

Regierungsratsbeschluss

vom 11. Juli 2006

Nr. 2006/1403

Witterswil: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

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

- Bauzonen- und Gesamtplan
- Bauzonenplan Dorfkern
- Strassenklassierungsplan
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Inventarplan Fruchtfolgeflächen
- Waldfeststellungsplan
- Naturinventar und Naturkonzept mit Konzept über eine ökologische Vernetzung
- Gefahrenkarte (Bericht Juni 2003)
- Leitbild
- Raumplanungsbericht.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanung lagen in der Zeit vom 19. Januar bis zum 18. Februar 2004 öffentlich auf. Innerhalb dieser Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein. Der Gemeinderat Witterswil (nachfolgend Vorinstanz) wies verschiedene Einsprachen über einen gewissen Zeitraum ab (genaue Daten nachfolgend bei den einzelnen Beschwerdebehandlungen) und beschloss die Ortsplanung. Gegen die abweisenden Einspracheentscheide des Gemeinderates führen Beschwerden beim Regierungsrat:

1. Andreas Schneider, Wettingerstrasse 7a, 5400 Baden (Beschwerdeführer 1)
2. Erbengemeinschaft GB Witterswil Nr. 552, Ruth Schlup-Thomann, Kreuzweg 9, 4312 Magden und Paul Thomann-Regli, Kirschenweg 29, 4112 Bättwil
Ruth Schlup-Thomann, Kreuzweg 9, 4312 Magden (für GB Witterswil Nr. 1545) (Beschwerdeführer 2)
3. Helene und Christian Sterk-Hauck, Sternenberglweg 23, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 3)
4. Guido und Gislene Schär-Negri, Sternenberglweg 21, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 4)
5. Adrian und Priska Müller-Neuner, Im Rainacker 20, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 5)
6. Helene Thomann-Weyer, Hirtenbündtenweg 18, 4102 Binningen (GB Witterswil Nr. 832) (Beschwerdeführerin 6)
7. René und Eveline Brenneisen, Im Rainacker 19, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 7)
8. Dr. iur. Peter J. Gmür, Ob den Reben 26, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 8)
9. Ulrich Heyer-Däppen, Mühlegasse 3, 4105 Biel-Benken (Beschwerdeführer 9)

Die Beschwerdeführer Nrn. 3, 4, 5 und 7 werden vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Jacques Butz, 4003 Basel.

Mit Verfügung des instruierenden Bau- und Justizdepartementes (BJD) vom 1. Juni 2005 wurden die Beschwerdeverfahren 2004/93 (Beschwerdeführer Nr. 9) und 2004/142 (Beschwerdeführer Nrn. 1 bis 8) vereinigt. Am 16. Juni 2005 führten Vertreter des BJD Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch. Die Beschwerden Nrn. 2 und 6 bzw. 3, 4, 5 und 7 wurden aus verfahrensökonomischen Gründen bei den Augenscheinen und Parteiverhandlungen je zusammen behandelt. Bei der Beschwerde Nr. 1 wurde ebenfalls ein Augenschein durchgeführt. Bei den Beschwerden Nrn. 8 und 9 wurde darauf verzichtet.

Für die Begründung der Rechtsbegehren sowie für die Ausführungen in den Vernehmlassungen und die übrigen Schriftenwechsel wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung (OP) 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 vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plä-

nen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 16 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Beschwerde von Andreas Schneider, Baden (Beschwerdeführer 1)

Mit Schreiben vom 22. November 2004 erhebt Beschwerdeführer 1 gegen den abweisenden Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 16. November 2004 fristgerecht beim Regierungsrat des Kantons Solothurn Beschwerde gegen die Ortsplanungsrevision. Zugleich erhebt er nach seinen Ausführungen „Aufsichtsbeschwerde“ gegen den Gemeinderat Witterswil, einerseits wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs, und andererseits wegen widerrechtlicher Strassenarbeiten mit präjudizieller Wirkung. In seiner Beschwerdeschrift führt er aus, dass er aufgrund der grossen Dringlichkeit zur Begründung auf diverse angeführte Schreiben verweise. Mit Verfügung vom 26. November 2004 wird dem Beschwerdeführer 1 vom BJD zur Verbesserung bzw. zur ausführlichen Beschwerdebegründung der Beschwerdeschrift Frist bis am 6. Dezember 2004 gesetzt. Diese Frist liess der Beschwerdeführer unbenutzt verstreichen.

2.3.1.1 Zur Aufsichtsbeschwerde

Die Aufsichtsbeschwerde nach § 211 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 (GG; BGS 131.1) ist ein subsidiärer Rechtsbehelf, welcher - im Gegensatz zu den förmlichen Rechtsmitteln - keinen Erledigungsanspruch verleiht. Eine Aufsichtsbeschwerde an den Regierungsrat wird vorliegend nur angenommen, wenn die Angelegenheit nicht mittels spezialgesetzlich vorgesehener Rechtsbeschwerde, zum Beispiel einer Nutzungsplanbeschwerde oder einer Beschwerde wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs anhand genommen werden kann.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Beschwerde des Beschwerdeführers, was die damals geplanten, aber aufgrund der Intervention des Beschwerdeführers eingestellten Strassenarbeiten anbelangt, gegenstandslos geworden ist. Ein bei der kommunalen Baukommission anzubegehrender Baustopp kann nicht Gegenstand einer Aufsichtsbeschwerde sein. Was die Verletzung des rechtlichen Gehörs anbelangt, bleibt für eine solche Überprüfung vorliegend im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde ebenfalls kein Platz. Eine solche ist im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanbeschwerde zu beurteilen. Anlässlich des Augenscheines hat denn auch der Beschwerdeführer die Aufsichtsbeschwerde folgerichtig zurückgezogen. Die Aufsichtsbeschwerde ist infolge Rückzug als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Im Übrigen wäre nicht darauf einzutreten.

2.3.1.2 Zur Beschwerde gegen die OP-Revision

Anlässlich der Parteiverhandlung wurde dem Beschwerdeführer vom instruierenden Juristen eröffnet, dass es nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz sein kann, aus den diversen vorgängigen Schreiben des Beschwerdeführers an die Vorinstanz, auf welche er in der Beschwerdeschrift verweist, die präzisen Beschwerdepunkte herauszuschälen. Soweit über die Beschwerde nachfolgend nicht entschieden wird, ist aus eben diesem Grund nicht darauf eingetreten worden.

Beschwerdeführer 1 ist Eigentümer des Grundstücks GB Witterswil Nr. 982. Inwieweit er zu den einzelnen vorgebrachten Rügen legitimiert und darauf einzutreten ist, wird nachfolgend im Einzelfall geprüft.

2.3.1.3 Beschwerde gegen den Strassenklassierungsplan

Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerdeschrift unter anderem vor, dass die Bauarbeiten betreffend Bodenmattstrasse bereits im Gang seien, ohne dass der Gemeinderat vorgängig ein Auflageverfahren nach § 15 ff. der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge

und -gebühren vom 3. Juli 1978 (Grundeigentümerbeitragsverordnung/GBV; BGS 711.41) durchgeführt habe.

Der Beschwerdeführer hält zwar mit Recht fest, dass vor der Bauausführung nach § 9 GBV der Gemeinderat die Beitragspflicht und die voraussichtliche Höhe nach dem Kostenvoranschlag in einem Beitragsplan festzulegen habe. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann dies aber mangels Zuständigkeit des Regierungsrates nicht geltend gemacht werden. Soweit es um Verfahrens- oder Kostenfragen im Perimeterverfahren geht, ist erstinstanzlich der Gemeinderat, nachher die Kantonale Schätzungskommission bzw. das Kantonale Verwaltungsgericht (§§ 16 und 17 GBV) zuständig. Soweit der Beschwerdeführer diesbezüglich einen Entscheid des Regierungsrates erwartet, ist auf seine Beschwerde mangels Zuständigkeit nicht einzutreten.

Beschwerdeführer 1 rügt den geplanten Strassenbau betreffend die Sommergasse und die Bodenmattstrasse und bestreitet den neuen Strassenklassierungsplan, welcher nun im Gegensatz zum alten und noch rechtskräftigen Plan eine Verbindung zwischen diesen beiden Strassen vorsehe. Zusätzlich sei eine Verlängerung über sein Grundstück GB Witterswil Nr. 982 als Verbindungsweg zwischen der Ettingerstrasse und der Bodenmattstrasse geplant. Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG, BGS 124.11) ist der Beschwerdeführer berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides der Vorinstanz. Er ist zur Beschwerde legitimiert. Auf die fristgerechte Beschwerde ist, soweit der neue Strassenklassierungsplan bestritten ist, einzutreten.

Die Vorinstanz hat fälschlicherweise im Einspracheentscheid vom 16. November 2004 erklärt, auf die Einsprache werde aufgrund von Partikularinteressen nicht eingetreten, aber ihren Entscheid gleichwohl begründet. Sinngemäss hat sie aber die Einsprache materiell behandelt und abgewiesen. Natürlich würde kein Grund für ein Nichteintreten bestehen. Eine Einsprache hat selbstverständlich immer einzelne private Interessen zum Gegenstand. Dies ist kein Nichteintretensgrund. Insoweit ist dem Beschwerdeführer Recht zu geben. Dass hingegen aufgrund dieser (falschen) Formulierung (Nichteintreten) sein rechtliches Gehör verletzt sein soll, ist aufgrund der materiellen Behandlung durch die Vorinstanz nicht zutreffend. Die Begründung der Vorinstanz ist nachfolgend zu prüfen.

