der Wohnzone W2a, 2. Etappe, zugeteilt. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan soll diese Fläche der Reservezone Wohnen (RW-Zone) zugeteilt werden. GB Stüsslingen Nr. 1799 ist unüberbaut und liegt am Rand der Bau- und Juraschutzzone, und zwar (höhenmässig abgehoben) oberhalb des Dorfkerns auf einer Terrasse in Südhanglage. Deshalb und weil in diesem Bereich westlich des Rüchligweges lediglich vereinzelte Gebäude (auf GB Stüsslingen Nrn. 1832 und 468) bestehen, kann die vorliegend zur Debatte stehende Fläche (von ca. 1'200 m²) nach den obigen Ausführungen (in Ziff. 2.3.3.2.1.) weder als eigentliche Baulücke noch als zum weitgehend überbauten Land (im Sinne von Art. 15 lit. a RPG) zugehörig qualifiziert werden. Diese Fläche ist Teil eines an der Peripherie der Bauzone anschliessenden Gebietes, welches (als Juraschutzzone gemäss kantonalem Richtplan) nicht nur landschaftlich schützenswert, sondern auch landwirtschaftlich nutzbar ist und auch entsprechend (als Gras- und Heuland) genutzt wird. In Anbetracht all dessen sowie mit Blick auf das gewichtige öffentliche Interesse an der Vermeidung übergrosser Bauzonen ist die Zuweisung der in Frage stehenden Fläche (von ca. 1'200 m²) nicht zu beanstanden. Daran vermögen auch die Vorbringen des Beschwerdeführers nicht zu ändern: Die Grösse der zur Genehmigung eingereichten Bauzone von Stüsslingen liegt an der allerobersten Grenze des rechtlich Zulässigen (s. unten Ziff. 2.4.3.), auch wenn die Planung auf den Zeitraum 1999 bis 2014 ausgerichtet würde. Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in Stüsslingen zwischen 1980 (793 Einwohner) und 1999 (981 Einwohner per 31. Dezember 1998), wo die Bevölkerung durchschnittlich um 10 Einwohner pro Jahr zugenommen hat, ist der vom Beschwerdeführer behauptete Bevölkerungszuwachs um 25 Einwohner pro Jahr völlig unrealistisch, zumal das Wachstum der Bevölkerung in den letzten Jahren, also zwischen 1994 (940 Einwohner)

und 1999 (981 Einwohner) mit durchschnittlich 10 Einwohnern pro Jahr, auch linear verlaufen ist. Mit dem Rüchligweg führt ein (mit Belag) staubfrei gemachter Weg an GB Stüsslingen Nr. 1799 heran. Die nach den Generellen Projekten vorgesehenen öffentlichen Leitungen in diesem Bereich (Wasserleitung im Rüchligweg und Abwasserleitung in der Hauptstrasse) sind realisiert. Allein der für die Erstellung der fehlenden privaten Abwasser- und Wasserleitungen erforderliche Aufwand beträgt (nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes) noch ca. Fr. 32,90 pro m² der betreffenden Landfläche (von ca. 1'200 m²). Die Tatsache, dass diese Landfläche somit als teilerschlossen zu gelten hat, vermittelt jedoch keinen Anspruch auf Einzonung. Nach der bundesgerichtlichen Praxis hat der Grundeigentümer grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Einweisung seines Landes in eine Bauzone, und zwar auch dann nicht, wenn er erschlossenes Land hat (BGE 116 Ia 202). Eine Zahlung von Erschliessungsbeiträgen für GB Stüsslingen Nr. 1799 ist nicht erstellt, hat doch der Beschwerdeführer am oben (in Ziff. 2.1.8.) erwähnten Termin eingeräumt, dass er nicht wisse, ob für dieses Grundstück Erschliessungsbeiträge bezahlt wurden. Auch aus den angerufenen Vergleichsgebieten und -grundstücken kann sich der Beschwerdeführer mit Blick auf die unterschiedlichen Umstände und die Kognition des Regierungsrates (s. oben Ziff. 2.2.) nichts zu seinen Gunsten ableiten: GB Stüsslingen Nr. 1833 (mit einer Fläche von 343 m²) unterscheidet sich insbesondere bezüglich Grösse, Lage, Form und Nutzbarkeit wesentlich von dem in Frage stehenden beschwerdeführerischen Grundstücksteil (von ca. 1'200 m²). Eine noch einigermaßen sinnvolle Nutzung von GB Stüsslingen Nr. 1833 ist praktisch nur zusammen mit dem angrenzenden Grundstück (GB Stüsslingen Nr. 1832), welches überbaut und ebenfalls der Wohnzone W2H zugewiesen ist, möglich. GB Stüsslingen Nr. 376 („Pfarrhof“) ist, soweit überbaut, der Kernzone und im übrigen der Reservezone Wohnen zugewiesen worden. Dieses Grundstück unterscheidet sich insbesondere bezüglich Lage, Topographie und landschaftlicher Schutzwürdigkeit wesentlich vom unüberbauten und in der Juraschutzzone liegenden Grundstücksteil (von ca. 1'200 m²) des Beschwerdeführers. Dasselbe gilt auch im Vergleich mit dem ausserhalb der Juraschutzzone gelegenen Hurdacker, welcher direkt an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (mit Primarschule, Kindergarten und Sportplatz) angrenzt. Dass der Gemeinderat der am Tannackerring gelegenen Teilparzelle von GB Stüsslingen Nr. 1283 planerisch den Vorzug vor dem in casu zur Debatte stehenden Grundstücksteil des Beschwerdeführers (von 1'200 m²) gegeben hat, ist – nachdem beide Flächen nach den wesentlichen Umständen insgesamt als in etwa gleichwertig zu beurteilen sind – mit Blick auf die regierungsrätliche Kognition (s. oben Ziff. 2.2.) rechtlich nicht problematisch. Kommt hinzu, dass die Zuweisung der Teilparzelle von GB Stüsslingen Nr. 1283 zur Bauzone ernsthaft in Frage gestellt ist (s. unten Ziff. 2.4.3.1.). Unbehelflich ist auch der Einwand des Beschwerdeführers, die Vereinbarung vom 14. Februar 1997 sei für die Gemeinde verbindlich, wurde diese Vereinbarung doch unter dem Vorbehalt des Genehmigungsverfahrens geschlossen. Die Auffassung des Beschwerdeführers, dass nur ein regierungsrätlicher Entscheid dieser Vereinbarung die Verbindlichkeit hätte entziehen können, ist etwas all zu formalistisch. Aus der Vereinbarung (insbesondere Ziff. 2.2 und 5.2) ergibt sich klar, dass sich die Gemeinde Änderungen im Laufe der Ortsplanungsrevision, welche sich aus allfälligen Einsprache-, Beschwerde- oder dem Genehmigungsverfahren ergeben, vorbehalten hat.

2.3.5.4. Zusammenfassend ist die vorliegende Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer Fr. 1'500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit dem Vorschuss von Fr. 900.-- zu verrechnen. Die restanzlichen Kosten sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen. Parteientschädigung ist keine zuzusprechen.

