



123/
161-69

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

18. August 1987

Nr. 2472 ✓

EG Breitenbach: Genehmigung der Ortsplanung / Behandlung der
Beschwerden

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

- Zonenplan Mst. 1:2'500
- Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan Mst. 1:2'500
- Bau- und Zonenreglement
- genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortschaftszone Teil West und Teil Ost Mst. 1:500
- Sonderbauvorschriften zum generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone
- Gestaltungsrichtplan "Ollen" Mst. 1:500
- Waldabstandslinienpläne Mst. 1:500 über die Gebiete Spital/Mettenbühl/Fehrenstrasse-Karhollen / Rohr
- Uferschutzzonen- und Gewässerabstandslinienpläne Mst. 1:500 Dorfbach/Lüssel (Weidenmatten Richtung Nord), Lüssel (Gemeindegrenze Büsserach-Isola)

zur Genehmigung sowie das Erschliessungsprogramm zur Kenntnisnahme.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage der Nutzungspläne mit den dazugehörenden Reglementen erfolgte erstmals in der Zeit vom 6. Mai bis 4. Juni 1985. Aufgrund verschiedener Aenderungen anlässlich der Einsprachebehandlung fand in der Zeit vom 18. Februar bis 19. März 1986 eine zweite Teilaufgabe statt. Der Gestaltungsplan "Olten" wurde in der Zeit vom 9. März bis 9. April 1984 öffentlich aufgelegt und vom Gemeinderat am 7. August 1984 genehmigt. Die Gemeindeversammlung vom 3. März 1986 stimmte dem Baureglement zu. Die folgenden Einsprecher führen gegen den Entscheid des Gemeinderates vom 4. Juni 1986 Beschwerde beim Regierungsrat:
 - Walter Meier, Hauptstrasse 74, Büsserach, und
Christine Schnider, Bodenackerstrasse 13, Breitenbach
 - Werner Haberthür, Austrasse 17, 4106 Therwil
 - Werner Wagner, Laufenstrasse 1, Breitenbach; v.d. Dr.
Stephan Müller, Ringstrasse 4, Olten
 - H. und B. Halbeisen, 4249 Wahlen; v.d. Dr. J. Ackermann,
Bielstrasse 8, Solothurn
2. Nach § 18 Abs. 2 BauG hat der Regierungsrat über die Genehmigung der Ortsplanung und die dagegen eingereichten Beschwerden zu befinden.

II.

Zunächst ist folgendes festzuhalten:

1. Kern- und Ortsbildschutzzone

In Zusammenhang mit der Vorprüfung des Gestaltungsplanes "I de Gärte" durch das Amt für Raumplanung sind verschiedene Konflikte und Probleme in rechtlicher und planerischer Hinsicht über die Auslegung und Anwendung der künftigen Kernzonen-Vorschriften in Konkurrenz mit den herkömmlichen Zonenvorschriften einerseits und den Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zum generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone andererseits aufgetreten: Die Zonenvorschriften sehen für die Kernzone eine 2-geschossige Nutzung mit einer Ausnutzungsziffer von 0.5 vor, wobei mittels Gestaltungsplan zusätzlich ein Vollgeschoss möglich ist (§ 19 Zonenvorschriften). Für eine der Kernzone überlagerte Ortsbildschutzzone legt ein genereller Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften die detaillierte Nutzung fest. Danach gelten für Neubauten die Zonenvorschriften der Kernzone, soweit im generellen Gestaltungsplan nicht anstelle der Ausnutzungsziffer maximal zulässige Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen eingetragen sind. Beim Erlass der Kernzonen- und Sonderbauvorschriften zum generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone ist der Gemeinderat davon ausgegangen, dass mit einem der Ortsplanung nachfolgenden Gestaltungsplan von den Grundnutzungen beliebig abgewichen werden könne. So ist z.B. beim vorangehend erwähnten Gestaltungsplan "I de Gärte" eine Nutzung von bis zu 4 Geschossen und eine Ausnutzungsziffer über 1.0 vorgesehen. Gemäss § 44 BauG bezwecken die Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung

