AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
10. Januar 1984 Nr. 140

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat die nachfolgenden Unterlagen zur Genehmigung:

   - Zonenplan 1 : 2'000
   - Strassen- und Baulinienplan Nord 1 : 1'000
   - Strassen- und Baulinienplan Süd 1 : 1'000
   - Bau- und Zonenreglement
   - Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

   Diese Bestandteile ersetzen den bisherigen Zonenplan, die Strassen- und Baulinienpläne, das Baureglement mit Zonenordnung und das Perimeterreglement, die alle mit Regierungsratsbeschluss Nr. 5202 vom 12. Oktober 1965 genehmigt worden waren.

   Die öffentliche Auflage der Pläne und des Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 23. Oktober bis 23. November 1981. Es gingen 39 Einsprachen ein, deren Behandlung durch den Gemeinderat zu überarbeiteten Plänen führte. Diese neuen Pläne wurden in der Zeit vom 11. Juni bis 10. Juli 1982 öffentlich aufgelegt. Innert nützlicher Frist gingen dagegen 12 Einsprachen ein. An der Sitzung vom 30. August 1982 beschloss der Gemeinderat, auf eine Einsprache aus formellen Gründen nicht einzutreten, eine gutzuheissen und die 10 übrigen abzuweisen. Gleichzeitig genehmigte er auch die Pläne und Reglemente.

   Gegen diesen Beschluss des Gemeinderates erhoben alle 10 abgewiesenen Einsprecher Beschwerde an die Gemeindeversammlung. Die Gemeindeversammlung behandelte die Beschwerden am 19. und am 26. Oktober 1982 und wies drei davon ab. Die übrigen sieben wurden gutgeheissen, was verschiedene Planänderungen, u.a. eine weitere Vergrösserung der Bauzone zur

28238 - 100000 - 1983

Folge hatte. Die Eigentümer der von den Planänderungen betroffenen Grundstücke hatten weder im Rahmen einer Anhörung noch im Rahmen eines neuen Planauflageverfahrens Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen.

Gegen den ablehnenden Beschwerdeentscheid der Gemeindeversammlung erhoben fristgemäss Beschwerde beim Regierungsrat:

1. Herr Hugo Zeltner, Allmend 110, Niederbuchsiten
2. Mobag Generalunternehmung AG, Gümligen, vertreten durch Fürsprech Jean-Pierre Becher, Aarbergergasse 29, Bern.

2. Am 29. November 1983 zog Herr Hugo Zeltner seine Beschwerde zurück. Somit kann die Beschwerde von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Herr Zeltner hat eine Abschreibungsgebühr von 50 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von 200 Franken zu verrechnen ist. Der Rest von 150 Franken ist Herrn Zeltner zurückzuerstatten.

3. Die Mobag AG hält ihre Beschwerde aufrecht. Sie stellt den Antrag, der angefochtene Entscheid der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten vom 26. Oktober 1982 sei aufzuheben, der aufgelegte Zonenplan (II. Auflage) zu rektifizieren, unter teilweiser Zuweisung der Grundstücke der Beschwerdeführerin in die Kernzone und in die Wohnzone W3.

Die Vorinstanz beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

Für den Inhalt der Beschwerde und die Vernehmlassung der Einwohnergemeinde wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

II.

1. Die Mobag Generalunternehmung AG ist als Grundeigentümerin von zwei Grundstücken, welche vom Zonenplan erfasst werden, zur Beschwerde legitimiert. Da diese rechtzeitig eingereicht wurde, ist grundsätzlich darauf einzutreten.

2. Die Grundstücke der Beschwerdeführerin liegen nach dem ursprünglichen Zonenplan von 1965 zum Teil in der Kernzone, zum Teil in der Wohnzone W3. Der vorliegende Zonenplan weist die Grundstücke der Wohnzone 2-geschossig zu, teilweise der Bauzone 2. Etappe.

Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, die Herabzonung stelle eine materielle Enteignung dar und es seien die Voraussetzungen für eine daraus resultierende Entschädigungsforderung erfüllt.