2.3.6. Beschwerde der Erbgemeinschaft Leodegar Käser sel.

2.3.6.1. Die Beschwerdeführerin stellt das Rechtsbegehren, GB Stüsslingen Nr. 1944 sei in der Wohnzone W2a zu belassen, eventuell sei das Grundstück aus der Gestaltungsplanpflicht zu entlassen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung bringt die Beschwerdeführerin vor, es bestehe die Absicht, die Erbgemeinschaft aufzulösen und das Grundstück zu überbauen. Das Grundstück sei praktisch erschlossen. Für den mittleren Teil des Grundstückes sei ein privater Erschliessungsaufwand von max. Fr. 16.--/m² erforderlich. Die Teilauszonung des Grundstückes verstosse offensichtlich gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 4 BV). Es gehe nicht an, dass bisherige Bauzone 1. Etappe der Reservezone zugewiesen werde, wenn gleichzeitig bisheri-

ges Reserveland in die Bauzone aufgenommen werde, wobei in diesem Zusammenhang auf die Gebiete Hirzenacker (GB Nr. 581), Tannackerring (GB Nr. 1283), Hurdacker (GB Nr. 403), Gassmatten (GB Nr. 371) und Neumattweg (GB Nr. 1790) hingewiesen werde. Ihr sei nie eine Vereinbarung angeboten worden. Die Gestaltungsplanpflicht sei unzweckmässig und von Amtes wegen zu prüfen. Der Gemeinderat beantragt Beschwerdeabweisung und macht u.a. geltend, GB Stüsslingen Nr. 1944 liege am Rand der Bauzone und sei nicht erschlossen. Der private Erschliessungsaufwand betrage 45.--/m². Das Grundstück sei (in der 2. öffentlichen Planaufgabe) teilweise der Reservezone Wohnen zugewiesen worden, weil die (mit der 1. öffentlichen Planaufgabe) ausgeschiedene Bauzone zu gross gewesen sei. Das an der Erlinsbacherstrasse (Kantonsstrasse) gelegene Grundstück sei zudem mit Lärm belastet.

2.3.6.2. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Stüsslingen, genehmigt mit RRB Nr. 295 vom 28. Januar 1986, ist GB Stüsslingen Nr. 1944 der Wohnzone W2a zugeteilt. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan soll östliche Teil (ca. 1'800 m²) der Reservezone Wohnen (RW) und der westliche Teil (ca. 1'340 m²) der Wohnzone W2 (die zusätzlich der Gestaltungsplanpflicht unterliegt) zugewiesen werden. Das Grundstück der Beschwerdeführerin ist unüberbaut und liegt in leicht geneigter Südhanglage am Rand der Bauzone. Deshalb und mit Blick auf die bestehende Ueberbauung kann die vorliegend im Streit liegende Fläche (von ca. 1'800 m²) nach den obigen Ausführungen (in Ziff. 2.3.3.2.1.) weder als eigentliche Baulücke noch als zum weitgehend überbauten Land (im Sinne von Art. 15 lit. a RPG) zugehörig qualifiziert werden. Diese Fläche ist Teil eines an der Peripherie der Bauzone anschliessenden Gebietes, welches landwirtschaftlich nutzbar ist und auch entsprechend (insbesondere zum Weizenanbau) genutzt wird. Angesichts all dessen sowie mit Blick auf das gewichtige öffentliche Interesse an der Vermeidung übergrosser Bauzonen (s. unten Ziff. 2.4.3.) ist die Zuweisung dieser an der Kantonsstrasse (mit entsprechender Lärmbelastung) gelegenen Fläche zur Reservezone Wohnen nicht zu beanstanden. Daran vermögen auch die Vorbringen der Beschwerdeführerin nichts zu ändern:

2.3.6.2.1. Die Scheihag-Strasse und die nach den Generellen Projekten vorgesehenen öffentlichen Leitungen in diesem Bereich (Abwasserleitung entlang der südlichen Grenze von GB Stüsslingen Nr. 1944 und Wasserleitung in der Scheihag-Strasse bis auf Höhe Müselweg) sind zwar bestehend. Der für den Ausbau der Scheihag-Strasse (mit Entwässerung und Deckbelag) und der internen Privaterschliessung (Strasse und Wasserleitung) erforderliche Aufwand beträgt (nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes) immerhin noch ca. Fr. 42,50 pro m² Grundstücksfläche. Es kann deshalb nicht gesagt werden, GB Stüsslingen Nr. 1944 sei erschlossen. Die in Frage stehende Fläche ist lediglich teilerschlossen, was jedoch keinen Anspruch auf Einzonung vermittelt. Nach der bundesgerichtlichen Praxis hat der Eigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf Einweisung seines Landes in eine Bauzone, und zwar auch dann nicht, wenn er erschlossenes Land hat (BGE 116 Ia 202).

2.3.6.2.2. Auch aus den angerufenen Vergleichsgebieten und -grundstücken kann sich die Beschwerdeführerin mit Blick auf die unterschiedlichen Umstände und die Kognition des Regierungsrates (s. oben Ziff. 2.2.) nichts zu ihren Gunsten ableiten. In diesem Zusammenhang ist vorab zweierlei festzuhalten: Erstens kann der Rechtsgleichheit im Rahmen der Zonenplanung nur eine abgeschwächte Bedeutung zugemessen werden. Das Rechtsgleichheitsgebot geht in der Zonenplanung mehr oder weniger im Willkürverbot auf (BGE 107 Ib 339). Und zweitens besteht kein unbedingter Anspruch darauf, dass ein Grundstück in der Zone verbleibt, in die es einmal zugewiesen worden ist (BGE 109 Ia 114). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist es somit grundsätzlich nicht ausgeschlossen im Rahmen einer gesamten Ortsplanungsrevision bisherige Bauzone (1. Etappe) einer anderen Zone (wie Reservezone, Landwirtschaftszone etc.) zuzuweisen und gleichzeitig bisheriges „Reserveland“ (bisherige Bauzone 2. Etappe oder Reservezone) der Bauzone zuzuteilen, wenn dies sachlich begründet ist. Im Vergleich zur vorliegend in Frage stehenden Fläche (von ca. 1'800 m²) der Beschwerdeführerin weisen die angerufenen Vergleichsgebiete und -grundstücke insbesondere die folgenden sachlichen Vorteile auf:

- Die ab GB Stüsslingen Nr. 1790 (Neumatt; bisher Wohnzone W2 und W2a) wiederum der Bauzone (Kernzone und Wohnzone W2) zugewiesene Fläche ist 3-seitig umbaut, zentraler und – weil die Kantonsstrasse auf der nördlichen Seite an das Grundstück angrenzt – lärmschutztech-

nisch besser gelegen sowie besser erschlossen (Erschliessungsaufwand nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes ca. Fr. 34,50/m²). Nachgewiesenermassen wurden auch Erschliessungsbeiträge bezahlt.

- Die ab GB Stüsslingen Nr. 403 (Hurdacker; bisher Wohnzone W2a 2. Etappe) der Bauzone (Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht) zugewiesene Fläche ist zentraler und direkt angrenzend an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (mit Primarschule, Kindergarten und Sportplatz) gelegen sowie besser erschlossen (Erschliessungsaufwand nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes ca. Fr. 32,10/m²).
- GB Stüsslingen Nr. 371 (Gassmatten, bisher teilweise Wohnzone W2 und W2a sowie teilweise Wohnzone W2a 2. Etappe), mittlerweile aufgeteilt in diverse Parzellen und der Bauzone (je teilweise Kernzone K und Wohnzone W2) zugewiesen, ist teilweise überbaut, im übrigen praktisch ringsherum mit Bauten umgeben, zentraler und – mit Blick auf den Verlauf der Kantonsstrasse, welche zudem teilweise durch bestehende Bauten abgeschirmt wird – auch lärmschutzmässig besser gelegen. Diese Vorteile überwiegen insgesamt auch den Nachteil der schlechteren Erschliessung (Erschliessungsaufwand nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes ca. Fr. 55,00/m²).
- Die ab GB Stüsslingen Nr. 581 (Hirzenacker; bisher Wohnzone W2a 2. Etappe und Gestaltungsplan Hirzenacker, genehmigt mit RRB Nr. 1857 vom 13. Juni 1989) der Bauzone (Wohnzone W2H mit best. Gestaltungsplan) zugewiesene Fläche ist 3-seitig umbaut, in ruhiger Hanglage gelegen und besser erschlossen (Erschliessungsaufwand nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes ca. Fr. 41,70/m²). Nachgewiesenermassen wurden auch Erschliessungsbeiträge bezahlt.
- Die ab GB Stüsslingen Nr. 1281 (Tannackerring; bisher Reservezone) der Bauzone (Wohnzone W2) zugewiesene Fläche ist näher bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (mit Primarschule, Kindergarten und Sportplatz) und lärmässig – weil an einer schwach befahrenen Erschliessungsstrasse – ruhiger gelegen sowie besser erschlossen (Erschliessungsaufwand nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes ca. Fr. 27,10/ m²).