und Erschliessung zusammenhängender Flächen. Sie können die Zahl, die Art, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. Das Mass der Nutzung richtet sich jedoch nach der in der Ortsplanung festgelegten Grundnutzung und von dieser kann im Gestaltungsplanverfahren aus planerischen und rechtlichen Gründen (Rechtsfreiheit, Rechtssicherheit) nicht oder nur in einem beschränkten Umfang, abgewichen werden.

Aufgrund der für die Gemeinde veränderten Ausgangslage hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 23. März 1987 beschlossen, die Zonenvorschriften und den generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone, Teil West und Teil Ost, mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften nochmals zu überprüfen.

Er beantragt deshalb, die Kern- und Ortsbildschutzzone, die Kernzonenvorschriften, den generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone Teil West und Teil Ost und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften von der Genehmigung zurückzustellen.

2. Reservegebiet Bodenacker (Sportplatz)

Im bisherigen Zonenplan aus dem Jahre 1975 ist das Gebiet im Bodenacker, angrenzend an die Gemeindegrenze von Büsserach, nicht eingezont. Im Zusammenhang mit den früheren Diskussionen um ein regionales Oberstufenzentrum wurde im Zonenplan der Hinweis aufgenommen "Vorderhand nicht eingezontes Gebiet, Einbezug erfolgt erst nach definitiver Entscheidung über Oberstufenzentrum".

In der Zwischenzeit steht fest, dass an diesem Standort kein Oberstufenzentrum entsteht. Die Gemeinde beantragt mit dem neuen Zonenplan dennoch die Aufnahme des gesamten Areaales in das Reservegebiet.

Reservebaugebiete sollen aber vorab nur dort ausgeschieden werden, wo wegen den zu grossen Bauzonen Rückzonungen erforderlich sind oder wo aus planerischen Gründen, z.B. Erschliessung oder sinnvolle Abgrenzung des Siedlungsgebietes, sich Reservegebiete aufdrängen. Hingegen sind Reservegebiete auf Vorrat aus verschiedenen Gründen problematisch und stellen für die nachfolgende Planungsgeneration Vorgaben dar, die ohne Not nicht geschaffen werden sollen. Zudem ist dieses Gebiet grösstenteils landwirtschaftlich gut nutzbar und erfüllt ein wichtiges raumplanerisches Anliegen, indem es die beiden Baugebiete der Gemeinden Breitenbach und Büsserach trennt. Einzig die heute als Sportplatz eingerichtete und genutzte Fläche sowie eine als erschlossen geltende Bautiefe entlang der Bodenackerstrasse könnte im Bau- oder Siedlungsgebiet belassen werden.

Da das umstrittene Reservegebiet an die noch nach dem alten Recht rechtsgültig ausgeschiedene Bauzone von Büsserach grenzt, ist für eine abschliessende Beurteilung die künftige Nutzung auf Büsseracher Seite von einiger Bedeutung. Gegenwärtig liegt der neue Zonenplanentwurf der Gemeinde Büsserach beim Amt für Raumplanung zur Vorprüfung. Die Nutzung der bisherigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf dem Gebiet von Büsserach steht damit ebenfalls in absehbarer Zeit zur Diskussion.

Der Entscheid über die Abgrenzung der Bauzone und des Siedlungsgebietes im Bodenacker wird deshalb im Einverständnis mit dem Gemeinderat von Breitenbach vorläufig zurückgestellt und damit das Reservegebiet von der Genehmigung ausgenommen.