Für die Entschädigung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung gelten nach § 5 Absatz 2 Baugesetz (BauG) die Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB). Demnach entscheidet mangels Verständigung die Kantonale Schätzungskommission, im Rekursfall das Verwaltungsgericht. Auf die Beschwerde ist daher in diesem Punkt nicht einzutreten.

3. Die Beschwerdeführerin gibt weiter an, es sei unter dem Blickwinkel des öffentlich-rechtlichen Immissionsschutzes nicht einzusehen, weshalb entlang der projektierten Kantonsstrasse im Osten des Grundstückes Nr. 311 (und im Süden der Parzelle Nr. 813) eine Herabzonung zu einer 2-geschossigen Wohnzone vorgenommen werde. Die Herabzonung halte einer Ueberprüfung hinsichtlich Zweckmässigkeit und Rechtsgleichheit nicht stand.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Inwiefern hier aus Gründen des Immissionsschutzes eine mehrgeschossige Bauzone geboten sein soll, ist unklar, ist doch eher das Gegenteil der Fall. Je höher die Geschosse liegen, umso schwieriger ist es, sie mit aktiven Lärmschutzmassnahmen zu schützen. Je mehr Geschosse gebaut werden, umso mehr Menschen werden vom Lärm betroffen. Wollte man also mit der Beschwerdeführerin davon ausgehen, dass dieses Gebiet aus Lärmschutzgründen besonders behandelt werden müsse, so wäre eine noch weitergehende Herabzonung angezeigt. Die Kantonsstrasse Oberbuchsiten-Niederbuchsiten weist indessen, wie die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten zutreffend festhält, keinen grossen Verkehr auf, woran sich auch in Zukunft kaum etwas ändern wird. Die Argumentation der Beschwerdeführerin stösst auch aus diesem Grund ins Leere.

Im übrigen macht die Beschwerdeführerin lediglich geltend, es sei im Süden von GB Nr. 813 der Sprung von der Kernzone in die Zone W2 alles andere als einfühlbar. Dem hält die Einwohnergemeinde entgegen, es würden vielerorts

im rückwärtigen Bereich von Kernzonen eigentliche Hofstattzonen oder Kernrandzonen mit sehr viel niedriger Ausnützung als die hier vorliegende 2-geschossige Wohnzone ausgeschieden. Das von der Beschwerdeführerin zum Vergleich angerufene, westlich von GB Nr. 813 liegende Grundstück ist in einer für die Kernzone typischen Weise überbaut, während die Grundstücke der Beschwerdeführerin nicht überbaut sind. Es liegt daher durchaus im Ermessen der Einwohnergemeinde, diese Grundstücke unterschiedlich zu behandeln. Es ist hier darauf hinzuweisen, dass dem Gleichheitsprinzip im Rahmen der Raumplanung nur eine stark abgeschwächte Wirkung zukommt. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet werden, für welche notwendigerweise unterschiedliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

Nachdem einer Herausnahme der Grundstücke der Beschwerdeführerin aus der Kernzone nichts entgegensteht, ist auch die Ueberführung in die Wohnzone W2 durchaus zweckmässig, jedenfalls naheliegender, als die von der Beschwerdeführerin aufgezeigte Lösung mit einer an die Kernzone angrenzenden Wohnzone W3. Gemäss dem neuen Zonenreglement von Niederbuchsiten sind die Vorschriften hinsichtlich Geschosszahl und Gebäudehöhe in der Kernzone und der Wohnzone W2 identisch.

4. Die Beschwerdeführerin wendet sich schliesslich auch gegen die Etappierung der Bauzone. Diese wurde aber hier zu Recht vorgenommen. Es wird, wie auch in anderen vergleichbaren Fällen, eine Bautiefe ab der bestehenden Strasse der 1. Etappe zugewiesen, der Rest der zweiten. Sollten die Grundstücke der Beschwerdeführerin parzelliert werden, so müssen die Parzellen in der 2. Etappe zuerst erschlossen werden, die Etappierung liegt also auf der Hand. Sollte hingegen eine Gesamtüberbauung mit einer gemeinsamen Zufahrt vorgenommen werden, so käme die Etappierung nicht zur Auswirkung.