2.3.6.3. Die Gestaltungsplanpflicht (als solche) über dem westlichen, der Wohnzone W2 zugewiesenen Teil (ca. 1'340 m²) von GB Stüsslingen Nr. 1944 war nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Planaufgabe (s. oben Ziff. 2.1.6.). Auf die Beschwerde kann deshalb, soweit die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beantragt wird, nicht eingetreten werden. Die Gestaltungsplanpflicht für diese kleine Fläche ist jedoch, weil weder recht- noch zweckmässig, von Amtes wegen aufzuheben (s. auch unten Ziff. 2.4.6.4. und 2.4.6.4.2.).

2.3.6.4. Zusammenfassend ist die vorliegende Beschwerde im Sinne der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Gestaltungsplanpflicht für die der Wohnzone W2 zugewiesene Fläche von GB Stüsslingen Nr. 1944 ist von Amtes wegen aufzuheben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin Fr. 2'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 900.-- zu verrechnen. Die restanzlichen Kosten von Fr. 1'100.-- sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

2.3.7. Beschwerde der Erbengemeinschaft Erwin Käser-Beutler sel.

2.3.7.1. Die Beschwerdeführerin stellt das Rechtsbegehren, GB Stüsslingen Nr. 2015 sei der Wohnzone W2 zuzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung macht sie geltend, es mache planerisch keinen Sinn, das flächenmässig bescheidene Areal, das vollständig von überbauter Bauzone umkreist sei, als landwirtschaftliche Insel beizubehalten, zumal auch die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben worden sei. Das Areal sei erschlossen und werde gegenüber GB Stüsslingen Nr. 581 (Hirzenacker), 1283 (Tannackerring), 403 (Hurdacker), 371 (Gassmatten) und 1790 (Neumattweg) rechtungleich behandelt. Der Gemeinderat beantragt Beschwerdeabweisung. Er macht u.a. geltend, es handle sich um ein grösseres Gebiet mit selbständiger

Bedeutung (Hostet, Freiraum innerhalb der Bebauung), das ungenügend erschlossen sei. Das Grundstück sei (in der 2. öffentlichen Planaufgabe) wieder der Reservezone Wohnen (RW) zugewiesen worden, weil die (mit der 1. öffentlichen Planaufgabe) ausgeschiedene Bauzone zu gross gewesen sei.

2.3.7.2. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Stüsslingen, genehmigt mit RRB Nr. 295 vom 28. Januar 1986, wurde GB Stüsslingen Nr. 2015 der Reservezone zugewiesen. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan soll dieses Grundstück wiederum der Reservezone Wohnen (RW) zugeteilt werden. GB Stüsslingen Nr. 2015, im Halte von 3'307 m², ist – wie anlässlich des oben (in Ziff. 2.1.8.) genannten Augenscheines festgestellt werden könnte – eben, zur Ueberbauung geeignet und rundherum von Grundstücken, die der Bauzone zugewiesen (GB Stüsslingen Nrn. 449, 1772, 2045, 2030, 507, 417, 1972, 425, 444, 445 und 1734) und grösstenteils überbaut sind, umgeben sowie teilerschlossen. Die in den Generellen Projekten vorgesehenen öffentlichen Leitungen in diesem Bereich (Wasserleitungen in Burengasse und Milackerweg; Abwasserleitung im beschwerdeführerischen Grundstück) sind realisiert. Der für die Erstellung der fehlenden Erschliessungsanlagen (inkl. interne Privaterschliessung) erforderliche Aufwand beträgt (nach approximativer Kostenschätzung des Bau-Departementes) ca. Fr. 44,00/m². In Anbetracht all dessen - vorab mit Blick auf die relativ kleine Fläche inmitten der überbauten Bauzone in sehr zentraler Lage - ist das unbebaute Grundstück der Beschwerdeführerin nach den obigen Ausführungen (in Ziff. 2.3.3.2.1.) als eigentliche Baulücke, welche zum geschlossenen Siedlungsbereich und somit zum weitgehend überbauten Gebiet gehört, zu qualifizieren, und – entgegen der gemeinderätlichen Auffassung – nicht als grösseres Gebiet mit eigenständiger Bedeutung. Es ist deshalb rechtlich geboten, GB Stüsslingen Nr. 2015 der Bauzone (Wohnzone W2) zuzuweisen. Daran vermögen auch die Vorbringen des Gemeinderates nichts zu ändern. Zwar trifft es zu, dass die Grösse der zur Genehmigung eingereichten Bauzone von Stüsslingen an der allerobersten Grenze des rechtlich Zulässigen liegt (s. unten Ziff. 2.4.3.). Dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Vermeidung übergrosser Bauzonen ist jedoch dadurch Rechnung zu tragen, dass die Bauzone von Stüsslingen entsprechend verkleinert wird, und zwar durch die Nichteinzonung von unüberbauten, nach den wesentlichen Umständen insgesamt als schlechter zu beurteilenden Flächen am Rand der Bauzone oder in grösseren Gebieten (s. unten Ziff. 2.4.3.1.), und nicht durch die Nichteinzonung von eigentlichen Baulücken inmitten der Bauzone. Die Nichteinzonung von eigentlichen Baulücken ist nicht nur mit den Planungsgrundsätzen unvereinbar, sondern auch sachlich schlechterdings unhaltbar, wenn insgesamt als schlechter zu beurteilende Flächen am Rand der Bauzone oder in grösseren Gebieten mit eigenständiger Bedeutung – wie in casu die der Bauzone zugewiesenen Flächen der Gebiete Tannackerring (GB Nr. 1283), Hirzenacker (GB Nr. 581), Gassmatten (neu parzelliert, diverse GB Nrn.) und Hurdacker (GB Nr. 403) - eingezont werden.

2.3.7.3. Zusammenfassend ist die vorliegende Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid aufzuheben. GB Stüsslingen Nr. 2015 ist vollständig der Wohnzone W2 zuzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben. Der geleistete Vorschuss von Fr. 900.-- ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. Parteientschädigung kann keine zugesprochen werden.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision: Die Ortsplanung der Gemeinde Stüsslingen datiert aus dem Jahre 1986 (RRB Nr. 295 vom 28. Januar 1986). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. 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 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Absatz 3 PBG) 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 Stüsslingen stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan, ab. Die Gemeinde Stüsslingen ist gemäss kantonalem Richtplan, der Kategorie „Wohngemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturinventar ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden.