3. Bauzone "Karhollen", nördlich der Kantonsstrasse nach Fehren

Die zweckmässige Abgrenzung der Bauzone im Gebiet "Karhollen" hängt weitgehend von der Klassierung des Waldes und dem Waldrandverlauf und den damit zusammenhängenden Waldabständen zusammen. Gegenwärtig läuft in dieser Sache ein Begehren von privater Seite nach einem Waldfeststellungsbeschluss durch das Forst-Departement. Wenn die mögliche Baunutzung des westlichen und nördlichen Teiles des Karhollengebietes feststeht, lässt sich auch die Zweckmässigkeit des östlichen Baugebietes hinsichtlich Erschliessung und Landschaftsschutz beurteilen.

Auf Antrag des Raumplanungsamtes und im Einverständnis des Gemeinderates von Breitenbach wird deshalb der Genehmigungsentcheid auch über das Gebiet "Karhollen" vorläufig zurückgestellt.

4. Standort Alters- und Pflegeheim Thierstein, GB Nr. 2217

Als Standort für das neue Alters- und Pflegeheim Thierstein ist die Parzelle GB Nr. 2217, angrenzend an die bestehende Alterssiedlung im Gebiet "Sagenwägli" vorgesehen. Der zur Genehmigung vorgelegte Zonenplan sieht für die in Diskussion stehende Parzelle eine 2-geschossige Wohnzone vor. Sofern das Alters- und Pflegeheim an diesem Standort realisiert werden soll, ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. Der Gemeinderat beantragt deshalb, die Zonennutzung über die Parzelle GB Nr. 2217 von der Genehmigung zurückzustellen.

5. Uebrige Bauzone und Siedlungsgebiet

Der Zonenplan weist sich im übrigen - unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Beschwerdebehandlung - als recht- und zweckmässig

im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG. Er kann ohne Nachteil für die von der Genehmigung zurückgestellten Gebiete genehmigt werden. Auch im Hinblick auf Faktor 2, d.h. die Grösse der Bauzone, entsteht für die vorläufig nicht genehmigten Gebiete kein Präjudiz, da der definitive Entscheid nicht eine Frage der Bauzonen-grösse, sondern des Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft, der Erschliessung und der zweckmässigen Abgrenzung des Siedlungsgebietes ist.

III.

Behandlung der Beschwerden:

1. Sämtliche Beschwerdeführer sind als Grundeigentümer zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 16 Abs. 1 BauG). Da die Beschwerden rechtzeitig eingereicht wurden, ist darauf einzutreten.
2. Der Rechtsdienst des Bau-Departementes, das die Beschwerden zu instruieren hatte, führte am 12. November 1986 mit Vertretern der Gemeinde und den Beschwerdeführern Augenscheine mit Parteiverhandlung durch.
3. Zur Frage der Kognition des Regierungsrates bei der Ueberprüfung einer kommunalen Planung und der dagegen eingereichten Beschwerden ist vorerst folgendes festzuhalten:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne der Gemeinden bei der Genehmigung wohl auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit (und auf die Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen). Er hat sich aber - so erfordern es Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 18

Abs. 2 BauG - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben.

Beschwerde Walter Meier / Christine Schnider

4. Die Parzellen GB Nr. 966 (Eigentum Walter Meier) und GB Nr. 968 (Eigentum Christine Schnider) liegen im Südosten von Breitenbach im Gebiet "Ollen". Nach altem Nutzungsplan vom 1. April 1975 befand sich das ganze Ollengebiet in der Wohnzone W 1. In der vorliegend zu behandelnden Ortsplanungsrevision wies der Gemeinderat einen Teil des Baugebietes "Ollen" in die zweite Erschliessungsetappe (Bauzone 2. Etappe nach § 26 Abs. 3 BauG). Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Die Beschwerdeführer beantragen, die beiden vorne erwähnten Grundstücke seien in die 1. Bauetappe zu versetzen. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde. Für die Begründungen wird, soweit nicht nachfolgend Bezug genommen, auf die Akten verwiesen.