5. Sämtliche Einwände der Beschwerdeführerin erweisen sich als unbegründet. Die Planung der Gemeinde kann hinsichtlich der Grundstücke der Beschwerdeführerin weder als unrechtmässig

noch als völlig unzweckmässig bezeichnet werden, was nach § 18 Absatz 2 BauG alleine zur Rückweisung führen könnte. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Nach dem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten (inkl. Entscheidgebühr) von 200 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird verrechnet.

III.

Nach § 18 BauG hat der Regierungsrat die Nutzungspläne bei der Genehmigung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen hin zu überprüfen. Materielle Grundsätze für die Ausgestaltung der Nutzungspläne ergeben sich aus Artikel 3 und Artikel 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), ferner aus den §§ 25 ff.BauG, sowie aus dem kantonalen Richtplan. Während Artikel 3 RPG u.a. zum Ziel hat, der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes zu erhalten, regeln Artikel 15 RPG und die §§ 25 ff. BauG u.a. die Grösse der Bauzone und beschränken diese auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre (RPG), bzw. in absehbarer Zeit (BauG). Der vom Regierungsrat am 30. November 1982 genehmigte kantonale Richtplan konkretisiert diese Bestimmungen und verlangt, dass die Bauzone nach den nachfolgenden Planungsgrundsätzen zu überprüfen ist:

- Weitgehend überbaute Gebiete sollen in der Bauzone verbleiben, um die bestehenden Infrastrukturanlagen besser auszunützen und um einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken.
- Gebiete, in denen die Erschliessung weitgehend vorhanden und die Grundstücke grösstenteils baureif sind, sollen wegen der Gefahr von Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung in der Bauzone belassen werden.
- Die bestehenden Bauzonen sind nach Möglichkeit mindestens um soviel zu reduzieren, dass sie höchstens das doppelte Fassungsvermögen der heutigen Einwohnerzahl aufweisen.

- Unüberbaute Gebiete, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung gut eignen, sind nach Möglichkeit auszuzonen.
- Existensfähige Landwirtschaftsbetriebe sollen in der Regel aus der rechtsgültigen Bauzone herausgenommen werden. Sie können auch Inseln von Reservegebiet bilden.
- Mit übermässigen Immissionen belastete, noch unüberbaute Wohnzonen entlang bestehender oder geplanter Verkehrslinien mit starkem Verkehrsaufkommen sind umzuzonen oder aufzuheben.
- Zusammenhängende unüberbaute und nicht oder im Verhältnis wenig erschlossene Gebiete in landschaftlich exponierter Lage sind nach Möglichkeit auszuzonen.

Der vorliegende, zur Genehmigung eingereichte Zonenplan von Niederbuchsiten, weist eine Fläche von 58 ha der Bauzone zu. Davon sind ca. 40 hat der Wohn- oder Kernzone zugeteilt, ca. 3,5 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ca. 14,5 ha der Gewerbe- oder Industriezone. Zirka 9 ha sind überdies als Reservegebiet vorgesehen. Die dem Wohnen offenen Zonen weisen ein Einwohnerfassungsvermögen von ca. 1'610 Einwohnern auf. Die Einwohnerzahl von Niederbuchsiten betrug am 1. Januar 1983 663 Personen. Die Tendenz ist sowohl nach der bisherigen Bevölkerungsentwicklung wie nach der offiziellen Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose des Kantons Solothurn und seiner Regionen (1979, Finanz-Departement/ P. Güller) stagnierend. Es kann deshalb als sicher angenommen werden, dass die ausgeschiedene Bauzone den Bedarf der nächsten 15 Jahre und auf absehbare Zeit bei weitem übersteigt. Es bestehen heute keine Anzeichen dafür, dass die gesamte im Zonenplan bezeichnete Bauzone innert den vom Gesetzgeber genannten Fristen auch nur annähernd erschlossen und überbaut werden kann. Die vorgeschlagene Bauzonenabgrenzung erweist sich aus diesem Grunde weder als zweckmässig noch dem geltenden eidgenössischen und kantonalen Planungsrecht entsprechend. Dieser Umstand ist auch deshalb besonders nachteilig, weil in der Gemeinde Niederbuchsiten gegenwärtig eine Güterzusammenlegung durchgeführt wird, in der das Grundeigentum auch im Bereich der Bauzone neu geordnet wird. Es kann weder im Interesse der Grundeigentümer, noch des Gemeinwesens liegen,

wenn Grundstücke, die nach heutigen Erkenntnissen in absehbarer Zeit nicht erschlossen oder überbaut werden können, als hochbonitiertes Bauland zugeteilt werden.