2.4.3. Grösse der Bauzone: Nach § 26 Abs. 1 PBG hat die Bauzone Land zu umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedelung benötigt oder erschlossen wird. Das Siedlungsgebiet von Stüsslingen liegt verstreut in der Landschaft. Viele Bauzonen liegen peripher zum gewachsenen Dorfkern und sind nur teilweise erschlossen. Die Bautätigkeit zwischen 1980 und 1995 hat zu einem Baulandverbrauch von von 6,3 ha und einem Bevölkerungsanstieg von 147 Einwohnern geführt (von 793 Einwohnern im Jahre 1980 auf 940 Einwohner im Jahre 1994). Die Grösse der zur Genehmigung eingereichten Bauzone ist auf den unteren Zielwert des Leitbildes (1'250 Einwohner im Jahr 2010) ausgerichtet. Dieser Zielwert entspringt einer sehr optimistischen Erwartung über die Entwicklung der Einwohnerzahl von Stüsslingen und liegt an der obersten Grenze dessen, was realistischerweise noch erreicht werden könnte. Wird die 5-Jahresperiode mit der dynamischsten Bevölkerungsentwicklung seit 1980, nämlich die Periode zwischen 1985 und 1990 (mit einer durchschnittlichen Zunahme der Bevölkerung um 14 Einwohner pro Jahr), linear in die Zukunft projiziert, kann in 15 Jahren mit einer Bevölkerungszunahme von 210 Einwohnern gerechnet werden. Die unüberbauten Wohnzonen (insgesamt 11,86 ha) im zur Genehmigung eingereichten Bauzonenplan bieten hingegen Platz für rund 300 zusätzliche Einwohner. Mit Blick darauf, dass die Einwohnerzahl im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weiter angestiegen ist (981 Einwohner per 31. Dezember 1998) kann die Grösse der Stüsslinger Bauzone noch (knapp) als in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Gesetzes (RPG und PBG) und des kantonalen Richtplanes bezeichnet werden. Die Grösse der Bauzone liegt auch im jetzigen Zeitpunkt an der allerobersten Grenze des rechtlich Zulässigen.

2.4.3.1. Nachdem die Bauzone, welche an der allerobersten Grenze des rechtlich Zulässigen liegt (s. oben Ziff. 2.4.3.), aufgrund der Ergebnisse in den Beschwerdeverfahren Schmid-Käser, Habermacher-Schmid und Schmid (s. oben Ziff. 2.3.3. ff., insb. Ziff. 2.3.3.4.), Erben Urban Eng (s. oben Ziff. 2.3.4.3. ff., insb. 2.3.4.4.) und Erbgemeinschaft Erwin Käser-Beutler sel. (s. oben Ziff. 2.3.7. ff., insb. Ziff. 2.3.7.3.) zusätzlich nochmals um insgesamt rund 5'250 m² vergrössert wird, muss die Bauzone noch in anderen Gebieten um die gleiche Fläche (d.h. um 5'250 m²) verkleinert werden. Aufgrund der gesamten relevanten Umstände ist diese Verkleinerung der Bauzone in den von den Beschwerdeführern zum Vergleich angerufenen Gebieten Tannackerring (GB Nr. 1283), Hirzenacker (GB Nr. 581), Gassmatten (diverse GB Nrn.) und Hurdacker (GB Nr. 403) zu bewerkstelligen, wobei – nach einer diesbezüglich bloss summarischen und deshalb nicht abschliessenden Prüfung des Regierungsrates – aus heutiger Sicht das Gebiet Tannackerring vorab und danach die Gebiete Hirzenacker und Gassmatten für eine kompensatorische Nichteinzonung im genannten Umfang (5'250 m²) im Vordergrund stehen dürften. Mit Blick auf die der Gemeinde zukommenden, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit (s. oben Ziff. 2.2.) ist es – immer im Rahmen der rechtlichen Schranken - Sache der Gemeinde zu bestimmen, welche Fläche oder welche Flächen in diesen vier Gebieten für die Verkleinerung der Bauzone (im Umfang von insgesamt 5'250 m²) herangezogen werden sollen. Nur am Rande sei erwähnt, dass die vom Gemeinderat für diese Verkleinerung bestimmten Flächen im ordentlichen Nutzungsplanverfahren (insbesondere mit öffentlicher Planaufgabe) einer Nichtbauzone zuzuweisen sind. Angesichts dessen sind die Gebiete Tannackerring, Hirzenacker, Gassmatten und Hurdacker (gemäss den beiliegenden und integrierende Bestandteile dieses Beschlusses bildenden Situationsplänen) vorläufig vom Entscheid des Regierungsrates über die Genehmigung auszunehmen und zur Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückzuweisen.

2.4.4. **Waldfeststellung:** Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) 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 im Bauzonenplan eingetragen. Ein formelles Waldfeststellungsverfahren muss aufgrund der Feststellungen des Kantonsforstamtes nicht mehr durchgeführt werden. Gestützt auf die Feststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen 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 Stüsslingen Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 233.18 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 241.6 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes und hat den in der Zwischenzeit genehmigten Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz, in welchem 56 ha FFF zu erhalten und auszuweisen sind, nicht berücksichtigt (RRB Nr. 749 vom 7. April 1998). Nach Abzug der für den Golfplatz benötigten Flächen (Bereich für Golfinfrastrukturanlagen, Flächen für Greens und Abschläge) wird die kantonale Anforderung erfüllt (243.18 ha).

2.4.6. Materiell sind im weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

2.4.6.1. **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 das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Stüsslingen, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 4038 vom 12. Dezember 1989, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

2.4.6.2. **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 mit RRB Nr. 1538 vom 17. Mai 1988 genehmigte GWP ist im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen.

2.4.6.3. **Bodenbelastungsgebiete / mit Abfällen belastete Standorte:** Auf den 1. Oktober 1998 sind auf Bundesebene die Verordnung über die Sanierung der belasteten Standorte (SR 814.680) und die Verordnung über Belastungen des Bodens (814.12 SR) in Kraft getreten. Die gesetzlichen Bestimmungen verlangen, dass die schadstoffbelasteten Böden und die mit Abfällen belasteten Standorte als planungs- und baurelevante Gegebenheiten im Bauzonen- bzw. Gesamtplan deklaratorisch dargestellt werden. In die Zonenvorschriften ist folgender Text aufzunehmen:

„Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom

26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.“

2.4.6.4. Aufgrund des Ergebnisses in den Beschwerdeverfahren (s. oben Ziff. 2.3.3.3 und 2.3.6.3.) sind von Amtes wegen folgende Aenderungen im Zonenreglement anzubringen:

2.4.6.4.1. Im Anhang, Richtlinien für die Gestaltungspläne, Absatz „GP b) Neumatt“ ist der ganze Text zu streichen und durch den folgenden (in der 1. öffentlichen Auflage an dieser Stelle enthaltenen) Text zu ersetzen:

- „ - Festlegen der Feinerschliessung, verkehrsberuhigt
- Nachweis der Bebauungsmöglichkeit
- interne Fusswegverbindung zum Neumattweg „

2.4.6.4.2. Im Anhang, Richtlinien für die Gestaltungspläne, ist der ganze Absatz „GP a) Wolfacker“ ersatzlos zu streichen.

2.5. Gesamtwürdigung

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

3. Beschluss

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

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:1'000 (Teilrevision)
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt von Ziffern 3.2., 3.3., 3.6., 3.7., 3.9. und 3.10. hienach teilweise genehmigt.