Es besteht ein Erschliessungsplan vom 22. April 1985 (RRB Nr. 1222 vom 22. April 1985). Danach wird die Sommergasse bis zum Grundstück GB Witterswil Nr. 987 ausgebaut. Aus dem neuen Strassenklassierungsplan (Auflage vom 19. Januar bis 18. Februar 2004) geht nun hervor, dass ein Strassenkonzept besteht, wonach die Sommergasse mit der bereits gebauten Marchbachstrasse verbunden werden soll und dass zusätzlich, teilweise über das Grundstück des Beschwerdeführers, eine Fusswegverbindung zur Ettingerstrasse geplant ist. Der Beschwerdeführer hält fest, dass für die geplante Verbindung von der Ettingerstrasse zur Bodenmattstrasse keine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen stattgefunden habe. Eine Wegverbindung mache an dieser Stelle keinen Sinn. Angesichts des geringen öffentlichen Interesses sei er nicht gewillt, die damit einhergehende Wertverminderung seiner Liegenschaft durch den geplanten Fussweg in Kauf zu nehmen.

Dass vor dem Bau einer Strasse der dazu notwendige Erschliessungsplan zu erstellen ist, ist eine Selbstverständlichkeit. Ein solcher ist aber bis zum heutigen Zeitpunkt weder für die Verlängerung der Sommergasse Richtung Norden noch für die Verlängerung der Bodenmattstrasse und den geplanten Fussweg über das Grundstück des Beschwerdeführers erstellt worden. Thema des vorliegenden Beschwerdeentscheides kann demzufolge nur sein, ob der neue Strassenklassierungsplan bzw. das Strassenkonzept recht- und nicht offensichtlich unzweckmässig ist. Allfällige weitere Vorbringen könnten die Betroffenen dann bei der Auflage des Erschliessungsplanes (§ 39 PBG) mittels Einsprache geltend machen.

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass der Fussweg seines Erachtens nur etwa für 20 Einwohner des äussersten Hofackers eine Abkürzung darstelle, begründet das noch keine offensichtliche Unzweckmässigkeit. Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wegverbin-

dung im Sinne einer Vernetzung der offenen Landschaft mit der Haltestelle des öffentlichen Verkehrsmittels stehe und somit im öffentlichen Interesse liege. Zudem habe die Fusswegverbindung einen Zusammenhang mit der Strassenraumgestaltung, welche einen sicheren Übergang über die Kantonsstrasse am Dorfeingang beinhalte (Mittelinsel für Fussgänger).

Es ist kein Grund ersichtlich, dass die Überlegungen der Gemeinde bzw. der neue Strassenklassierungsplan rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein sollten. Dass die Gemeinde an jener Stelle eine Fusswegverbindung realisieren will, könnte ihr nur verweigert werden, wenn diese offensichtlich unzweckmässig wäre. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer geltend macht, seine Liegenschaft verliere durch den Fussweg an Wert, führt auch zu keinem anderen Ergebnis.

Abschliessend wird festgestellt, dass der neue Strassenklassierungsplan als recht- und zweckmässig genehmigt wird. Die Beschwerde wird diesbezüglich abgewiesen.

2.3.1.4 Raumplanungsbericht, Mitwirkungsverfahren

Beschwerdeführer 1 moniert ausserdem, dass in mehreren Aspekten ein schwerer Verfahrensfehler vorliege, welcher nur mit einer Neuauflage der OP-Revision geheilt werden könne. Der Planungsbericht sei völlig unvollständig. Ausserdem hätten die inhaltlichen Ausführungen zur Notwendigkeit von Bauzonenerweiterungen nicht zu überzeugen vermocht. Anlässlich des Augenscheines hat er ausgeführt, dass er vor allem die fehlende Auseinandersetzung mit den (nicht berücksichtigten) Mitwirkungsansprüchen der Bevölkerung bemängle. Ihn betreffe das vor allem persönlich wegen dem geplanten Fussweg (siehe oben) und wegen der Aufteilung der Wohnzone in die Wohnzonen W2a und W2b. Der Beschwerdeführer ist auch zu dieser Rüge infolge persönlicher Betroffenheit legitimiert. Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt ebenfalls einzutreten.

Bezüglich seiner übrigen Rügen (Einzonung Marchmatten, Bauzonengrösse, vertragliche Regelung der Überbauungspflicht mit den Grundeigentümern) ist er nicht mehr als die Allgemeinheit betroffen. Die Feststellung des Beschwerdeführers in seiner Einsprache vom 17. Februar 2004, wonach das entstehende Überangebot an Wohnzonen zudem den Wiederverkaufswert seiner Liegenschaft negativ beeinflussen würde, ändert nichts am Umstand, dass ihm die persönliche Betroffenheit, welche zur Legitimation einer Beschwerde zwingend notwendig ist, vorliegend fehlt. Wenn ein Beschwerdeführer nicht mehr als die Allgemeinheit (z.B. mehr als alle anderen Grundeigentümer von Witterswil) betroffen ist, fehlt ihm die notwendige Betroffenheit. Mangels Legitimation ist somit auf diese Beschwerdepunkte nicht einzutreten.

Nach Art. 47 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV/SR 700.1]) hat die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Der Beschwerdeführer bringt nun vor, dass der Raumplanungsbericht nicht die erforderliche Auskunft über den Umgang mit den Mitwirkungseingaben und die Gründe für die Nichtberücksichtigung der verschiedenen Eingaben gebe. Anlässlich des Augenscheines hat er ausgeführt, dass vor allem die ihn betreffenden Punkte (Fusswegverbindung; Aufteilung der Wohnzonen W2a und W2b) im Raumplanungsbericht nicht mit der geforderten Intensität behandelt worden sind. Er bemängelt den Raumplanungsbericht inhaltlich (fehlende oder ungenügende Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Eingaben der Privaten). Es verhält sich nicht so, dass er Einblick in den Raumplanungsbericht verlangt hätte, die Einsichtnahme ihm jedoch von der Vorinstanz verweigert worden wäre.

Der Beschwerdeführer verkennt, dass das Ziel des Raumplanungsberichtes nicht darin bestehen kann, dass sich die Planungsbehörde (wie in einem Entscheid in einem Rechtsmittelverfahren)

mit allen vorgebrachten Rügen und Ideen auseinanderzusetzen und allfällige andere Betrachtungsweisen zusätzlich noch rechtsgenügend zu begründen hat. Die Erstellung des Raumplanungsberichtes wäre sonst nur noch schwer, wenn überhaupt, und zusätzlich nur mit grossem Aufwand zu realisieren. Die Mitwirkungswilligen erhalten schliesslich bei der Auflage der Ortsplanung die Gelegenheit, ihre Vorbringen erneut überprüfen zu lassen und haben dann die Gelegenheit, eine allfällige Abweisung ihrer Einsprache auf dem Rechtsmittelweg überprüfen zu lassen. Die Rechte der Mitwirkenden sind somit in jedem Fall genügend gewahrt. Angesichts der vielen Eingaben zu der Ortsplanungsrevision, welche unter anderem auch vom Beschwerdeführer stammen, kann sicher nicht vorgebracht werden, das Mitwirkungsverfahren sei ungenügend gewesen. Die Beschwerde ist, soweit sie die ungenügende Begründung oder Nichterwähnung der einzelnen Mitwirkungseingaben zum Inhalt hat, abzuweisen. Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde durch den vorliegenden Raumplanungsbericht nicht verletzt.

2.3.1.5 Aufteilung der Wohnzone in W2a und W2b, übrige Rügen

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die Aufteilung der Wohnzone in die W2a und W2b für ihn nachteilig sei. Es sei „sachlich-fachlich völlig sinnwidrig, die lärmexponierte erste Baureihe nördlich der Ettingerstrasse der (besonders „ruhigen“ W2b mit speziell eingeschränkter Gewerbenutzung) zuzuteilen. Über die planerische Unzweckmässigkeit hinaus grenzt dies nahezu an behördliche Willkür und Übervorteilung bestimmter Grundeigentümer“. Er beantragt die Zusammenlegung der geplanten Zonen W2a und W2b, eventualiter die Zuteilung der Parzellen nördlich der Ettingerstrasse der W2b, subeventualiter die Zuteilung seiner Parzelle der Zone W2b. Dazu ist er legitimiert. Auf die fristgerechte Beschwerde ist diesbezüglich einzutreten.

Die Parzelle des Beschwerdeführers liegt nach rechtsgültigem Zonenplan (RRB Nr. 1222 vom 22. April 1985) zur Zeit in der reinen Wohnzone Zone RW2b. Nach dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 20. Juni 1984 gilt in dieser Zone - soweit hier von Bedeutung - eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.4. Bezüglich der Nutzung sind nach dem noch rechtskräftigen Zonenreglement (Art. 21 als Ergänzung zu Art. 19 aZR) in den Zonen RW1, RW2a und RW2b kleinere, nicht störende Büros und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Die Parzelle des Beschwerdeführers kommt im Falle der Genehmigung der OP-Revision in die Zone W2a zu liegen. In dieser Zone gilt wie bisher eine AZ von 0.4. Betreffend der Nutzung sind Wohnbauten zulässig sowie quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Läden, Arztpraxen, Coiffeursalons etc. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

In der neuformulierten Zonenvorschriften der Zone W2b gilt eine AZ von 0.45. Zugelassen sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Eine Einschränkung der Nutzung nur für quartierspezifische Betriebe (wie in der W2a) gibt es nicht.