Das Baugebiet der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wird in hohem Mass durch bestehende Erschliessungsanlagen und Ueberbauungen bestimmt. Ueberbaute und ganz oder teilweise erschlossene Flächen ergeben bereits ein erhebliches Einwohnerfassungsvermögen. Darüber hinaus besteht aus Gründen einer ausgewogenen Verteilung der Bauzonen ein legitimer Bedarf an bestimmten Zonenarten, wie etwa der Mehrfamilienhauszone W3, der Gewerbezone, einer angemessenen Fläche Industriezone und von Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Ein nach diesen Grundsätzen abgegrenzter Bauzonenplan würde eine Fläche von ca. 49 ha umfassen, mit einem maximalen Einwohnerfassungsvermögen von ca. 1'470 Einwohnern, wie dies beim vorgeprüften und vom Kantonalen Bau-Departement und der Regionalplanung gutgeheissenen Vorprüfungsplan ungefähr der Fall war.

Darüber hinaus haben der Gemeinderat oder die Gemeindeversammlung entgegen den Empfehlungen der Vorprüfungsinstanzen die nachfolgenden unüberbauten und unerschlossenen Flächen ebenfalls der Bauzone zugewiesen. Aus den bereits erwähnten und im folgenden noch näher ausgeführten Gründen hat der Regierungsrat, auf Antrag der kantonalen Raumplanungskommission, erwogen, diese Fläche von der Genehmigung auszunehmen und dem Landwirtschaftsgebiet oder dem Reservegebiet zuzuteilen. Da davon betroffenen Grundeigentümer wurden über die möglichen Planänderungen schriftlich orientiert und erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Soweit sie dies taten, sind ihre Einwendungen im folgenden summarisch aufgeführt. Im übrigen ergeben sie sich aus den Akten.

a) Wohnzone W2, 2. Etappe, im Moos

Das Gebiet umfasst 1,7 ha und ist Teil eines mässig geneigten Nordhanges. Es bildet den östlichen Abschluss des weit abseits des Dorfkerns gelegenen Baugebietes "Rainbündten". Von der Auszonung betroffen würde als einzige die Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 802 im Halte

von 1,7 ha, die zu einem existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieb mit Standort in der Nachbargemeinde Neuendorf gehört. Das Grundstück gehört nach dem alten Zonenplan aus dem Jahre 1965 der Wohnzone W2 an. Es ist heute noch vollständig unerschlossen.

Der von einer möglichen Nichteinzonung betroffene Grundeigentümer macht im wesentlichen geltend, er habe das Areal als Realersatzland von einem im Gäu ansässigen Industriebetrieb im Jahre 1972 erhalten. Das Grundstück sei landwirtschaftlich minderwertig und liege vom Schwerpunkt seiner übrigen Bewirtschaftungsflächen weit entfernt. Durch die Einzonung und den Verkauf als Bauland sehe er eine Möglichkeit, seinen Landwirtschaftsbetrieb mit besser geeignetem Landwirtschaftsland aufzustocken. Im übrigen sei das Grundstück für eine Wohnüberbauung besonders geeignet und er habe im Vertrauen auf den bisher gültigen Zonenplan vor Jahren eine Gesamtüberbauung planen lassen, für die ein grosses Interesse bestehe.

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten weist darauf hin, dass diese Einzonung von der Gemeindeversammlung gegen den Willen des Gemeinderates vorgenommen worden sei und dass bei einer Einzonung mit Erschliessungskosten gerechnet werden müsse, die für die Gemeinde nicht tragbar seien.

Der Regionalplanungszweckverband empfiehlt aus landschaftlichen Gründen und wegen der fehlender aber aufwendigen Erschliessung, die Nichteinzonung dieser Fläche. Auch die nach § 20 BauG anzuhörende kantonale Raumplanungskommission beantragt Zuweisung der Parzelle GB Nr. 892 zum Reservegebiet.