3.2. In den Gebieten Tannackerring (GB Nr. 1283), Hirzenacker (GB Nr. 581), Gassmatten (diverse GB Nrn.) und Hurdacker (GB Nr. 403) werden die in den beiliegenden und integrierende Bestandteile dieses Beschlusses bildenden Situationsplänen markierten Flächen vorläufig vom Entscheid des Regierungsrates über die Genehmigung ausgenommen und zur Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen (oben Ziff. 2.4.3.1.) an den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Stüsslingen zurückgewiesen.

3.3. Das Zonenreglement ist im Sinne der Erwägungen (s. oben Ziff. 2.4.6.3., 2.4.6.4.1. und 2.4.6.4.2.) anzupassen.

3.4. Die Beschwerde von Otto Erni, Stüsslingen, wird zufolge Rückzuges als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der Beschwerdeführer hat Fr. 300.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Abschreibungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 900.-- verrechnet. Der restliche Vorschuss von Fr. 600.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

3.5. Die Beschwerde von Bruno Kyburz und Walter Steffen, beide Stüsslingen, wird zufolge Rückzuges als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Die beiden Beschwerdeführer haben - unter solidarischer Haftbarkeit - Fr. 300.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Abschreibungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem restanzlichen Vorschuss von Fr. 300.-- verrechnet.

- 3.14. Der kantonale Richtplan ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Revision der Ortsplanung anzupassen. Dabei sind auch das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen nachzuführen.
- 3.15. Der bisherige Zonenplan (RRB Nr. 295 vom 28. Januar 1986) und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 1830 vom 25. März 1993) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Weiterhin in Kraft bleibt der Strassen- und Baulinienplan (RRB 295 vom 28. Januar 1986) soweit er dem genehmigten teilrevidierten Erschliessungsplan nicht widerspricht.
- 3.16. Die Einwohnergemeinde Stüsslingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.-- und Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 10'023.--, zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

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 der EG Stüsslingen:

Genehmigungsgebühr	Fr.	10'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total		10'023.--	

=====

Zahlungsart mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Otto Erni, Stüsslingen:

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 300.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>300.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung		600.--	aus Kto. 119.101

=====

Kostenrechnung Bruno Kyburz und Walter Steffen, Stüsslingen, p. Adr. Bruno Kyburz, Stüsslingen:

Restanzlicher Vorschuss	Fr.	300.--	(Fr. 300.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>300.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--

=====

Kostenrechnung Hugo + Hedwig Schmid-Käser, Ursula Habermacher-Schmid, Lukas Schmid, p.A. Hugo + Hedwig Schmid-Käser, Stüsslingen:

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 100.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>100.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)

Rückerstattung 800.-- aus Kto. 119.101

=====

Kostenrechnung der Erben des Urban Eng, v.d. Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Olten:

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--

=====

Kostenrechnung Hans Peter von Arx, Wangen b. Olten, v.d. Dr. Stephan Müller, Fürsprech und Notar, Olten:

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>1'500.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)

Restanzliche Kosten 600.-- auf Kto. 6000.431.00 einzuzahlen

=====

Zahlungsart mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Erbegemeinschaft Leodegar Käser sel., Stüsslingen, v.d. Theo Strausak, Fürsprech und Notar, Solothurn:

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>2'000.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)

Restanzliche Kosten 1'100.-- auf Kto. 6000.431.00 einzuzahlen

=====

Zahlungsart mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Erbegemeinschaft Erwin Käser-Beutler sel., Stüsslingen, v.d. Theo Strausak, Fürsprech und Notar, Solothurn:

Rückerstattung Vorschuss 900.-- aus Kto. 119.101

=====

Beilage:

4 Situationspläne mit den in Ziff. 3.2. vom Regierungsrat vorläufig vom Entscheid über die Genehmigung ausgenommenen und zur Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Stüsslingen zurückgewiesenen Gebiete Tannackerring (GB Nr. 1283), Hirzenacker (GB Nr. 581), Gassmatten (diverse GB Nrn.) und Hurdacker (GB Nr. 403)

Verteiler (alle mit den vorgenannten Beilagen), (VERSAND DURCH BAU-DEPARTEMENT)

Bau-Departement (2), TS/FF/nf, (Beschwerde Nr. 97/38 + 98/166)

Bau-Departement, Rechtsdienst (2) (FF)

Bau-Departement, Leiterin Administration (br)

Bau-Departement (vw)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglemente (später)

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit Fruchtfolgeflächenplan inkl. Flächenbilanz/Tabelle (später)

Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)

Kreisforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)

Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Bau-Departement ss (für Finanzverwaltung, mit Ausgabenanweisungen)

Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit Bauzonenplan/Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, mit Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4655 Stüsslingen, mit je 1 genehmigten Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungsplan, Zonenreglement (alles später) und **mit Rechnung (einschreiben)**

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4655 Stüsslingen

Otto Erni, Mühlmatt 6, 4655 Stüsslingen (**einschreiben**)

Bruno Kyburz, Buecherhof 1, 4655 Stüsslingen (**einschreiben**)

Hugo + Hedwig Schmid-Käser, Ursula Habermacher-Schmid, Lukas Schmid, p.A. Hugo + Hedwig Schmid-Käser, Erlinsbacherstr. 4655 Süsslingen (**einschreiben**)

Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Römerstr. 6, 4600 Olten (**einschreiben**)

Dr. Stephan Müller, Fürsprech, Dornacherstr. 19, 4600 Olten, **mit Rechnung (einschreiben)**

Theo Strausak, Fürsprech, Gurzelgasse 27, 4500 Solothurn, **mit Rechnung (einschreiben)**

Frey und Gnehm AG, Ingenieure und Planer, Leberngasse 1, 4600 Olten

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Stüsslingen: Teilweise Genehmigung Revision der Ortsplanung :**

- **Bauzonenplan 1:1'000**
- **Gesamtplan 1:5'000**
- **Erschliessungsplan 1:1'000 (Teilrevision)**
- **Zonenreglement**

1000

(

(

Solothurn, Februar 2000

Gebiet "Hirzenacker"



402
1889

525
2012

526
2013

527
2014

563
2046

544
2021

RRB Nr.: 1857/13.6.89

GP (best)

