

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

6. Juli 1999

NR.

1448

**Büsserach: Revision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden / Baulandumlegung
Weihermatten / Genehmigung**

1. Feststellungen

1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Büsserach unterbreitet dem Regierungsrat die mit Beschluss des Gemeinderates vom 9. November 1998 genehmigte Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000, inkl. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Erschliessungs- und Strassenkategorienpläne 1:1'000 Teile Ost, West, Süd
- Zonenvorschriften Teil Bauzone

Baulandumlegung "Weihermatten"

- Neuzuteilungsplan 1:500
- Plan (mit altem Besitzstand)
- Neuzuteilungstabelle
- Tabelle über die Bereinigung der Dienstbarkeiten

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Raumplanungsbericht mit bereinigter Berechnung Fassungsvermögen
- Leitbild
- Naturinventar
- Waldfeststellungspläne.

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevisionsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 5. Juni bis zum 6. Juli 1998. Innerhalb der Auflagefrist gingen 12 Einsprachen ein, eine Einsprache wurde gutgeheissen. Von den ablehnenden Entscheiden des Gemeinderates wurden zwei mit Beschwerde an den Regierungsrat weitergezogen.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Formelles

Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig. Alle Beschwerdeführer sind durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert und somit grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt.

2.3.2. Beschwerde German Borer-Jeker, Büsserach

Mit Schreiben vom 21. Juni 1999 zog der Beschwerdeführer die Beschwerde zurück. Diese ist somit als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer Fr. 100.-- an die Kosten des Verfahrens zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet.

2.3.3. Beschwerde Erbegemeinschaft Paul Altermatt, v.d. Gerda Altermatt, Büsserach

Die Vertreterin der Beschwerdeführer, Gerda Altermatt, zog die Beschwerde mit Schreiben vom 29. Mai 1999 zurück. Die Beschwerde Erbegemeinschaft Paul Altermatt ist daher zufolge Rückzuges als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens mit Augenschein Fr. 150.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Büsserach datiert aus dem Jahre 1989 (RRB Nr. 2859 vom 4.9.1989). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3) erlassen.

Auf kantonalen Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Die Ermittlung des Baulandbedarfes für die nächsten 15 Jahre hat sich auf den Beschluss SW-2.1.4 des kantonalen Richtplanes, genehmigt mit RRB Nr. 515 vom 15. März 1999, abzustützen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Büsserach berücksichtigt die kantonalen Vorgaben.

Die Gemeinde Büsserach ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Entwicklungsgemeinde in Zentrumsnähe“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung.

2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung Büsserachs hat in den letzten 15 Jahren (1982 bis 1998) von 1'550 auf 1'810 Einwohner, d.h. um rund 260 Einwohner zugenommen. Als Zielsetzung für die Ortsplanung geht Büsserach davon aus, dass bis zum Jahre 2010 die Bevölkerung auf 2'300 anwachsen wird. Diese Bevölkerungszunahme wird mit den geplanten und/oder im Bau befindlichen Wohnungen sowie dem allgemeinen Bauentwicklungsdruck aus der nahe gelegenen Agglomeration Basel begründet. Büsserach ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Entwicklungsgemeinde in Zentrumsnähe“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde. Das vorhandene Angebot an Bauland stimmt mit dem voraussichtlichen Bedarf überein. In den nicht überbauten Gebieten ist bei einem Ausschöpfungsgrad von 50 % bei Einzelparzellen und 80% bei zusammenhängenden Flächen eine theoretische Bevölkerungszunahme von rund 450 Einwohnern möglich. Dieses theoretische Wachstum liegt über der Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre (260 Einwohner). Dem bisherigen Verbrauch (1982 bis 1998) von rund 10 ha steht ein Angebot an Bauland (nur Wohn- und Mischzonen) von 12.5 ha unter Berücksichtigung einer reduzierten Ausschöpfung von 50 % bzw. 80 % gegenüber. Die Bauzonengrösse steht gesamthaft in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4. Gesamtplan

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung hat die Gemeinde Büsserach vorerst nur den Bauzonenplan revidiert und der neuen Planungs- und Baugesetzgebung angepasst. Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet, die Planungsarbeiten für den Gesamtplan umgehend an die Hand zu nehmen.

2.4.5. Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Bauzonenplan in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

2.4.6. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.5. Baulandumlegung "Weihermatten"

Mit Beschluss Nr. 756 vom 26. März 1996 hat der Regierungsrat die Grundlagen zur Durchführung der Baulandumlegung "Weihermatten" genehmigt. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde die Neuverteilung der Grundstücke vorgenommen und die Unterlagen gleichzeitig mit der Ortsplanungsrevision vom 5. Juni bis 6. Juli 1998 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind gegen die Neuverteilung keine Einsprachen eingereicht worden, so dass der Gemeinderat die Baulandumlegung "Weihermatten" an seiner Sitzung vom 9. November 1998 genehmigen konnte.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt; materiell sind zu der Neuzuteilung der Grundstücke mit all ihren Folgen keine Bemerkungen anzubringen, so dass die Baulandumlegung "Weihermatten" grundsätzlich genehmigt werden kann.

Die Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- hat die Einwohnergemeinde Büsserach zu bezahlen.

2.6. Materiell sind im weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Bauzonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Büsserach, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 5922 vom 2.11.1973, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplanes angepasst werden.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten, die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten. Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Die Gemeinde Büsserach verfügt derzeit über kein gültiges GWP. Die Gemeinde wird deshalb angehalten, die Planungsarbeiten in Gang zu setzen.

2.7. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Büsserach, Teil Bauzone 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.