Die Argumente des Grundeigentümers erweisen sich als nicht stichhaltig. Wohl ist die landwirtschaftliche Eignung infolge der Hangneigung und der Exposition gegen Norden nicht optimal, doch kann das Grundstück im Vergleich mit zahlreichen weiteren in ähnlicher Lage im Gäu, insbesondere in den Nachbargemeinden Kestenholz und Neuendorf, nicht als ungeeignet bezeichnet werden. Was für das Landwirtschaftsgebiet gilt, gilt in diesem Fall auch für eine hier ausgeschiedene Bauzone. Auch für diese wird der Nordhang

wegen der sich ergebenden Besonnungsprobleme im allgemeinen nicht geschätzt. Dies, die grosse Distanz zum Dorf und die sich ergebenden relativ hohen Erschliessungskosten dürften auch der Grund gewesen sein, dass das Grundstück in den 18 Jahren seit seiner Einzonung weder erschlossen noch überbaut worden ist. Im übrigen ist es auch aus Gründen des Landschaftsschutzes angezeigt, die Baugebiete von Niederbuchsiten und Neuendorf durch einen genügend breiten Grünstreifen zu trennen und deshalb einen ausreichenden Abstand zur Gemeindegrenze einzuhalten. Das Argument, die Bewirtschaftungsfläche des Landwirtschaftsbetriebes durch Verkauf des vorliegenden "Baulandes" und Zukauf wertgleichen Landwirtschaftslandes vergrössern zu wollen, mag auf den Betrieb des betroffenen Grundeigentümers bezogen, zutreffen. Angesichts des offensichtlichen Mangels, bzw. der grossen Nachfrage nach Eigen- und Pachtland im Gäu, stellt es indessen gesamthaft gesehen keine Lösung dar, würde doch das den Landwirten verfügbare Land damit nicht vermehrt sondern vermindert.

Auch der Hinweis, auf dem Grundstück bereits vor Jahren Ueberbauungsstudien angestellt zu haben, zielt ins Leere. Dem Grundeigentümer war es unbenommen, in den 11 Jahren seit Uebernahme des Grundstückes ein Baugesuch einzureichen. Dass dies nicht geschah, bestätigt die Vermutung, dass das Grundstück wegen seiner schlechten Eignung und der fehlenden aber aufwendigen Erschliessung in naher Zukunft nicht hätte überbaut werden können.

Aus all diesen Gründen erweist sich die Zuteilung der Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 892 zur Bauzone als unzweckmässig und im Widerspruch zum geltenden Bau- und Planungsrecht. Die Zuteilung zur Wohnzone W2, 2. Etappe, ist deshalb nicht zu genehmigen. Entsprechend dem ursprünglichen Auflageplan der Gemeinde und weil es sich um eine Auszonung aus der bisherigen Bauzone handelt, ist die Fläche indessen dem Reservegebiet zuzuteilen.

b) Wohnzone W2, 2. Etappe, im Gebiet Löwenbühl

Die ca. 0,16 ha umfassende Fläche liegt am Fusse des vorher beschriebenen Nordhanges und ist, wie das Gebiet "Moos", noch völlig unerschlossen. Von einer Auszonung betroffen würden rund 16 a der 117 a messenden Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 888, die im Umfang der vorgesehenen Auszonung nach dem alten Zonenplan der Wohnzone W2 angehörten, indessen im Auflageplan des neuen Zonenplanes nicht der Bauzone zugewiesen waren. Die Zuteilung zur W2, 2. Etappe, kam gegen den Willen des Gemeinderates erst mit der Gutheissung der Beschwerde durch die Gemeindeversammlung zustande.

Die von einer möglichen Nichteinzonung betroffene Grundeigentümerin bringt in ihrer Stellungnahme keine sachlichen Argumente gegen die angedrohte Planungsmassnahme vor, ist jedoch mit einer Nichteinzonung ausdrücklich nicht einverstanden.

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten nimmt in gleicher Weise Stellung wie zur Einzonung "Moos" und weist insbesondere auf die befürchteten hohen Erschliessungskosten hin.