W2H

184
581

Hirzenacker

424
1911

419
1906

433
1920

434
1921

186
611

376
1863

W2H

326
1811

423
1910

469
1956

523
2010

418
1905

427
1914

426
1913

185
605

421

H2

Gugenstrasse

134

135

P2

E2

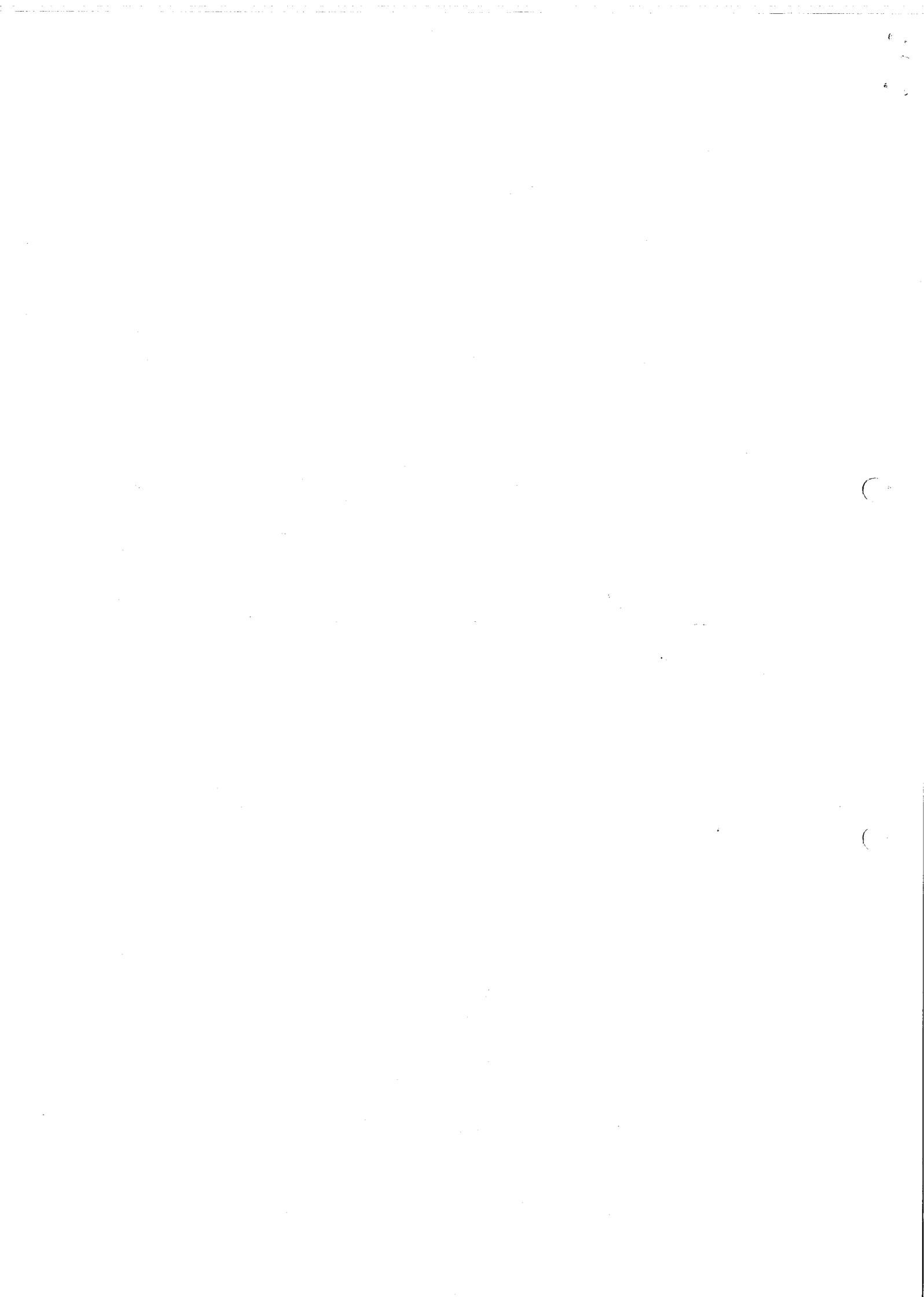
im Aelpli