Nach dem Planungsbericht soll Witterswil (Ziff. 5.4.1) nicht zu einer „reinen Schlafgemeinde“ werden, weshalb in allen Zonen eine Nutzungsdurchmischung möglich und anzustreben sein soll. Auf die reinen Wohnzonen (RW1, RW2a, RW2b) soll deshalb verzichtet werden. Somit sei stilles Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Büros und ähnliches in allen Zonen von Witterswil zulässig, wobei sich die Bauten dem Wohnbaucharakter anzupassen hätten. Die AZ der geplanten Zonen W2a und W2b sind verschieden (AZ W2a: 0.4; AZ W2b: 0.45).

Die scharf formulierte Kritik des Beschwerdeführers an der Vorinstanz kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass seine Rügen ausschliesslich durch sein Eigeninteresse motiviert sind. Inwiefern die Vorinstanz mit der Zuteilung der Parzelle des Beschwerdeführers bzw. mit den Parzellen nördlich der Ettingerstrasse willkürlich gehandelt haben soll, kann er nicht mit Erfolg darlegen, soweit er dies überhaupt versucht. Die Unterteilung fusst ja ganz offensichtlich nicht auf Überlegungen betreffend Lärmimmissionen. Wenn die Vorinstanz nun offenbar aufgrund der beabsichtigten Öffnung der Wohnzonen in der Zone W2a neu zusätzlich auch (quartierspezifische) Kleingewerbebetriebe zulassen will, kann ihr das nicht verwehrt werden. Die Unterteilung der

Wohnzone nach § 29 Abs. 2 PBG ist recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, dass die nach seinen Worten „völlig unzulängliche und teilweise gar unrichtige Verfügung der Vorinstanz“ aufzuheben sei, weil für eine allfällige Einzonung einer Reservezone ein Gemeindeversammlungsbeschluss notwendig sei, irrt er vollends. Nach § 14 ff. PBG ist der Gemeinderat Planungsbehörde. Die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen.

2.3.1.6 Kostenentscheid Beschwerdeführer 1

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit überhaupt darauf eingetreten wird. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 101 der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966, ZPO/ BGS 221.1). Die Beschwerdeschrift hat - aufgrund der vielen gerügten, aber nur teilweise genügend begründeten Vorbringen und wegen der fehlenden Übersichtlichkeit über die einzelnen Beschwerdepunkte bzw. wegen den vielen, teilweise unbeachtlichen Verweisen - grossen zeitlichen Aufwand verursacht. Die Verfahrenskosten belaufen sich deshalb auf total Fr. 1'200.--. Der Beschwerdeführer 1 hat einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- geleistet. Die Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

2.3.2 Beschwerden von Helene und Christian Sterk-Hauck, Sternenberweg 23, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 3), Guido und Gislene Schär-Negri, Sternenberweg 21, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 4), Adrian und Priska Müller-Neuner, Im Rainacker 20, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 5) und René und Eveline Brenneisen, Im Rainacker 19, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 7)

Helene und Christian Sterk-Hauck, Guido und Gislene Schär-Negri, Adrian und Priska Müller-Neuner und René und Eveline Brenneisen, alle von Witterswil, haben im Februar 2004 gegen die Umzonung entlang des Burgweges in Reservebauland und gegen die Umzonung im Gebiet der Hauptstrasse in einen Grünzonen Siedlungsrand Einsprache erhoben. Die Vorinstanz hat mit ihren Entscheiden vom 16. November 2004 diese Einsprachen abgewiesen.

Gegen diesen Entscheid haben die Einsprecher beim Regierungsrat mit Schreiben vom 25. November 2004 (Beschwerdeführer 3), vom 26. November 2004 (Beschwerdeführer 4), vom 24. November 2004 (Beschwerdeführer 5) und schliesslich mit Schreiben vom 20. Dezember 2004 (Beschwerdeführer 7, weil infolge Ferienabwesenheit der Einspracheentscheid erst am 10. Dezember 2004 eröffnet wurde) beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Alle Beschwerdeführer sind vertreten durch Rechtsanwalt Jacques Butz, 4003 Basel. Sie sind als Grundeigentümer von Liegenschaften am Burgweg von der geplanten Umzonung entlang des Burgweges in die Reservezone betroffen und zur Beschwerde legitimiert. Auf die fristgerechten Beschwerden ist einzutreten.

Die Beschwerdeführer beantragen unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides, was die Ausscheidung einer Reservezone südlich des Burgweges von Witterswil anbelangt. Sie begründen die Beschwerde im Wesentlichen mit dem Grund- und Hangwasserproblematik, mit der Verkehrsbelastung und Parkplatzproblematik, mit der Verletzung der Juraschutzzone und im Weiteren mit dem Hinweis darauf, dass die Reservebauzone linksseitig an der Hauptstrasse in Richtung Bättwil auszuscheiden sei. Die Gemeinde habe was jenes Gebiet betreffe, immer wieder auf die Juraschutzzone und den Grüngürtel (recte: Siedlungstrenngürtel) verwiesen, und dort deshalb eine Reservezone nicht ins Auge gefasst. Bei dem in Frage stehenden Gebiet südlich des Burgweges würden aber genau die gleichen Voraussetzungen gelten (Juraschutzzone, Siedlungstrenngürtel). Wenn diese Überlegungen für die Gemeinde an der Hauptstrasse Gültigkeit hätten, müssten sie doch auch am Burgweg angestellt werden. Die Gemeinde habe das ihr zustehende Ermessen klar überschritten und somit sei die Planung der Reservezone am Burgweg als willkürlich zu qualifizieren.

Nach der Durchführung des Augenscheines orientierte das BJD mit Schreiben vom 27. Juli 2005 die Vorinstanz und allfällige von der Nichtgenehmigung der Reservezone betroffene Grundeigentümer dergestalt, dass es sich vorbehalte, beim Gesamtregierungsrat zu beantragen, die geplante Reservezone südlich des Burgweges in Witterswil entgegen dem Antrag der Gemeinde Witterswil nicht zu genehmigen bzw. die diesbezüglichen Beschwerden gutzuheissen. Im Schreiben wurde weiter ausgeführt, dass dies für die betroffenen Grundeigentümer zur Folge hätte, dass ihr Land nicht wie geplant neu in die Reservezone eingezont würde, sondern wie bisher zur Landwirtschaftszone (überlagert von der Landschaftsschutzzone, Vorranggebiet Natur und Landschaft) gehören würde. Davon wären die Grundstücke GB Witterswil Nrn. 564, 565, 568, 569, 570, 571, 572, 1296, 1292, 590, 591 und 592 betroffen. Nach § 19 PBG ist den Betroffenen vor dem Entscheid Gelegenheit zur Erhebung von Einwänden zu geben, sofern sie nicht schriftlich zustimmen. Deshalb hat das BJD am 27. Juli 2005 verfahrensleitend verfügt, dass die betroffenen Grundeigentümer und die Vorinstanz die Möglichkeit haben, bis spätestens am 30. August 2005 eine Stellungnahme zu einer allfälligen Nichtgenehmigung der erwähnten Reservezone einzureichen.