Der Regionalplanungsverband empfiehlt im Gebiet "Moos" Nichteinzonung aus landschaftlichen Gründen und wegen der fehlenden aber aufwendigen Erschliessung. Die kantonale Raumplanungskommission beantragt Zuweisung eines ca. 16 a messenden Teils von GB Nr. 888 zu Reservegebiet.

Die für das Gebiet "Moos" angeführten Gründe, die gegen eine Einzonung sprechen, treffen mehrheitlich auch für die vorliegende Fläche zu. Insbesondere ist auch dieses Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet, vollständig unerschlossen und im übrigen nur mit grossem Aufwand erschliessbar.

Aus diesen Gründen erweist sich auch die Zuteilung eines Teils von Grundstück GB Niederbuchsiten Nr. 888 zur Bauzone als unzweckmässig. Die Zuteilung zur Wohnzone W2, 2. Etappe, ist deshalb nicht zu genehmigen. Entsprechend dem ursprünglichen Auflageplan der Gemeinde und weil es sich um eine Auszonung aus der bisherigen Bauzone handelt, ist die Fläche jedoch dem Reservegebiet zuzuteilen.

c) Kernzone K2, 2. Etappe, im Gebiet Hubelmatt

Von einer Nichtgenehmigung betroffen werden zwei Grundstücke im Halte von 15 und 16 a, die an den alten Dorfkern angrenzen, jedoch gemäss dem alten Zonenplan nicht der Bauzone zugehörten. Eine für ein Baugebiet ausreichende Erschliessung besteht nicht.

Die Eigentümerin beider Parzellen führt gegen eine Nichteinzonung im wesentlichen an, dass sie ein Grundstück bereits im Jahre 1970 habe überbauen wollen, jedoch keine Baubewilligung erhalten habe. Trotz geringer Erschliessungsaufwendungen sei ein Gesuch um Einzonung der beiden Parzellen damals abgelehnt worden. Heute habe sie zwei Bauinteressenten, die in Niederbuchsiten bisher kein Bauland hätten finden können. Sie sei bereit, Bauland zu verkaufen.

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Einzonung bereits im Gemeinderat umstritten gewesen sei, dass aber im Hinblick auf "untragbare Erschliessungskosten" eine Einzonung abgelehnt worden sei.

Der Regionalplanungszweckverband empfiehlt, aus grundsätzlichen Ueberlegungen angesichts der grossen Bauzone keine Neueinzonung vorzunehmen. Die kantonale Raumplanungskommission beantragt Zuweisung der beiden Grundstücke zum Landwirtschaftsgebiet.

Die Tatsache, dass der Grundeigentümer ein Grundstück im Jahre 1970 selber überbauen wollte und heute bereit ist, beide Grundstücke an Bauinteressenten zu verkaufen, vermag - für sich allein genommen - die Einzonung nicht zu rechtfertigen. Dafür müssten auch überwiegende planerische Gründe sprechen. Gerade das ist hier nicht der Fall. Nach der Vernehmlassung der Gemeinde müsste das Areal vor einer Ueberbauung mit grossem Aufwand zuerst baureif gemacht werden. Ferner stellt es bei Vereinigung oder gemeinsamer Nutzung mit dem Nachbargrundstück bestgeeignetes Landwirtschaftsland dar. Schliesslich grenzt es gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), an ein Ortsbild von nationaler Bedeutung mit besonderer räumlicher und architektonischer Qualität bzw. liegt in einer wichtigen, vor Ueberbauung freizuhaltenden Umgebungszone.