Höhenweg

Hirzenackerweg

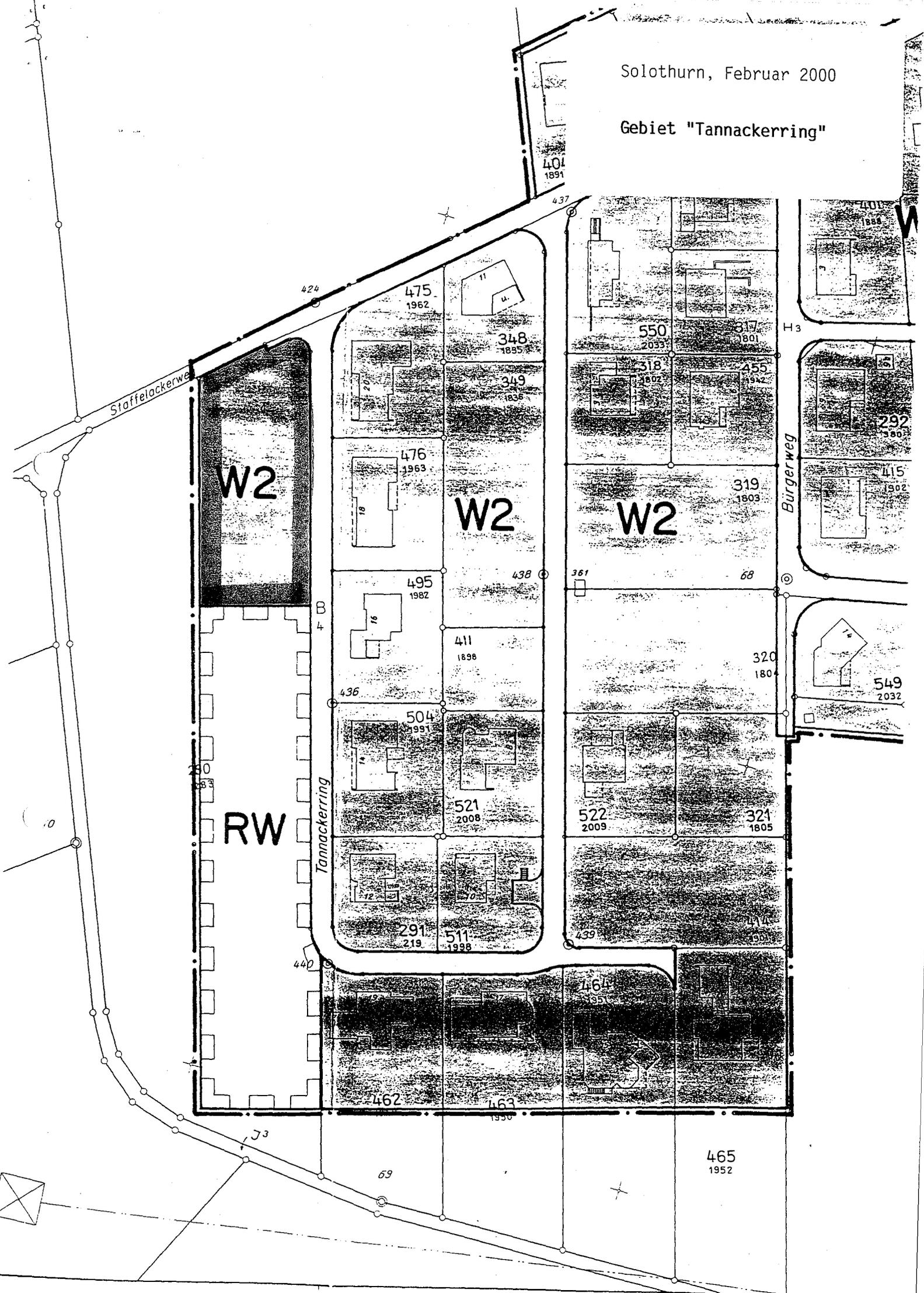
Sternengasse

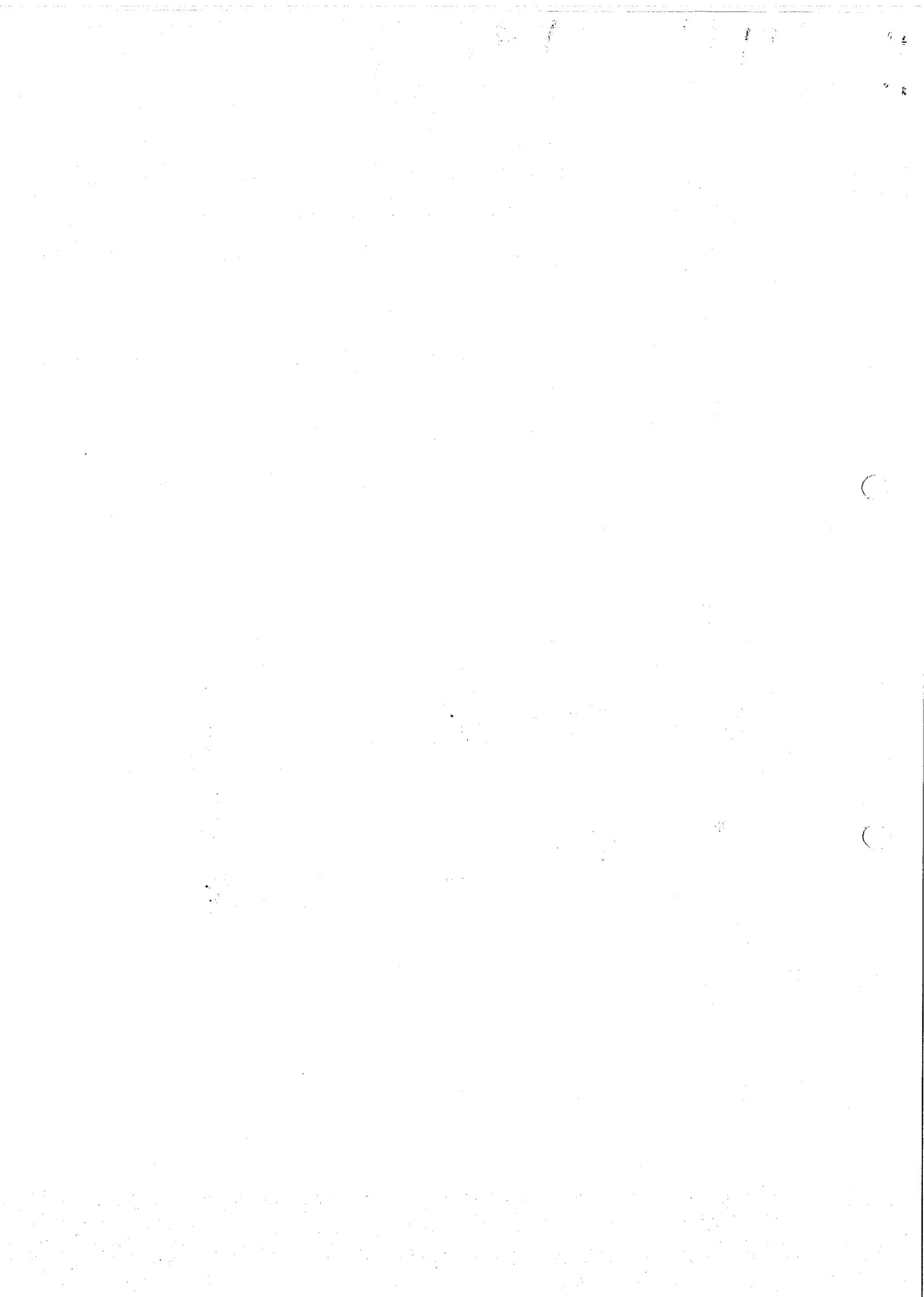
Hirzenackerweg



Solothurn, Februar 2000

Gebiet "Tannackerring"





Solothurn, Februar 2000

Gebiet "Hurdacker"

Anl
ssi

145
365

RW

*6

GP c)