Fast alle (die im Verteiler angeführten) betroffenen Grundeigentümer und die Vorinstanz haben fristgemäss vom Recht auf Stellungnahme Gebrauch gemacht. Sie beantragen einstimmig, dass der Regierungsrat der von der Gemeinde geplanten Reservezone südlich des Burgweges die Genehmigung erteilen solle. Im Wesentlichen führen sie zur Begründung aus, dass die Gemeinde noch über keinen Gesamtplan verfüge (alte Ortsplanungsrevision datiert aus dem Jahre 1985) und demzufolge die parzellengenaue Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten ausserhalb der Bauzone für die Gemeinde deshalb eine Premiere darstelle. Deshalb verfüge sie über einen besonders grossen Gestaltungsspielraum diesbezüglich. Wenn die Gemeinde nach Abwägung aller Interessen zum Schluss komme, dass eine Bautiefe entlang einer bestehenden Strasse am Rand des Siedlungsgebietes der Reservezone zugeteilt werden solle, könne dies nicht a priori gegen die Richtplanung verstossen. Dass die Gemeinde bei ihren planerischen Überlegungen vorrangig bereits erschlossene Gebiete berücksichtigt habe, sei sachlich begründet und vor allem auch aufgrund der finanziellen Belastungen der Gemeinde zu begrüssen. Verkehrs- und Parkplatzprobleme würden sich frühestens im Rahmen des Einzonungsverfahrens stellen. Dasselbe gelte für allfällige Probleme mit dem Grundwasser, welche von den Beschwerdeführern geltend gemacht werden. Betreffend des Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplan führen sie aus, dass durch die geplante Reservezone ein Zusammenwachsen der Siedlungen nicht beeinträchtigt werde. Umso mehr, als die siedlungstrennende Funktion gegenüber der Gemeinde Hofstetten-Flüh in erster Linie durch das südlich gelegene Waldareal wahrgenommen werde. Zusätzlich sei zu berücksichtigen, dass die regionalen Siedlungstrenngürtel im Unterschied zu den kantonalen nur als orientierender Inhalt zu berücksichtigen seien. Überdies sei aufgrund der geringen Verfügbarkeit der noch unüberbauten Bauzonenparzellen die Grösse der Bauzone knapp bemessen. Schliesslich würden bloss geringfügige Abweichungen der Juraschutzzone (bis zu 1 ha) zu einer Fortschreibung des Richtplanes führen. Die geplante Reservezone mit einer Fläche von 0.7 ha würde bloss zu einer geringfügigen Verkleinerung der Schutzzone führen. Es handle sich um eine eigentliche bauliche Lücke zwischen Friedhofareal im Westen und Bauzone im Osten, welche mit der Reservezone geschlossen werden könnte. Die Gemeinde hält zusätzlich fest, dass sie im Rahmen der ihr zustehenden Gemeindeautonomie sachlich entschieden habe. Eine Nichtgenehmigung des Regierungsrates würde die Gemeindeautonomie verletzen, umso mehr, als es ja nicht um eine Einzonung gehe, sondern bloss um die Festlegung einer Reservezone. Mit der Ausscheidung der Reservezone wolle die Gemeinde lediglich zum Ausdruck bringen, dass sie das entsprechende Gebiet als „für eine spätere Überbauung in Frage kommend“ einstufe. Bei derart unverbindlichen und weitgehend unpräjudiziellen Meinungsäusserungen habe sich der Regierungsrat erst recht in grosser Zurückhaltung zu üben.

Mit verfahrensleitender Verfügung des BJD vom 27. September 2005 wurde den Beschwerdeführern Nrn. 3, 4, 5 und 7 die Möglichkeit eingeräumt, zu diesen Stellungnahmen beim BJD eine Rückäusserung vorzunehmen. Innert verlängerter Frist haben sich die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 15. November 2005 vernehmen lassen und mit verfahrensleitender Verfügung vom 18. November 2005 wurde dies den übrigen Parteien zur Kenntnis gebracht.

2.3.2.1 Entscheid der Vorinstanz im Rahmen der Gemeindeautonomie oder Willkür?

In ihrem abweisenden Einspracheentscheid vom 12. November 2005 (spediert am 16. November 2005) hat die Vorinstanz die Reservezone (am Burgweg) unter anderem mit folgenden Argumenten begründet: *„Der Gemeinderat hat sich darauf hin, in Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung dazu entschlossen, an dafür geeigneten Lagen Reservezonen zu schaffen, die bei vorliegendem Bedarf in eine Bauzone umgezont werden können.“*

Die Aussage, dass die Reservezone am Burgweg vom Amt für Raumplanung (ARP) gebilligt würde, ist aktenkundig falsch. Im Vorprüfungsbericht des ARP vom 29. Mai 2002 (S. 5) steht ausdrücklich, dass die Reservezone am Burgweg aufgrund des regionalen Siedlungstrenngürtels im Richtplan wegzulassen sei. Die Landschaftsschutzzone sowie das Vorranggebiet Natur und Landschaft seien bis an den Burgweg heranzuziehen. Ausserdem sei auf der in Frage stehenden Fläche und südlich davon seinerzeit eine (mit etlichen Auflagen der Gemeinde) Intensivobstanlage mit Hochstammbäumen bewilligt worden. Der Eindruck einer Hostett südlich des Burgweges solle unbedingt erhalten bleiben. Es sei nicht einzusehen, wieso diese Vorgaben jetzt nicht mehr gelten sollten. Soweit die Vorinstanz die geplante Reservezone folglich den Einsprechern gegenüber mit der vorgängigen Zustimmung des ARP rechtfertigen wollte, ist die Begründung aktenkundig willkürlich.

Weiter führt die Vorinstanz im erwähnten Einsprachentscheid aus: *„Bei den in der Einsprache erwähnten «Grünzone Siedlungsrand» handelt es sich offensichtlich um den Siedlungstrenngürtel zwischen Bättwil und Witterswil, welcher mit einer Landschaftsschutzzone sichergestellt wird. Dieser entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Zudem liegt dieses Gebiet innerhalb der Juraschutzzone und ist daher langfristig von einer Überbauung freizuhalten.“*

Die Vorinstanz nimmt damit Bezug auf den Einwand der Beschwerdeführer, dass die Gemeinde zwischen Witterswil und Bättwil, südlich der Kantonsstrasse, keine Reservezone ins Auge gefasst habe, obwohl dort aber genau die gleichen Voraussetzungen (Juraschutzzone, Siedlungstrenngürtel) vorliegen würden wie beim Gebiet südlich des Burgweges und dort sinngemäss die Ausscheidung einer Reservezone viel naheliegender sei.

In der Tat, wenn die Vorinstanz anführt, aufgrund des Siedlungstrenngürtels im Richtplan seien ihr im Gebiet südlich der Kantonsstrasse (siehe nachfolgende Beschwerdebehandlungen) die Hände gebunden, mutet das im Vergleich zu der geplanten Reservezone südlich des Burgweges mehr als widersprüchlich an. Im Gebiet südlich des Burgweges wird von der Gemeinde Witterswil ungeachtet des Richtplanes bzw. des regionalen Siedlungstrenngürtels eine Reservezone angestrebt, derweil im anderen Fall die Ausscheidung einer Bau- oder Reservezone genau aus diesem Grund von ihr abgelehnt wird. Dieses Vorgehen, sich je nach Einzelfall und Belieben auf den Siedlungstrenngürtel im Richtplan zu stützen und keine Interessenabwägung zwischen den in Frage stehenden Gebieten vorzunehmen, ist willkürlich. Die Vorinstanz konnte denn auch anlässlich des Augenscheines und der Parteiverhandlung im vorliegenden Fall ihr Vorgehen nicht sachlich begründen.

Auch hinsichtlich der Qualifizierung des in Frage stehenden Gebietes durch die Gemeinde selbst kann der Entscheid nicht nachvollzogen werden. Im Raumplanungsbericht (Auflageexemplar Januar 2004), Kapitel 5.6.2 (Vorranggebiet Natur und Landschaft (S. 8) hält die Gemeinde fest: *„Das Vorranggebiet Natur und Landschaft liegt südlich der Siedlung und soll den Erhalt des ausserordentlich reizvollen Landschaftsbildes mit den bestehenden Obstbaumgärten garantieren. Dieses Gebiet ist als Übergangszone von der Siedlung zum Wald äusserst reizvoll. Es bietet mit seinen seltenen hochstämmigen Obstbäumen vielen zum Teil seltenen oder gar vom Aussterben bedrohten Vogelarten einen idealen Lebensraum. Auch die darin vorkommenden Ackerraine*

und Böschungen sind wertvolle Lebensräume. Es wird eine extensive landwirtschaftliche Nutzung angestrebt.“

Im Einspracheentscheid führt die Vorinstanz ausserdem aus: „Die Reservezonen wurden dort vorgesehen, wo bereits Erschliessungsanlagen vorhanden sind («Burgweg», «Ob den Reben» und «Auf der Höhe»), um die Infrastrukturkosten der Gemeinde möglichst niedrig zu halten.“ In ihrer Stellungnahme vom 29. August 2005 legt sie zusätzlich dar, dass anlässlich der Durchführung des Perimeterverfahrens für den Ausbau des Burgweges denn auch allen Beteiligten klar gewesen sei, dass der Burgweg in noch unbestimmter Zukunft auch der Erschliessung einer Bautiefe südlich des Burgweges dienen soll. Dies sei im Perimeterplan entsprechend aufgezeigt worden. Die Fälligkeit der Perimeterbeiträge der Grundeigentümer südlich des Burgweges sei demnach entsprechend aufgeschoben und im Grundbuch angemerkt worden.

Der Umstand, bereits vorhandene Erschliessungsanlagen, kann in jenem Fall ein zusätzliches und zulässiges Argument für die Ausscheidung einer Reservezone sein, um sich als Planungsbehörde bei zwei (oder mehreren) etwa gleichwertigen Möglichkeiten für die eine oder andere Lösung zu entscheiden. Allein und ausschliesslich finanziell begründete Überlegungen einer Gemeinde bzw. das allenfalls zeitlich vorgelagerte Perimeterverfahren sind nicht geeignet, zukünftige raumplanerische Massnahmen, welche in erster Linie aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung durchzuführen sind, zu präjudizieren. Im vorliegenden Fall kann nur mit dem Hinweis auf die bestehenden Erschliessungsanlagen keine Einzonung einer neuen Reservezone begründet werden.

Die Gemeinde Witterswil stellt sich schliesslich auf den Standpunkt, Verkehrs- und Parkplatzprobleme würden sich frühestens im Rahmen des Einzonungsverfahrens stellen. Dasselbe gelte für allfällige Probleme mit dem Grundwasser, welche von den Beschwerdeführern geltend gemacht werden.