Die Beschwerdeführer bringen vor, anlässlich der Orientierungsversammlungen zur Baulandumlegung "Ollen" sei den Landeigentümern zugesagt worden, dass nach Abschluss der BLU wenigstens ein genau bezeichnetes Teilgebiet sofort in die 1. Erschliessungsetappe Aufnahme finden werde. Die Gemeinde dagegen wehrt sich gegen den Vorwurf der Verletzung von Treu und Glauben. Davon könne keine Rede sein, da die Hoffnung auf Zuweisungsmöglichkeit in die erste Etappe immer unter dem Vorbehalt des Erschliessungsprogramms und der finanziellen Tragbarkeit ausgedrückt worden sei.

Es mag zutreffen, dass den Beschwerdeführern anlässlich des Baulandumlegungsverfahrens von Seiten der Gemeindebehörde die Absicht kundgetan wurde, man wolle das betreffende Gebiet in der ersten Bauetappe belassen. Eine derartige Absichtserklärung allein vermag aber für die Beschwerdeführer noch keinen Anspruch auf entsprechende Zuweisung ihrer Parzellen begründen. Im Planungsrecht kommen Auskünften, "Zusicherungen" und ähnlichem grundsätzlich nur untergeordnete Bedeutung zu. Der Gemeinderat als Planungsbehörde muss vor der Planaufgabe in der Vorbereitungsphase auf beabsichtigte Ideen zurückkommen können.

Die Gesamtrevision einer Ortsplanung stellt einen umfassenden Planungsprozess dar, in dem laufend Positionen in Einzelfragen mit Blick auf das Ganze aufeinander abzustimmen sind und von neuen Beurteilungen überholt werden können. Da die Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen ist (§ 10 BauG), die Gemeinde in diesem Zusammenhang programmatisch ihre Erschliessungsabsicht festlegt und im übrigen kein gesetzlicher Anspruch auf Verbleib der Parzellen in der ersten Bauetappe besteht, sind solche "Zusicherungen" nur als Absichtserklärungen zu verstehen und können weder die kommunalen Planungsbehörden noch die Genehmigungsbehörde binden (vgl. Grundsätzliche Entscheide des Regierungsrates, 1985, Nr. 29).

Die Behauptung der Beschwerdeführer, es sei nicht richtig, das unüberbaute Gebiet "Krummenacker" in der ersten Bauetappe zu belassen, währenddem das teilweise überbaute Ollengebiet der zweiten Etappe zugewiesen wird, hat etwas für sich. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die beiden Grundstücke der Beschwerdeführer ebenfalls auf einer zusammenhängenden unüberbauten Fläche, vergleichbar der Grösse des "Krummenacker", sich befinden.

Es sei nun aber für die Gemeinde entscheidend gewesen, dass sie die bauliche Entwicklung des Dorfes zunächst über den dem Dorfkern näher liegenden "Krummenacker" wünsche und erst in einer späteren Phase das von der Dorfmitte weiter entferntere, periphere Ollengebiet erfassen möchte. Dieser Auffassung gebührt, auch im Hinblick auf die Planungsautonomie der Gemeinde, Vorrang. Nach all dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

Beschwerde Werner Haberthür

5. Werner Haberthür ist Eigentümer der beiden Parzellen 14 und 15 "Im Ollen". Die beiden Parzellen liegen südlich und östlich der Parzelle des Beschwerdeführers Walter Meier.

Werner Haberthür beantragt - gleich wie die beiden vorgenannten Beschwerdeführer Meier und Schnider -, es seien seine Grundstücke nicht der zweiten, sondern der ersten Bauetappe zuzuordnen. Auch die Begründung ist im wesentlichen die gleiche, wie die seiner Parzellennachbarn Meier und Schnider. Auch Werner Haberthür beruft sich darauf, dass das Gebiet "Im Ollen" schon "ziemlich" bebaut und weitere Ueberbauungen geplant seien. Es sei daher gemäss Baugesetz zuerst das überbaute Gebiet in der ersten Bauetappe aufzunehmen.