W2

RW

GW2

Schulstrasse

OeBA

Kontelweg

H u r d a c k e r

421
1908

16

517
2004

417
1904

14

518
2005

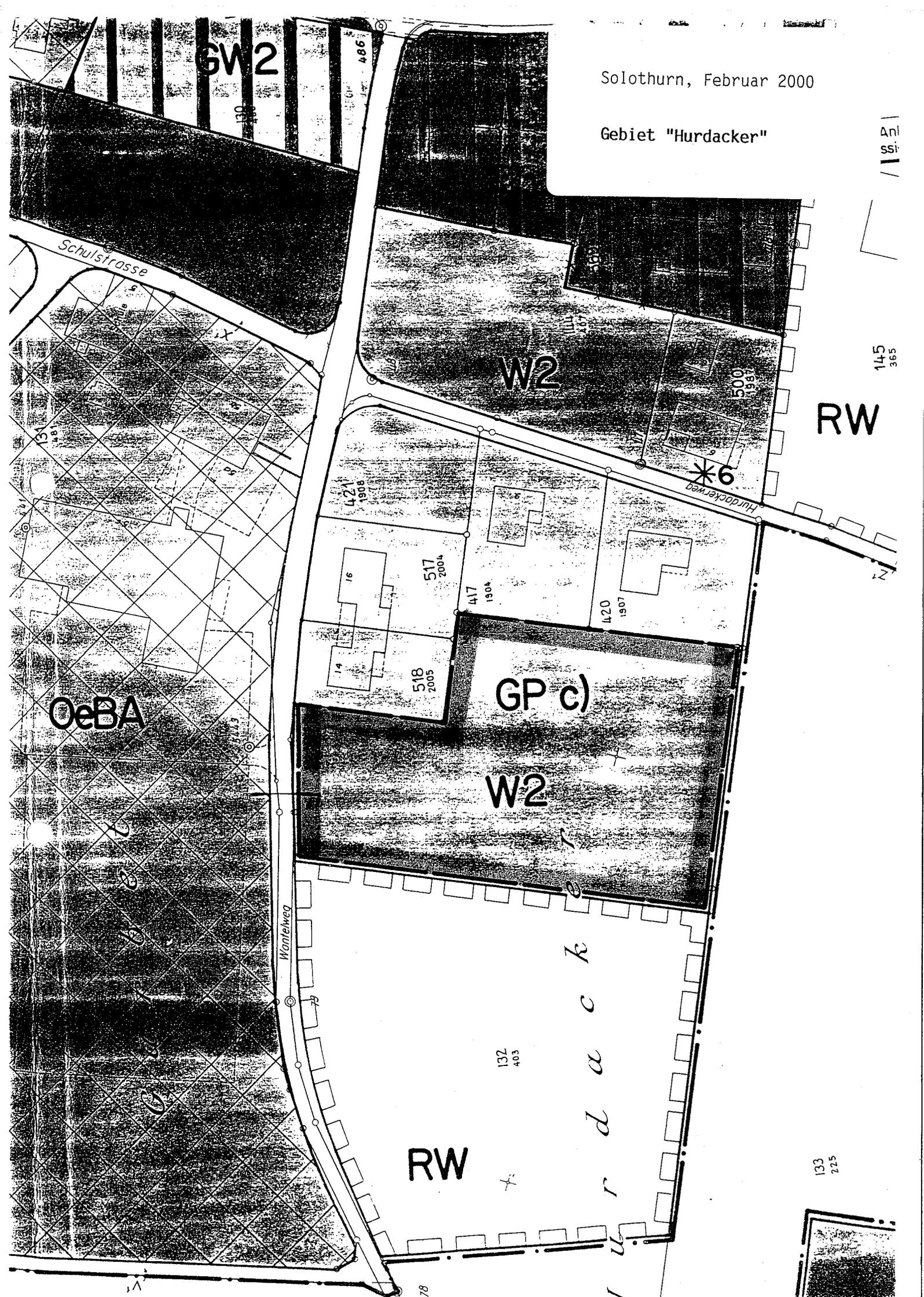
420
1907

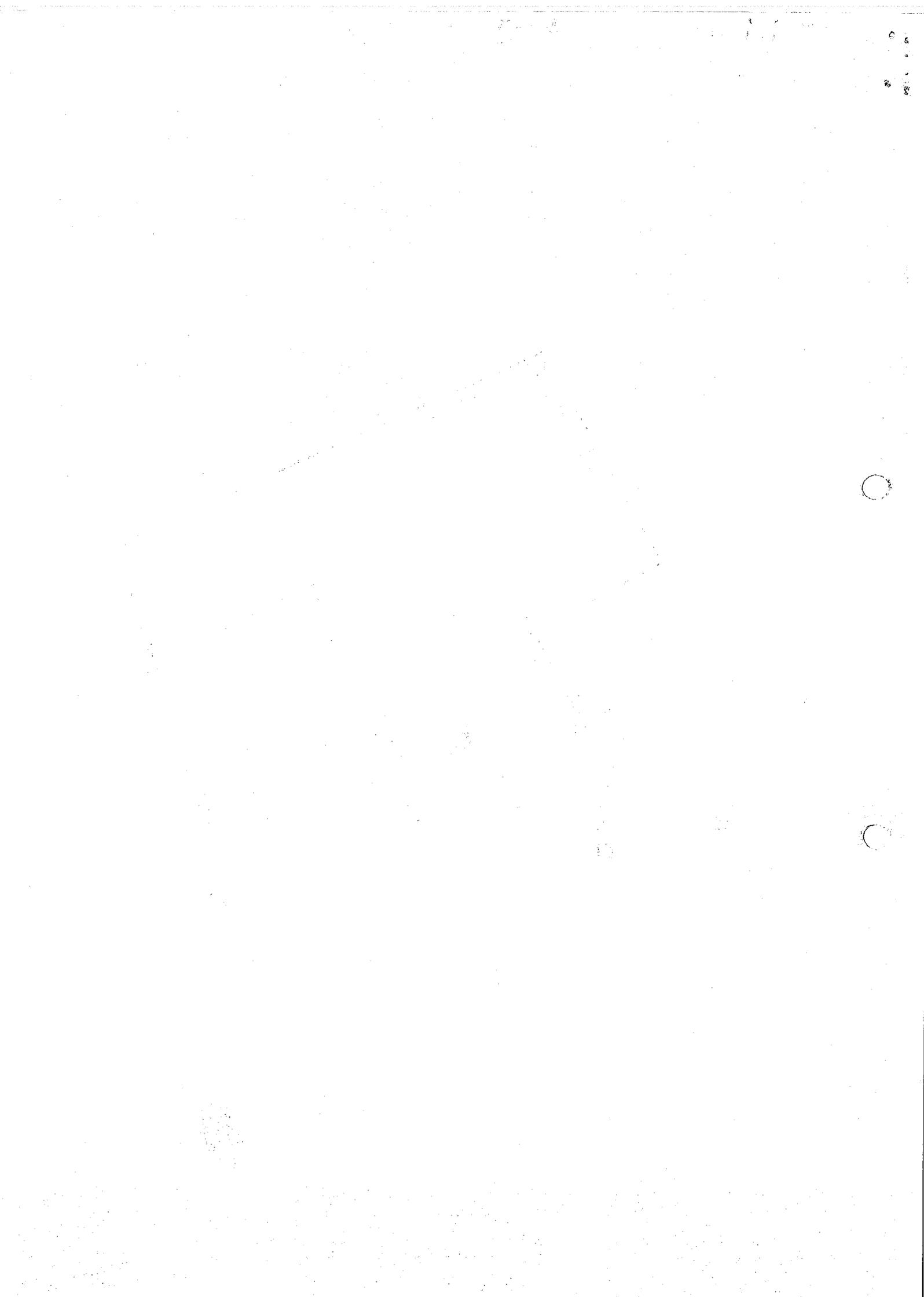
500
1981

132
403

133
225

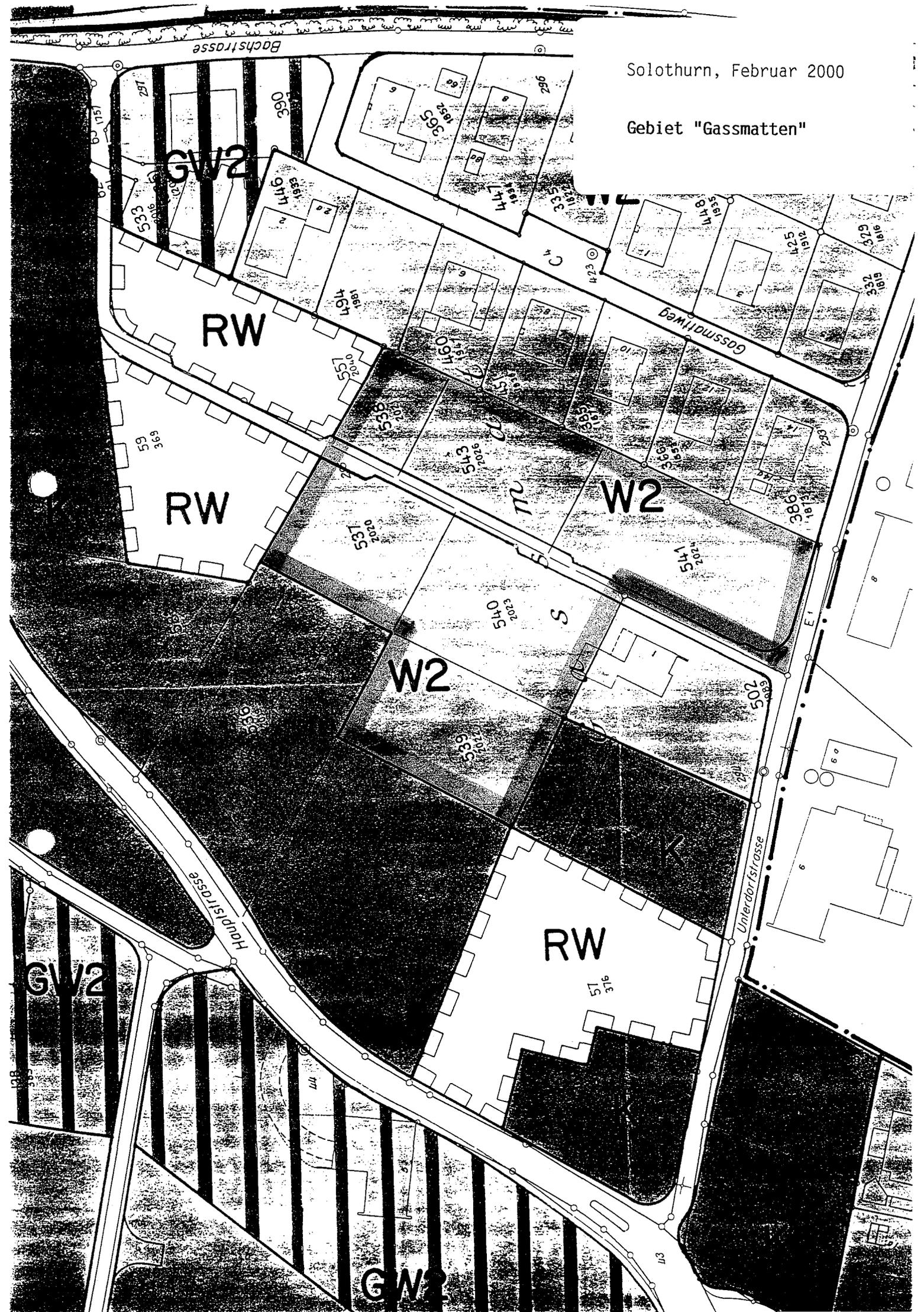
78





Solothurn, Februar 2000

Gebiet "Gasmatten"



C

C