Dem ist nicht beizupflichten. Raumplanung bedingt, dass das Gemeinwesen in einem rechtlich geleiteten, sachlich-politischen Entscheid eine Ordnung der Besiedlung schafft, die auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtet ist (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 RPG). Dieses Konzept verlangt eine umfassende Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Interessen und Gesichtspunkte (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 RPG, Art. 1-3 RPV). Diese Interessenabwägung ist bereits zum Zeitpunkt der Ausscheidung einer Reservezone vorzunehmen, vor allem auch, was die Problematik mit dem Grundwasser anbelangt. Die Vorinstanz hat die erforderliche Interessenabwägung nicht vorgenommen. Das geologische Gutachten, auf welches sie in diesem Zusammenhang verschiedentlich verwiesen hat, wurde nie zu den Akten gegeben, die diesbezüglichen Unterlagen fehlen.

Auf Grund überkommener öffentlicher Interessen erweist sich die Ausscheidung einer Reservezone südlich des Burgweges als offensichtlich unzweckmässig und rechtswidrig, weil willkürlich. Diese entspricht nicht den wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung. Die Planungen unterer Stufen haben denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG, Art. 9 RPG). Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind (§ 16 Abs. 2 PBG). Die Vorinstanz kann ihr Vorgehen ganz offensichtlich sachlich nicht begründen. Ihr einziges Argument besteht im Hinweis auf die finanziellen Überlegungen aufgrund der bereits bestehenden Erschliessung (Infrastrukturkosten tief halten). Ein Anspruch der Gemeinde auf beliebig viele Reservezonen auf Vorrat besteht nicht. Die Beschwerden gegen die Ausscheidung einer Reservezone südlich des Burgweges sind deshalb gutzuheissen. Die Reservezone südlich des Burgweges wird nicht genehmigt.

2.3.2.2 Verfahrenskosten und Parteientschädigungen

Angesichts des Verfahrensausganges haben die Beschwerdeführerinnen 3, 4, 5 und 7 keine Verfahrenskosten zu tragen. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von je Fr. 800.-- wird ihnen vollumfänglich zurückerstattet. Die Vorinstanz hat gestützt auf §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG die Verfahrenskosten zu tragen und den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung auszurichten. Sie hat den Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten. Die Verfahrenskosten belaufen sich auf Fr. 1'000.--. Die von der Gemeinde Witterswil auszurichtende Parteientschädigung wird nach Ermessen festgesetzt und beträgt Fr. 1000.--.

2.3.3 Beschwerden der Erbgemeinschaft GB 552 Ruth Schlup-Thomann, Magden / Paul Thomann-Regli, Bättwil, GB 1545 Ruth Schlup-Thomann (Beschwerdeführerin 2) und Helene Thomann-Weyer, Hirtenbündtenweg 18, 4102 Binningen (GB Witterswil Nr. 832) (Beschwerdeführerin 6)

Die Beschwerdeführerinnen 2 und 6 sind als von der geplanten Landschaftsschutzzone betroffene Grundeigentümer zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

Aufgrund der OP-Revision ist vorgesehen, die Parzellen Nrn. GB Witterswil Nr. 552 (neu: 548.1) und GB Witterswil Nr. 1545 (neu: 240.1) von der Landwirtschaftszone (LZ) neu der kommunalen Landschaftsschutzzone zuzuteilen. In der Einsprache vom 9. Februar 2004 hat die Beschwerdeführerin 2 vorgebracht, dass GB Witterswil Nr. 548.1 mit dem bereits bestehenden Chalet in die Bauzone gehöre. Das Grundstück liege an der verkehrsreichen Hauptstrasse. Es solle mindestens zugesichert werden, dass das Haus den heutigen Bedürfnissen gemäss renoviert und umgebaut werden kann. Grössere Umbau- und Sanierungsarbeiten seien notwendig. Eine Vermietung sei nur zusammen mit dem Grundstück GB Witterswil Nr. 240.1 als Gartenanlage möglich. Jenes Grundstück solle der LZ zugeteilt werden und nicht in die Landschaftsschutzzone, zumal dieses Grundstück in seiner Nutzung und Gestaltung zum bebauten Grundstück Nr. 548.1 gehöre.

Die Beschwerdeführerin 2 hält in ihrer Beschwerdeschrift vom 25. November 2004 an ihren Ausführungen fest und stellt den Antrag, das Grundstück mit Chalet (GB Witterswil Nr. 548.1) sei der Bauzone zuzuteilen und das Grundstück Witterswil Nr. 240.1 der (LZ), aber nicht der Landschaftsschutzzone.

Beschwerdeführerin 6 beantragt ebenfalls, ihr Grundstück GB Witterswil Nr. 832 nicht der Landschaftsschutzzone zuzuteilen, sondern in der LZ zu belassen bzw. gelegentlich der Bauzone zuzuordnen. Zur Begründung bringt sie vor, dass das Grundstück in einem rundum überbauten Gebiet liege und zudem an einer sehr stark befahrenen Kantonsstrasse. Es mache keinen Sinn, das besagte kleine Gebiet zu einer Landschaftsschutzzone zu erklären, wenn direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse eine stark genutzte LZ mit Wohnhaus und Ökonomiegebäude jeglichem Charakter von Siedlungstrenngürtel oder Erholungsraum entgegenspreche.

Sowohl die Beschwerdeführerin 2 als auch die Beschwerdeführerin 6 wehren sich gegen die neue Landschaftsschutzzone auf ihren Parzellen. Es rechtfertigt sich deshalb, die beiden Beschwerden gemeinsam zu behandeln.

Die Ausgangslage präsentiert sich wie folgt: Das in Frage stehende „Gebiet“ hat ca. die Grösse von rund 90 Metern Breite (entlang der Kantonsstrasse) und rund 160 Metern Länge (von der Kantonsstrasse bis zum Friedhof). Das von Nord nach Süd verlaufende Grundstück der Beschwerdeführerin 6 grenzt direkt im Osten an die Bauzone, im Norden an die Kantonsstrasse und im Süden an den Friedhof. Die Parzellen der Beschwerdeführerin 2 erstrecken sich von der Kantonsstrasse rund 115 Meter Richtung Süden und grenzen in der Länge von knapp 30 Metern an die Kantonsstrasse. Bis zur Grenze des Gemeindegebietes von Witterswil bzw. bis zur Bauzone von

Bättwil, welche auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse beginnt, sind es rund 24 Meter. Südlich der Kantonsstrasse grenzt an die Gemeindegrenze von Witterswil die Landschaftsschutzzone von Bättwil. Der Abstand zur bisherigen Bauzonengrenze von Witterswil im Osten beträgt rund 36 Meter.

Die Vorinstanz hat mit Entscheid vom 15. November 2004 die Einsprache abgewiesen. GB Witterswil Nr. 548.1 liege nach kantonalem Richtplan im Siedlungstrenngürtel. Das gesamte Areal zwischen dem Baugebiet Witterswil und der Grenze zu Bättwil werde der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Der Gemeinde seien deshalb die Hände gebunden. Das besagte Grundstück liege nicht direkt neben dem Bauzonengebiet. Auf der Parzelle GB Witterswil Nr. 240.1 diene die Landschaftsschutzzone dazu, landwirtschaftliche Bauten zu verhindern, welche der beabsichtigten Siedlungstrennung widersprechen würden.

2.3.3.1 Siedlungstrenngürtel

Nach dem Richtplantext tragen Siedlungstrenngürtel zur Vernetzung des Landschaftsraumes bei. Mit der Trennung von Landschaft und Siedlung erfüllen sie zudem ästhetische Aufgaben der Gliederung und Gestaltung unseres Landschaftsraumes. Siedlungstrenngürtel sollen die Siedlungsräume gliedern und ein Zusammenwachsen der Ortschaften verhindern (Richtplan 2000, Kapitel SW 2.2, S. 26 ff.). Vorliegend handelt es sich nach dem Richtplan um einen Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung. Der Richtplan bzw. der regionale Siedlungstrenngürtel, soweit er die in Frage stehenden Parzellen der Beschwerdeführerinnen 2 und 6 bzw. das Gebiet zwischen der Bauzonengrenze und der Gemeindegrenze zu Bättwil betrifft, ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zweckmässig umzusetzen.

Die Bauzonengrenzen von Witterswil und Bättwil liegen bereits nahe zusammen. Zwischen den Bauzonen dieser beiden Gemeinde steht zudem südlich der Kantonsstrasse bereits seit langer Zeit das Chalet der Beschwerdeführerin 2, nördlich der Kantonsstrasse ein Bauernhof mit Ökonomiegebäuden. Der Siedlungstrenngürtel wird nördlich der Kantonsstrasse nicht weitergeführt. Im Unterschied zum unbebauten Land südlich der Kantonsstrasse auf Bättwilerboden, welches ebenfalls dem regionalen Siedlungstrenngürtel zugeteilt ist, grenzt das hier in Frage stehende Gebiet südlich an den Friedhof, östlich an die Bauzonengrenze und nördlich an die Kantonsstrasse und ist teilweise bereits überbaut.