Die Genehmigungsgebühr von Fr. 7'500.-- hat die Einwohnergemeinde Büsserach zu bezahlen.

3. Beschluss

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

- Bauzonenplan 1:2'000, inkl. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Erschliessungs- und Strassenkategorienpläne 1:1'000 Teile Ost, West, Süd
- Zonenvorschriften Teil Bauzone

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3.2. Die Beschwerde German Borer-Jeker wurde zurückgezogen; diese ist somit erledigt und von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 100.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden, der Rest wird zurückerstattet.

3.3. Die Beschwerde Erbegemeinschaft Paul Altermatt wurde zurückgezogen; diese ist somit erledigt und von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 150.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden, der Rest wird zurückerstattet.

- 3.4. Die Einwohnergemeinde Büsserach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 1999 noch je 3 Waldfeststellungspläne zuzustellen.
- 3.5. Die Baulandumlegung "Weihermatten" wird grundsätzlich genehmigt.
- 3.6. Die Gemeinde wird verhalten, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Es sind 4 Pläne (1 Plan reissfest) und 4 Eigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde und den Originalunterschriften von Gemeindepräsident und Gemeindevorsteher - dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung zu unterbreiten.
- 3.7. Über die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
- 3.8. Die Gemeinde wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten **schriftlich** mitzuteilen.
- 3.9. Die Einwohnergemeinde Büsserach wird eingeladen, die Nutzungs- und Schutzzonen ausserhalb der Bauzone auf der Grundlage der mit diesem Beschluss genehmigten Revisionsunterlagen in einem Gesamtplan zusammenzufassen (§ 24 Abs. 3 PBG). Dieser Gesamtplan ist durch das Amt für Raumplanung bis Ende 2000 vorprüfen zu lassen (Ordnungsfrist gemäss § 155 Abs. 5 PBG) und bis 2001 zur regierungsrätlichen Genehmigung einzureichen.
- 3.10. Die Einwohnergemeinde Büsserach hat ein Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) über das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Die Planungsarbeiten zum GEP sind innert Jahresfrist aufzunehmen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft festzulegen.
- 3.11. Die Gemeinde Büsserach wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Wasserwirtschaft in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Wasserwirtschaft zur Vorprüfung einzureichen.
- 3.12. Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet wird festgesetzt.
- 3.13. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 2859 vom 4.9.1989) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.14. Die Einwohnergemeinde Büsserach hat die Genehmigungsgebühren für die Ortsplanungsrevision von Fr. 7'500.-- und für die Baulandumlegung "Weihermatten" von Fr. 1'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 9'023.--, zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

Staatsschreiber

Dr. K. Fehrschler

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn, Amthaus 1, 4502 Solothurn Beschwerde geführt werden. Diese soll einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Kostenrechnung EG Büsserach

Genehmigungsgebühr OPR	Fr.	7'500.--	(Kto. 5803.431.00)
Genehmigungsgebühr BLU	Fr.	1'500.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	9'023.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung German Borer-Jeker

Kostenvorschuss:	Fr.	900.--	(Fr. 100.-- von Konto 119.101
Verfahrenskosten:	Fr.	<u>100.--</u>	auf 5803.431.00 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	800.--	(von Konto 119.101)
		=====	

Kostenrechnung Erbgemeinschaft Paul Altermatt

v.d. Gerda Altermatt, Büsserach

Kostenvorschuss:	Fr.	900.--	(Fr. 150.-- von Konto 119.101
Verfahrenskosten:	Fr.	<u>150.--</u>	auf 5803.431.00 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	750.--	(von Konto 119.101)
		=====	

Bau-Departement (2), Bi/nf

Bau-Departement, Rechtsdienst (pf), Beschwerden Nr. 98/182

Bau-Departement, Rechtsdienst (pw), Baulandumlegung

Bau-Departement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Zonenvorschriften Teil Bauzone (später)
H:\Daten\Interne Dienste\RRB_ohne_Projektnummer\124_oprev.doc]

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Verkehr und Tiefbau

Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach

Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenvorschriften Teil Bauzone (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft

Kantonsforstamt, mit je 1 Waldfeststellungsplan (später)

Kreisforstamt, mit je 1 Waldfeststellungsplan (später)

Steuerverwaltung

Veranlagungsbehörde Dorneck-Thierstein, 4143 Dornach

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Finanzverwaltung, zum Umbuchen (2)

Bau-Departement ss (Für Finanzverwaltung, mit Ausgabenanweisung)

Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit Bauzonenplan (später)

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach, mit Bauzonenplan und Zonenvorschriften
Teil Bauzone (später)

Baukommission der EG 4227 Büsserach

Planungskommission der EG 4227 Büsserach

Gemeindepräsidium der EG, 4227 Büsserach, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglement (später): Bauzonenplan 1:2'000 (5), Zonenvorschriften Teil Bauzone (5), Erschliessungs- und Strassenkategorienpläne 1:1'000 Teile Ost, West, Süd (5), (mit Rechnung)

Ingenieurbüro Schmidlin & Partner, Wahlenstrasse 30, 4227 Büsserach

German Borer-Jeker, Gehrenstrasse 25, 4227 Büsserach (**einschreiben**)

Erbengemeinschaft Paul Altermatt, v.d. Gerda Altermatt, Breitenbachstrasse 17, 4227 Büsserach
(**einschreiben**)

Amt für Raumplanung, Abteilung Baugesuche/Pläne (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt)

Text: **Einwohnergemeinde Büsserach: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- **Bauzonenplan 1:2'000, inkl. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen**
- **Erschliessungs- und Strassenkategorienpläne 1:1'000 Teile Ost, West, Süd**
- **Zonenvorschriften Teil Bauzone**