Nach § 26 BauG soll Land als Bauzone erste Etappe ausgeschieden werden, wenn es "bereits weitgehend überbaut, erschlossen oder nach Erschliessungsprogramm innerhalb 15 Jahren zu erschliessen ist". Es wurde bereits in der Beschwerde Meier/Schnider festgestellt, dass die hier zur Diskussion stehenden unüberbauten Parzellenflächen innerhalb des Gebietes "Ollen"

eine annähernd so grosse Fläche wie das Gebiet "Krummenacker" ausmachen. Die Gemeinde hat mit den Instrumenten der Etappierung und des Erschliessungsprogramms einen gewissen Ermessensspielraum auf die künftige gewünschte Besiedlung ihrer Gemeinde. Dass sie zuerst den 150 m dorfwärts liegenden "Krummenacker" für die Erschliessung vorzieht, ist planerisch sicher nicht unzweckmässig.

Der Regierungsrat sieht, auch im Hinblick auf die geübte Zurückhaltung gegenüber Planungsentscheiden der Gemeinden, die Beschwerde nicht genügend begründet, als dass er eine rechtswidrige oder offensichtlich unzweckmässige Planung feststellen müsste. Im übrigen kann auf die Ausführungen unter Ziffer III. 4. verwiesen werden. Die Beschwerde Haberrthür ist daher vollumfänglich abzulehnen.

Beschwerde Werner Wagner

6. Werner Wagner ist Grundeigentümer der Parzellen GB Nr. 2402 und 2098. Sie befinden sich in der Kernzone. Der Beschwerdeführer beantragt, es sei ihm eine dreigeschossige Ueberbauung mit Dachausbau zu gestatten, evtl. sei der aufgelegte Plan zur erneuten Prüfung zurückzuweisen.

Für die Beschwerde Wagner gilt, was vorne unter Ziffer II. 1. festgestellt wurde. Bevor die Beschwerde materiell behandelt werden kann, ist zunächst der Konflikt der Zonenvorschriften mit den Sonderbauvorschriften zum generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone zu lösen.

Da diese Vorschriften von der Genehmigung zurückgestellt werden, kann die Beschwerde Wagner noch nicht behandelt werden. Die Parteien sind anlässlich der Verhandlung deshalb übereingekommen, die Beschwerde zu sistieren und erst zusammen mit der Genehmigung der Kernzone, der Ortsbilschutzzone und den dazugehörigen Vorschriften zu behandeln.

Beschwerde H. und B. Halbeisen

7. Die Beschwerdeführer Halbeisen sind Grundeigentümer der Parzelle GB Nr. 356. Der Gemeinderat hat die Parzelle mit der ersten öffentlichen Auflage des Zonenplanes aus der Bauzone auszonen wollen, in der Meinung, der einzuhaltende 30 m-Waldabstand mache die Parzelle ohnehin unüberbaubar. Nach der erfolgten Planaufgabe qualifizierte das Kant. Forst-Departement die Bestockung als Feldgehölz (Bauabstand 15 m).

Gegen diese Verfügung des Forst-Departementes vom 17. Dezember 1986 ist zur Zeit eine Beschwerde vor dem Kant. Verwaltungsgericht hängig. Nach der Verfügung des Forst-Departementes behandelte der Gemeinderat die Einsprache Halbeisen, welche sich gegen die Auszonung ihres Grundstückes richtete. Er entschied am 4. Juni 1987 folgendes:

"Aufgrund obiger Feststellungen wird die Einsprache unter dem Vorbehalt gutgeheissen, die Unterschreitungsmöglichkeit des Waldabstandes auf 15 m mit entsprechender Ausnahmegewilligung gemäss § 9 Forstgesetz werde rechtskräftig. Trifft dies nicht ein und lässt die Festlegung des Waldabstandes eine rechtmässige Ueberbauung des Grundstückes nicht zu, gilt die Einsprache als abgewiesen."