Wenn die Vorinstanz anführt, aufgrund des Siedlungstrenngürtels im Richtplan seien ihr im vorliegenden Fall die Hände gebunden, mutet das im Vergleich zur geplanten Reservezone südlich des Burgweges (siehe vorangehenden Beschwerdeentscheid) mehr als widersprüchlich an. Dort erwähnt die Vorinstanz den Siedlungstrenngürtel mit keinem Wort und will gar eine Reservezone ausscheiden. Bereits diese Argumentation der Vorinstanz ist fragwürdig.

Vorliegend ist es augenfällig, dass der Siedlungstrenngürtel südlich des Burgweges einen viel höheren Schutz verdient als der hier vorliegende.

2.3.3.2 Landschaftsschutzzone

Nach § 1 des zur Genehmigung vorliegenden Zonenreglementes (nZR) dient die kommunale Landschaftsschutzzone der Erhaltung reich strukturierter, weitgehend unverbauter Landschaften mit ihren Wiesen, Ackern, Hecken, Bäumen, Ufergehölzen und Gewässern.

Es ist offensichtlich, dass das in Frage stehende kleine und teilweise überbaute Gebiet nicht als Teil einer weitgehend unverbauten und reich strukturierten Landschaft gelten kann. Währenddem die kommunale Landschaftsschutzzone im Süden von Witterswil (unterhalb des Friedhofes) durchaus Sinn macht und auch im Hinblick auf die Landschaftsschutzzone südlich von Bättwil zu begrüssen ist, ist die vorliegende „Briefmarken-Landschaftsschutzzone“ offensichtlich unzweckmässig. Bei der Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass der Schutz des Landes südlich vom Burgweg bis zum Wald aus raumplanerischer Sicht, aufgrund der Lage und weil noch gänz-

lich unüberbaut, viel mehr Schutz verdient als das hier in Frage stehende Gebiet. Zusätzlich sind bei einer umfassenden Interessenabwägung ebenfalls die privaten Interessen zu berücksichtigen. Angesichts des bestehenden Chalets der Beschwerdeführerin 2 würde dies bedeuten, dass ein allfälliger Anbau beim Chalet nach § 14 Abs. 3 nZR nicht mehr zulässig wäre. Die Landschaftsschutzzone würde diesfalls eine Verschärfung im Vergleich zur heutigen Regelung nach Art. 24 c RPG darstellen, wonach auch ausserhalb des Gebäudevolumens unter Berücksichtigung der Identität der Baute eine Vergrösserung zulässig wäre. Diese Interessenabwägung wurde nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung all dieser Erwägungen erscheint die geplante kommunale Landschaftsschutzzone in diesem Gebiet als offensichtlich unzweckmässig, bzw. im Vergleich zum Entscheid der Vorinstanz betreffend der Reservezone südlich des Burgweges als willkürlich und somit rechtswidrig.

Die Beschwerden der Beschwerdeführerinnen 2 und 6 sind gutzuheissen. Weil der Regierungsrat die vorzunehmenden Änderungen, dieses Gebiet betreffend, nicht eindeutig selbst bestimmen kann (§ 18 Abs. 3 PBG), wird die kommunale Landschaftsschutzzone in diesem Gebiet von der Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.3.3.3 Kostenentscheid Beschwerdeführerinnen 2 und 6

Angesichts des Verfahrensausganges haben die Beschwerdeführerinnen 2 und 6 keine Verfahrenskosten zu tragen. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von je Fr. 800.-- wird ihnen vollumfänglich zurückerstattet. Die Verfahrenskosten trägt der Staat.

2.3.4 Beschwerde von Dr. iur. Peter J. Gmür, Ob den Reben 26, 4108 Witterswil (Beschwerdeführer 8)

Mit Schreiben vom 22. Januar 2005 führt Dr. iur. Peter J. Gmür (nachfolgend Beschwerdeführer) gegen den abweisenden Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 12. Januar 2005 (Eröffnung 14. Januar 2005). Vorbehältlich der nachfolgenden Ausführungen ist der Beschwerdeführer als Anwohner der Strasse „Ob den Reben“ durch die geplanten neuen Reservezonen RW (Wohnnutzung) und RU (unbestimmte Nutzung) betroffen und zur Beschwerde legitimiert. Auf die fristgerechte Beschwerde ist einzutreten.

Der Beschwerdeführer beantragt, die beiden Reservezonen seien nicht nur auf dem Bauzonenplan, sondern auch im Zonenreglement (ZR) bereits zu definieren. Beide Bereiche der Reservezonen seien differenziert zu behandeln. Dies führe zwingend zur konkreten, jeweiligen angemessenen Umschreibung dieser Zonen. Es sei eine Reservezone RW1 in § 12 des ZR festzulegen. Die Zweckmässigkeit der Reservezonen stellt der Beschwerdeführer nicht in Frage.

Nach § 27 Abs. 1 PBG kann Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt, als Reservezone ausgeschieden werden. Die voraussichtliche Nutzung im Sinne von §§ 29 - 34 kann in der Reservezone bereits festgelegt werden (§ 27 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde Witterswil ist nicht verpflichtet, die Nutzung in den Reservezonen bereits bei der Genehmigung definitiv zu umschreiben. Es steht dem Beschwerdeführer jedoch frei, bei der Zuweisung von Land der Reservezone zur Bauzone im ordentlichen Nutzungsplanverfahren (§ 27 Abs. 4 PBG i.V.m. §§ 15 ff. PBG) seine diesbezüglichen Vorstellungen im Mitwirkungsverfahren oder mittels einer Einsprache einzubringen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, dass im Zusammenhang mit der Grünzone Siedlungsrand § 17 ZR die Vorschrift, es seien Hochstammobstbäume zu pflanzen, als auch die Pflicht zu deren Unterhalt zu streichen sei. Die vom Beschwerdeführer beantragte Streichung ist aus folgenden Gründen gegenstandslos: Die zu streichende Vorschrift gibt es im ZR Auflageexemplar Januar 2004 gar nicht. Zusätzlich hat die Vorinstanz mit Schreiben vom 8. Juli 2005 zuhanden des Amtes für Raumplanung mitgeteilt, dass sie am 20. Juni 2005 beschlossen habe, die Zonenvorschriften (§ 10 Zone mit Gestaltungsplanpflicht und § 17 Abs. 2 Nutzung Grünzone Siedlungs-

rand) von der Genehmigung durch den Regierungsrat zurückzustellen. Die Beschwerde kann deshalb in diesem Punkt als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates gestrichen werden.

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer die Einsetzung einer „Arbeitsgruppe Natur“ in § 20 des ZR. Diese Kommission sei schlicht überflüssig. Inwiefern der Beschwerdeführer durch diese Bestimmung mehr als die Allgemeinheit betroffen wäre, wird von ihm nicht dargelegt. Fehlt jedoch die persönliche Betroffenheit, sind die Voraussetzungen zur Beschwerdelegitimation nicht erfüllt (§ 12 Abs. 1 VRG). Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

Abschliessend wird festgehalten, dass die Beschwerde, soweit auf sie eingetreten wird und sie nicht gegenstandslos ist, abgewiesen wird. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten betragen angesichts des geringen Zeitaufwandes Fr. 400.-- und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- verrechnet. Die restlichen Fr. 400.-- werden dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

2.3.5 Beschwerde von Ulrich Heyer-Däppen, Mühlegasse 3, 4105 Biel-Benken (Beschwerdeführer 9)

Die Vorinstanz ist mit Entscheid vom 17. Mai 2004 auf die gegen die Auflage der Ortsplanungsrevision verspätet eingereichte Einsprache von Ulrich Heyer-Däppen nicht eingetreten. Der Entscheid wurde am 8. Juli 2004 spediert. Nach Erhalt dieses Nichteintretensentscheides am 12. Juli 2004 hat Ulrich Heyer-Däppen (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Schreiben vom 16. Juli 2004 beim BJD Beschwerde erhoben mit dem Antrag, der Entscheid des Gemeinderates sei aufzuheben. Er führte aus, dass ihm bei der Güterregulierung Witterswil eine arrondierte Fläche zugesprochen wurde, um eine Aussiedlung vorzunehmen. Während der Güterregulierung Witterswil sei bekannt gewesen, dass der künftige Siedlungsstandort im Gebiet „Egg/Swisscomgebäude“ sein soll. Durch die neue Landschaftsschutzzone auf dieser Parzelle werde ihm eine allfällige Aussiedlung (eines Ökonomiegebäudes neben das bereits bestehende Swisscomgebäude) nun verunmöglicht. Im Schreiben vom 9. August 2004 konnte er seine Beschwerde zusätzlich begründen.

Die Beschwerde richtet sich gegen den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz und erfolgte in-ner Frist. Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Unbestritten, auch vom Beschwerdeführer, ist die Tatsache, dass er erst etwa 15 Wochen nach der Planaufgabe bei der Vorinstanz eine Einsprache eingereicht hat. Die Beschwerde kann deshalb ohne weitere Ausführungen, soweit die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides verlangt wird, abgewiesen werden. Der Beschwerdeführer hat die Einsprachefrist verpasst. Die Vorinstanz ist mangels Eintretensvoraussetzungen zu Recht nicht auf die Einsprache eingetreten.

Immerhin ist noch Folgendes festzuhalten: Mit Schreiben vom 8. Februar 2003 hat Ulrich Heyer-Däppen vor der Planaufgabe bei der Gemeindeverwaltung Witterswil gegen die Landschaftsschutzzone auf der Egg „Einsprache“ erhoben. Dies hilft ihm aber insoweit nichts, als die Einreichung von vorgängigen Einsprachen den Betroffenen nicht davon entbindet, das zulässige Rechtsmittel zu gegebener Zeit zu ergreifen.

Die betroffene Parzelle des Beschwerdeführers liegt in der nun neu ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone. Ob und wieweit die rechtlichen Voraussetzungen für eine Aussiedlung am vorgesehenen Standort, an welchem bereits eine bewilligte Baute (Baubewilligung vom 30. Mai 1978) steht, zu jenem Zeitpunkt gegeben wären, ist zur Zeit ungeklärt. Zum heutigen Zeitpunkt stünden dem Beschwerdeführer nach Ansicht der Vertreter des Amtes für Landwirtschaft keine reellen Alternativstandorte zur Verfügung. Heute betreibt er einen Landwirtschaftsbetrieb mit Tierhaltung in Biel-Benken unter eingeengten räumlichen Verhältnissen. Für den konkreten Fall, dass der Beschwerdeführer tatsächlich ein Aussiedlungsbegehren am erwähnten Standort einrei-

chen sollte, ist die erforderliche Interessenabwägung, ob und inwiefern der Beschwerdeführer tatsächlich zwingend auf diesen Standort angewiesen wäre, oder ob es andere Aussiedlungsalternativen gäbe, dann den öffentlichen Interessen an der Beibehaltung der Landschaftsschutzzone im Rahmen der Grösse eines „planerischen Fensters“ unter Berücksichtigung der näheren Umgebung gegenüberzustellen und mit Hinblick auf die Verhältnismässigkeit zu entscheiden. Die Genehmigung der Landschaftsschutzzone auf den dem Beschwerdeführern gehörenden Parzellen erfolgt deshalb ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer nochmaligen Überprüfung bei einem allfälligen Aussiedlungsbegehren. Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind diesbezüglich relativiert.

In Anbetracht des Verfahrensausganges hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens zu tragen. Diese belaufen sich auf Fr. 400.-- und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet. Die restlichen Fr. 600.-- werden dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

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 Witterswil datiert aus dem Jahre 1985 (RRB Nr. 1222 vom 22. April 1985). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 15 PBG). Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan erlassen (§ 24 Abs. 3 PBG).

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage der 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 Gemeinde Witterswil stützt sich auf diese Grundlage und den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Witterswil ist nach dem kantonalen Richtplan der Kategorie „Wohngemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Leitbild macht einige konzeptionelle Aussagen. Ebenfalls wurden in der Güterregulierung Massnahmen geplant bzw. sind in Ausführung begriffen (Haugrabenbach / Binnbach). Die Gemeinde Witterswil wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen – in der Regel Vereinbarungen – Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete sicherzustellen.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Witterswil hat von 1990 bis 2005 um 153 Personen von 1'171 auf 1'324 Personen zugenommen. Das Leitbild sieht ein Wachstum von jährlich 10 bis gegen 25 Personen vor (also zwischen 150 und über 300 Personen in 15 Jahren).

In den Jahren 1985 bis 2001 wurden 5.76 ha Bauzone (Wohn- und Kernzone) überbaut. Mit dem neuen Bauzonenplan werden etwa 7 ha unüberbaute Bauzone ausgewiesen (Wohn- und Kernzone). Die noch nicht überbaute Bauzone bietet etwa weiteren 300 bis 340 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von gegen 1'700 Personen. Die theoretische mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen damit

in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

2.4.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan vom 28. November 2001 dargestellt. Direkt im Bereich der Bauzone ist kein Wald vorhanden, entsprechend müssen auch keine Waldbaulinien ausgewiesen werden. Neue Bestockungen ausserhalb der definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

2.4.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Witterswil Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzonen von 117 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan 1:5'000 ergibt eine Fläche von 114.2 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt damit gerade noch die kantonalen Anforderungen.

2.4.6 Sistierung Zonenreglement § 10 und § 17 Abs. 2 auf Antrag der Gemeinde

Die neue Bauzone nördlich der Marchstrasse wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Im Genehmigungsverfahren zeigte sich, dass die planerischen Vorstellungen des Gemeinderates hinsichtlich den Anforderungen an den künftigen Gestaltungsplan und die Gestaltung des Siedlungsrandes noch offen sind. Der Gemeinderat beantragt deshalb, die damit zusammenhängenden Zonenvorschriften (§ 10 Zone mit Gestaltungsplanpflicht und § 17 Abs. 2 Nutzung Grünzone Siedlungsrand) von der Genehmigung durch den Regierungsrat zurückzustellen.

2.4.7 Naturgefahren

Basierend auf der Naturgefahrenkarte (Bericht Juni 2003) sind im Bauzonen- und Gesamtplan Gebiete mit „möglichen Naturgefahren“ abgebildet. Es handelt sich dabei um Hinweisbereiche mit einer voraussichtlich geringen Gefährdung. Dazu ist im Zonenreglement eine neue beschreibende Bestimmung aufzunehmen: „Naturgefahren / Hinweisbereich: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind besondere Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.“ Die Gemeinde hat die im Bericht Juni 2003 genannten Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren umzusetzen.

2.4.8 Schadstoffbelastete Böden

Für schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13^{bis} KAV) ist folgende Bestimmung im Zonenreglement aufzunehmen: „Abs. 1: Beschreibung: Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13^{bis} Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen. Abs. 2: Handlungsanweisung: Bei Bauvorhaben mit Aus-

hub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss §38^{bis} Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1). Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

2.4.9 Belasteter Ablagerungsstandort

Für die belasteten Ablagerungsstandorte (gemäss Art. 32c USG) ist folgende Bestimmung neu im Zonenreglement aufzunehmen: „Abs. 1: Beschreibung: Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird. In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden. Abs. 2: Handlungsanweisung: Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als „belasteter Ablagerungsstandort“ ausgewiesenen Flächen in jeden Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01 und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.“

2.4.10 Änderungen von Amtes wegen, in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG

In der Landwirtschaftszone § 12 Zonenvorschriften ist als minimale Dachneigung statt 30° lediglich 20° festzuhalten. Dadurch kann im Einzelfall bei guter Einpassung in die Landschaft eine flachere Dachform zugelassen werden.

In § 4 des Zonenreglements (ZR) wird eine offensichtlich unzweckmässige Bestimmung zur Besitzstandsgarantie festgehalten. Für dieselbe gilt in der Bauzone § 34^{bis} PBG. Ausserhalb Bauzone gilt Bundesrecht, welches durch die Gemeinde für bestimmte Gebiete verschärft werden soll. Die Bestimmung von § 4 ZR muss lauten:

¹ Für zonenfremde Bauten und Anlagen in der Bauzone gilt § 34^{bis} PBG.

² Für Bauten ausserhalb der Bauzone kommt Bundesrecht zur Anwendung, wobei Erweiterungen unzulässig sind bei:

- den Familiengärten in den Marchmatten
- der Hundesportanlage beim Binnbach
- der Modellautobahnanlage beim Binnbach
- der Pferdesportanlage beim Binnbach
- den Bauten auf der Wässerplatte beim Binnbach.

In den Kernzonenvorschriften (§ 7 Abs. 10 besondere Bestimmungen) ist der letzte Satz wegzulassen, wonach die Baubewilligungen der Fachstelle Ortsbildschutz zu eröffnen sind.

Die in § 21 Zonenreglement vorgesehene Ausnahmebestimmung ist offensichtlich unzweckmässig, sie ist ersatzlos wegzulassen. Die Anwendung der Zonenvorschriften – und dabei allenfalls die Gestattung von Ausnahmen in Härtefällen - ist Sache der kommunalen Baubehörde.

Sowohl beim Bauzonen- und Gesamtplan wie auch beim Bauzonenplan Dorfkern ist jeweils ein Massstab anzugeben. Die Pläne sind in üblichen Massstäben zu erstellen (z.B. 1:2'000 bzw. 1:1'000).

2.4.11 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde Witterswil hat ein Erschliessungsprogramm mit Angaben über Form und Gesamtkosten der geplanten Erschliessungen aufzustellen (§ 101 PBG). Dieses Erschliessungsprogramm ist dem Amt für Raumplanung noch zur Kenntnis zu bringen.

2.5 Gesamtwürdigung

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

2.6 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Witterswil nimmt zur Kenntnis, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 18 Abs. 2).

3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung Witterswil, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan
- Bauzonenplan Dorfkern
- Strassenklassierungsplan
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen, unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen (Ziffer 2.4.10 der Erwägungen) und unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffern, genehmigt.

3.2 Die Bestimmungen § 10 Zone mit Gestaltungsplanpflicht und § 17 Abs. 2 Nutzung Grünzone Siedlungsrand des Zonenreglements werden auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen.

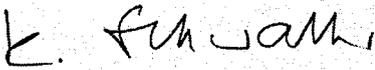
3.3 Die Aufsichtsbeschwerde von Andreas Schneider, Wettingerstrasse 7a, 5400 Baden, ist infolge Rückzug als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben.