Der Gemeinderat hat damit die Gutheissung, bzw. die Abweisung der Einsprache Halbeisen vom rechtskräftigen Entscheid über die Belange des Forstrechts abhängig gemacht. Da die Verfügung des Forst-Departementes zur Zeit noch rechtshängig ist, ist es zweckmässig, dem Antrag des Beschwerdeführers, es sei das Beschwerdeverfahren bis auf weiteres zu sistieren, zu folgen. Dies geschieht auch im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Parzelle GB Nr. 356 ist daher von der Genehmigung zurückzustellen.

IV.

Bei der Zweckmässigkeitsprüfung der Ortsplanung sind die Nutzungspläne und Reglemente auf die Einhaltung der Ziele der Raumplanungsgrundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des kantonalen Richtplanes über die Besiedlung und Landschaft aus dem Jahr 1982 zu überprüfen. Planinhalte, die gesetzwidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, können nicht genehmigt werden (Art. 1 und 3 RPG, §§ 18 ff BauG).

In formeller Hinsicht wurde das Verfahren zum Erlass der Ortsplanungsrevision richtig durchgeführt.

In materieller Hinsicht ist zu den unter den Kapiteln II. und III. bereits dargelegten Probleme und noch offenen Fragen folgendes zu bemerken:

1. Waldabstandslinien-, Uferschutzzonen- und Gewässerabstandslinienpläne Mst. 1:500

In detaillierten Nutzungsplänen im Mst. 1:500 hat die Gemeinde entlang der Lüssel und dem an die Bauzone angrenzenden Wald Baulinien gemäss § 40 Abs. 1 BauG festgelegt.

Die dagegen eingereichten Einsprachen hat der Gemeinderat aber nicht behandelt, sondern in der Annahme an das Forst-Departement weitergeleitet, bei den vorgesehenen Baulinien handle es sich um forstgesetzliche Belange. Durch die Festsetzung von Baulinien gemäss § 40 Abs. 1 BauG sind diese aber im Nutzungsplanverfahren zu erlassen, d.h. der Gemeinderat hat erstinstanzlich über Einsprachen zu entscheiden.

Aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides vom 24. Juni 1986 ist erst das formell widersprüchliche Verhalten und die tatsächliche Absicht der Gemeinde in Sachen Waldabstandslinien zu Tage getreten. Nach den Aussagen des Gemeinderates war es nicht seine Absicht, im Nutzungsplanverfahren Baulinien gemäss § 40 Abs. 1 BauG entlang dem Wald festzulegen.

Beabsichtigt ist lediglich ein Hinweis im Zonenplan darüber, in welchen Bereichen mit einer Ausnahmegewilligung im Baugesuchverfahren durch das Forst-Departement gerechnet werden kann. Diese unverbindliche Information dient der Gemeinde bei der Beurteilung der Abgrenzung und Erschliessung der Bauzone und informiert gleichzeitig die Grundeigentümer über allfällig mögliche Ausnahmen durch das Forst-Departement. Diese Regelung entspricht der bisherigen Praxis des Raumplanungsamtes, in Absprache mit dem Forst-Departement.

Aufgrund der verschiedenen Aussprachen zwischen der Gemeinde, dem Raumplanungsamt und dem Forst-Departement beantragt die Gemeinde nun, die Abstandslinienpläne in abgeänderter Form zu genehmigen. Danach sollen sie, soweit sie die Klassierung des Waldes, den Waldverlauf und die Baulinien betreffen, nur informativen Charakter haben und im Rahmen der Ortsplanung als für die Grundeigentümer unverbindliche Plangrundlage im Sinne der bisherigen Praxis des Raumplanungsamtes dienen.

In dieser abgeänderten Form können die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne im Sinne einer detaillierten Plangrundlage und als Ergänzung des Zonenplanes Aufnahme finden.