3.4 Die Beschwerde von Andreas Schneider, Wettingerstrasse 7a, 5400 Baden, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.-- zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

- 3.5 Die Beschwerden von Helene und Christian Sterk-Hauck, Sternenberweg 23, 4108 Witterswil, Guido und Gislene Schär-Negri, Sternenberweg 21, 4108 Witterswil, Adrian und Priska Müller-Neuner, im Rainacker 20, 4108 Witterswil und René und Eveline Brenneisen, im Rainacker 19, 4108 Witterswil, alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Jacques Butz, 4003 Basel, werden gutgeheissen. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von je Fr. 800.-- vollumfänglich zurückerstattet.
- 3.5.1 Die Gemeinde Witterswil hat die Verfahrenskosten im Zusammenhang mit den Beschwerden nach Ziff. 3.5 in der Höhe von Fr. 1'000.-- zu tragen.
- 3.5.2 Die Gemeinde hat dem Vertreter der Beschwerdeführer nach Ziff. 3.5 eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'000.-- auszurichten.
- 3.5.3 Die Reservezone südlich des Burgweges wird nicht genehmigt.
- 3.6 Die Beschwerde der Erbgemeinschaft, p.Adr. Ruth Schlup-Thomann, Kreuzweg 9, 4312 Magden, wird gutgeheissen. Der Beschwerdeführerin wird der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- vollumfänglich zurückerstattet. Die Verfahrenskosten trägt der Staat.
- 3.7 Die Beschwerde von Helene Thomann-Weyer, Hirtenbündtenweg 18, 4102 Binningen, wird gutgeheissen. Der Beschwerdeführerin wird der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- vollumfänglich zurückerstattet. Die Verfahrenskosten trägt der Staat.
- 3.7.1 Die kommunale Landschaftsschutzzone nördlich des Friedhofes wird von der Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen. Die Vorinstanz hat die Zonierung des in Frage stehenden Gebietes neu zu beurteilen.
- 3.8 Die Beschwerde von Dr. iur. Peter J. Gmür, Ob den Reben 26, 4108 Witterswil, wird abgewiesen, soweit sie nicht als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben und darauf eingetreten wird.
- 3.8.1 Der Beschwerdeführer nach Ziff. 3.8 hat die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 400.-- zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- verrechnet. Die restlichen Fr. 400.-- werden dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
- 3.9 Die Beschwerde von Ulrich Heyer-Däppen, Mühlegasse 3, 4105 Biel-Benken, wird abgewiesen.
- 3.9.1 Der Beschwerdeführer nach Ziff. 3.9 hat die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 400.-- zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet. Die restlichen Fr. 600.-- werden dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
- 3.9.2 Die Genehmigung der Landschaftsschutzzone nördlich von Witterswil (auf der Egg) erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer nochmaligen Überprüfung bei einem landwirtschaftlichen Aussiedlungsprojekt des Beschwerdeführers nach Ziff. 3.9. Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind diesbezüglich relativiert.
- 3.10 Die Einwohnergemeinde Witterswil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 2006 noch 7 korrigierte Exemplare des Bauzonen- und Gesamtplans, 2 Exemplare des Dorfkernplans, 2 Exemplare des Strassenklassierungsplans, 2 FFF-Inventare, 2 Waldfeststellungspläne sowie 6 korrigierte Reglemente zuzustellen. Die

Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindegemeinschafter) zu versehen.

- 3.11 Die Gemeinde Witterswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'023.-- zu bezahlen.
- 3.12 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1) und das Landwirtschaftsgebiet (LE-1.1.1) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind anzupassen.
- 3.13 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Witterswil (RRB Nr. 1222 vom 22. April 1985) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung Andreas Schneider, Wettingerstrasse 7a, 5400 Baden
(Beschwerdeführer 1)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 800.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)::	Fr. 1'200.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Restbetrag	<u>Fr. 400.00</u>	(KA 431000/A 81087))
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Kostenrechnung Rechtsanwalt lic. iur. Jacques Butz, Bernoullistr. 20, 4003 Basel
(Beschwerdeführer Nrn. 3, 4, 5 und 7)

Kostenvorschuss:	Fr. 3'200.00	(4 Kostenvorschüsse a je Fr. 800.--)
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 0.00	
Rückerstattung	<u>Fr. 3'200.00</u>	(aus Kto. 119101)

**Kostenrechnung Erbgemeinschaft GB Witterswil Nr. 552, Ruth Schlup-Thomann,
Kreuzweg 9, 4312 Magden und Paul Thomann-Regli, Kirschenweg
29, 4112 Bättwil (für GB Witterswil Nr. 1545)**
(Beschwerdeführer 2)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 0.00	
Rückerstattung	<u>Fr. 800.00</u>	(aus Kto. 119101)

**Kostenrechnung Helene Thomann-Weyer, Hirtenbündtenweg 18, 4102 Binningen (GB
Witterswil Nr. 832)**
(Beschwerdeführerin 6)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 0.00	
Rückerstattung	<u>Fr. 800.00</u>	(aus Kto. 119101)

Kostenrechnung Dr. iur. Peter J. Gmür, Ob den Reben 26, 4108 Witterswil
(Beschwerdeführer 8)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	(Fr. 400.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 400.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung	<u>Fr. 400.00</u>	(aus Kto. 119101)

Kostenrechnung Ulrich Heyer-Däppen, Mühlegasse 3, 4105 Biel-Benken (Einschreiben)
(Beschwerdeführer 9)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 400.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 400.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung	<u>Fr. 600.00</u>	(aus Kto. 119101)

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Witterswil, 4108 Witterswil

Verfahrenskosten und Ent- scheidgebühren betr. Be- schwerdeverfahren Burgweg und Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'000.--	(KA 431000/A 81087)
	Fr. 8'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 9'023.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (tw)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerden Nr. 2004/93; 2004/142)

Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt (2), mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amt für Finanzen, zum Umbuchen (2)

Kantonale Finanzkontrolle

Amt für Landwirtschaft, mit 1 FFF-Inventar (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und 1 Waldfeststellungsplan (später)

Forstkreis Dorneck/Thierstein, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, Postfach, 4143 Dornach, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Einwohnergemeinde, 4108 Witterswil, mit 1 gen. Plansatz/Reglement (später), mit Rechnung,
(Einschreiben)

Planungskommission Witterswil, 4108 Witterswil

Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil

Andreas Schneider, Wettingerstrasse 7a, 5400 Baden **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt lic. iur. Jacques Butz, Bernoullistr. 20, Postfach 112, 4003 Basel **(Einschreiben)**
 Erbgemeinschaft Ruth Schlup-Thomann / Paul Thomann-Regli, p. Adr. Ruth Schlup-Thomann,
 Kreuzweg 9, 4312 Magden **(Einschreiben)**

Helene Thomann-Weyer, Hirtenbündtenweg 18, 4102 Binningen **(Einschreiben)**

Dr. iur. Peter J. Gmür, Ob den Reben 26, 4108 Witterswil **(Einschreiben)**

Ulrich Heyer-Däppen, Mühlegasse 3, 4105 Biel-Benken **(Einschreiben)**

Nachfolgend alle betroffenen Grundeigentümer betr. Nichteinzonung Reservezone:

Küry Urs, Bättwilerstrasse 21, 4108 Witterswil, Eigentümer von GB Witterswil Nr. 564 **(Einschreiben)**

Matter Karl, Sommergasse 1, 4108 Witterswil, Eigentümer von GB Witterswil Nr. 565 **(Einschreiben)**

Brodmann Albin, Schanzgasse 3, 4107 Ettingen, Eigentümer von GB Witterswil Nrn. 568 und 569 **(Einschreiben)**

Doppler Anna, Hutmattweg 7, 4114 Hofstetten, 1/2 Miteigentümerin an GB Witterswil Nr. 570 **(Einschreiben)**

Higy Anton, Witterswilerstrasse 13, 4112 Bättwil-Flüh, 1/2 Miteigentümer an GB Nr. 570 **(Einschreiben)**

Bitterli Silvia, Bättwilerstrasse 51, 4108 Witterswil, Eigentümerin von GB Nr. 571 **(Einschreiben)**

- Erbgemeinschaft Gschwind Arnold (Gesamteigentum) GB Witterswil Nr. 572:

Gschwind Lina, Oberdorf 1, 4108 Witterswil **(Einschreiben)**

Brodmann Maria, Oberdorf 1, 4108 Witterswil **(Einschreiben)**

Pittet Frieda, Oberdorf 1, 4108 Witterswil **(Einschreiben)**

- Einfache Gesellschaft (Gesamteigentum) GB Witterswil Nr. 1296 bestehend aus:

Ast Jean, Rankried 6, 6048 Horw **(Einschreiben)**

Ditzler Doris, Schlossweg 32, 4143 Dornach **(Einschreiben)**

Matter Paul, Bättwilerstrasse 15, 4108 Witterswil, Eigentümer von GB Nrn. 590 und 1292 **(Einschreiben)**

Rudin Silvia, Ettingerstrasse 3, 4108 Witterswil, Eigentümerin von GB Nr. 591 **(Einschreiben)**

Thomann Peter, Bahnhofstrasse 1, 4108 Witterswil, Eigentümer von GB Nr. 592 **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt: Witterswil: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonen- und Gesamtplan
- Bauzonenplan Dorfkern
- Strassenklassierungsplan
- Zonenreglement)