2. Zonenreglement

§ 12 Waldrandschutzzone Wa:

Die Waldrandschutzzone betrifft ausschliesslich Areal innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes gemäss § 9 Forst-Gesetz. Damit sind für Bauten und Anlagen Ausnahmegenehmigungen erforderlich, für die allein das Forst-Departement zuständig ist. Die Zonenvorschrift ist entsprechend zu präzisieren. Zudem sind fast alle Hochbauten, einschliesslich Gartenhäuser u.a. bei der Ausnützungsziffer anrechenbar, so dass der zweite Teil der Zonenvorschrift des § 12 verwirrt ist, und deshalb besser weggelassen wird.

§ 15 Archäologische Fundstellen:

Die Formulierung, "In den Gebieten gemäss Zonenplan ...", ist missverständlich. Es sollte heissen: "In den als "archäologische Fundstellen" bezeichneten Gebieten ist rechtzeitig ...".

§ 20 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet C "Neumatt":
Das Bächlein bei der Fridolinskapelle und die Gebüsch- und Schilfbestände entlang dem Ufer sind aufgrund der Natur- und Heimatschutzverordnung vom 14. November 1980 geschützt. Dieser Schutz ist als Ergänzung der Rahmenbedingungen für das Gestaltungsplangebiet "Neumatt" in den Zonenvorschriften zu ergänzen.

3. Baureglement

§ 4 Beizug von Fachleuten:

Die Möglichkeit des Beizugs von fachkundigen Beratern mit Kostenabwälzung auf den Baugesuchsteller darf nicht darauf hinauslaufen, dass der Bauherr auch bei einfachen Bauten mit unverhältnismässig hohen Expertenkosten zu rechnen hat.

§ 13 Terrainveränderungen:

Der Satz: "Der Gemeinderat erlässt Richtlinien" ist im Einverständnis mit dem Gemeinderat und aufgrund des Vernehmlassungsverfahrens des Raumplanungsamtes zu streichen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Breitenbach, bestehend aus dem:
 - Zonenplan Mst. 1:2'500
 - Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan Mst. 1:2'500
 - Bau- und Zonenreglement

- genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone Teil West und Teil Ost Mst. 1:500
- Sonderbauvorschriften zum generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone
- Gestaltungsrichtplan "Ollen" Mst. 1:500
- Waldabstandslinienpläne Mst. 1:500 über die Gebiete Spital/Mettenbühl/Fehrenstrasse-Karhollen / Rohr
- Uferschutzzonen- und Gewässerabstandslinienpläne Mst. 1:500 Dorfbach/Lüssel (Wiedenmatten Richtung Nord), Lüssel (Gemeindegrenze Büsserach-Isola)

wird teilweise genehmigt und das Erschliessungsprogramm zur Kenntnis genommen.

2. Von der Genehmigung vorläufig zurückgestellt werden:

- die Kern- und Ortsbildschutzzone, die Kernzonenvorschriften, der generelle Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone Teil Ost und Teil West mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften
- das Reservegebiet im "Bodenacker"
- die Bauzone "Karhollen", nördlich der Kantonsstrasse nach Fehren
- die 2-geschossige Wohnnutzung der Parzelle GB Nr. 2217
- die Parzelle GB Nr. 356

3. Die Waldabstands-, Uferschutz- und Gewässerabstandslinienpläne sind im Sinne der Erwägungen und gemäss dem Gemeinderatsbeschluss in der Legende nach den Richtlinien des Raumplanungsamtes abzuändern.

4. Die §§ 12, 15 und 20 des Zonenreglementes und § 13 des Baureglementes werden im Sinne der Erwägungen in abgeänderter Form genehmigt.

5. a) Die Beschwerden Walter Meier / Christine Schnider werden abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

- b) Die Beschwerde Werner Haberthür wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

- c) Die Beschwerde Werner Wagner wird sistiert. Sie wird zusammen mit der Genehmigung der Kernzone, der Ortsbildschutzzone und den dazugehörigen Vorschriften behandelt.

- d) Die Beschwerde H. und B. Halbeisen wird sistiert. Sie wird nach Vorliegen des rechtskräftigen Entscheides über die forstrechtlichen Belange behandelt.

6. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis 30. Juni 1989 zur Genehmigung einzureichen.

7. Der Gemeinde wird empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplanes auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben. Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.

8. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 1987 noch folgende Unterlagen einzureichen:

- 4 Zonenpläne; die vorläufig nicht genehmigten Gebiete sind speziell hervorzuheben
- 2 Erschliessungs- und Strassenklassierungspläne; die vorläufig nicht genehmigten Gebiete sind speziell hervorzuheben
- je 1 bereinigtes und lesbares Bau- und Zonenreglement
- 1 Gestaltungsrichtplan "011en"
- je 3 Plansätze der bereinigten Waldabstands-, Uferschutz- und Gewässerabstandslinienpläne

9. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet sowie der Gewerbe- und Industriezone an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

10. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 1. April 1975 (RRB Nr. 1592) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Für die vorläufig von der Genehmigung zurückgestellten Gebiete bleibt die bisherige Planung in Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber:

H. K. Schwab

Kostenabrechnung und
Verteiler Seite 20 und 21

Kostenabrechnung

EG Breitenbach

Genehmigungsgebühr	Fr. 700.--	(Kto. 2000-431.00)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 2020-435.00)
	<hr/>	
	Fr. 723.--	(Staatskanzlei Nr.216)
	=====	(Kto.Krt. 111.09)

Walter Meier + Christine Schnider

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

Werner Haberthür

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

Geht an:

- Bau-Departement (2) Bi/St/Fur
- Departementssekretär Nr. 86/105
- Amt für Raumplanung mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
- Amt für Wasserwirtschaft (2) mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Tiefbauamt (2) mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Hochbauamt (2) mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Rechtsdienst Bau-Departement (St)
- Kreisbauamt III, Dornach, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Thierstein, Breitenbach mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Forst-Departement mit 1-Satz Waldabstandslinienpläne (folgt später)
- Finanzverwaltung / Debitorenbuchhaltung
- Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
- Sekretariat der Katasterschätzung mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
- Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
- Ammannamt der EG Breitenbach mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später), Belastung im Kontokorrent
- EINSCHREIBEN
- Planteam S AG, N. Konrad-Str. 4, 4500 Solothurn
- Herrn Walter Meier, Hauptstr. 74, 4227 Büsserach EINSCHREIBEN
- Frau Christine Schnider, Bodenackerstr. 13, 4226 Breitenbach EINSCHREIBEN
- Herrn Werner Haberthür, Austrasse 17, 4106 Therwil EINSCHREIBEN
- Dr. Stephan Müller, Ringstr. 4, 4600 Olten (2) EINSCHREIBEN
- Dr. J. Ackermann, Bielstrasse 8, 4500 Solothurn (2) EINSCHREIBEN

- Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Breitenbach; Ortsplanung bestehend aus Zonenplan Mst. 1:2500, Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan Mst. 1:2500, Bau- und Zonenreglement Gestaltungsplan "Olten" Mst. 1:500 sowie den Uferschutzplänen (teilweise).

Von der Genehmigung vorläufig zurückgestellt: Kern- und Ortsbildschutzzone, Kernzonenvorschriften, genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan über die Ortsbildschutzzone Teil Ost und Teil West mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften, das Reservegebiet "Bodenacker", die Bauzone "Karthollen" sowie die Wohnnutzung der Parzelle GB Nr. 2217. In abgeänderter Form und lediglich als Plangrundlage genehmigt werden die Waldabstands- und Gewässerabstandslinienpläne.