All diese Gründe lassen den Beschwerdeentscheid der Gemeindeversammlung auf Einzonung der beiden Grundstücke als weder recht- noch zweckmässig erscheinen. Die Zuteilung der Parzellen GB Niederbuchsiten Nrn. 225 und 226 zur Kernzone, 2. Etappe, ist deshalb nicht zu genehmigen. Die Grundstücke sind wie bisher und wie im ursprünglichen Auflageplan der Gemeinde dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

d) W2 1. Etappe und W2 2. Etappe im Gebiet Bodenmatt

Das umstrittene Gebiet Bodenmatt umfasst sieben Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2,2 ha. Davon sollen ca. 1,1 ha der Wohnzone W2, 2. Etappe, und 0,5 ha der Wohnzone W2, 1. Etappe, zugestellt werden. 0,4 ha bleiben ausserhalb Bauzone und 0,2 ha sind überbaut und als Bauzone unbestritten. Das Gebiet lag im nördlichen Bereich bisher im Landwirtschaftsgebiet, im südlichen Abschnitt in der Wohnzone W2. Wie das Gebiet Hübelmatt grenzt es an die Kernzone und ist vorläufig nicht erschlossen. Zirka 1,2 ha gehören zu einem existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieb.

Von den Grundeigentümern haben sich die beiden Landwirte, denen der überwiegende Teil der umstrittenen Fläche gehört, gegen eine Auszonung nicht zur Wehr gesetzt. Die drei übrigen Grundeigentümer führen im wesentlichen an, dass die Grundstücke für die landwirtschaftliche Nutzung wegen der Bestockung mit Obstbäumen schlecht, als Baugebiet jedoch wegen der ruhigen Lage gut geeignet seien. Der Mittelgäubach verhindere eine durchgehende Bewirtschaftung, und das an den Dorfkern angrenzende Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Kirche sei für eine Wohnüberbauung prädestiniert. Die geplante Flurstrasse würde das Gebiet teilweise erschliessen und im übrigen mit geringem Aufwand erschliessbar machen. Zwei der drei Grundeigentümer geben im übrigen an, das Land als künftige Bauparzellen für ihre Kinder oder Enkelkinder verwenden zu wollen.

Auch hier weist die Einwohnergemeinde darauf hin, dass die Einzonung bereits im Gemeinderat umstritten gewesen war. Man habe sich schliesslich darauf geeinigt, für das in Autobahnnähe gelegene, wenig gefragte Bauland an dieser

Stelle Ersatz zu schaffen. Der Gemeinderat sei nun für ein vergrössertes Baugebiet südlich des Dorfkerns.

Der Regionalplanungsverband wendet sich gegen eine Zuteilung der Hofstattgebiete zur Bauzone. Auch eine Zuteilung des südlichen Teilgebietes und der ost- und westseitig angrenzenden Flächen zum Reservegebiet sollte nicht zugelassen werden. Die kantonale Raumplanungskommission beantragt Nichtgenehmigung als Bauzone und Zuweisung zum Reservegebiet.

Das Argument der Grundeigentümer, das Gebiet sei landwirtschaftlich ungeeignet, ist nicht stichhaltig. Zum einen stellen gerade die Hofstattgebiete in unmittelbarer Hofnähe besonders gesuchte Landflächen dar, wie dies auch in den Bonitierungsgrundsätzen und der Güterzusammenlegung bei den erreichten Bonitierungswerten zum Ausdruck kommt. Zum andern bietet gerade die in Gang befindliche Güterzusammenlegung die Möglichkeit allfällige ungünstige Parzellierungen oder Beziehungen zum bewirtschaftenden Betrieb zu bereinigen. Ferner ist daran zu erinnern, dass die mit Bäumen durchsetzten Hofstattgebiete, die bei üblicher landwirtschaftlicher Nutzung nicht gefährdet sind, einen wichtigen Bestandteil des Ortsbildes bilden, wie dies auch im ISOS-Inventar zum Ausdruck kommt. Wie im Fall Hubelmatt ist die umstrittene Fläche auch hier direkt angrenzend an ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung und liegt in einer vor Ueberbauung freizuhaltenden Umgebungszone. Dass in nordwestlicher Richtung in unmittelbarer Nähe und in direkter Sichtlinie das geschützte Pfarrhaus, die Kirche und der Friedhof liegen, spricht zusätzlich gegen eine Einzonung und Ueberbauung dieser Fläche. Der im Rahmen der Güterzusammenlegung zu erstellende Flurweg kann mit einer für ein Baugebiet erforderlichen Erschliessung weder in der Ausführung noch kostenmässig verglichen werden, so dass auch dieses Argument nicht zu überzeugen vermag. Die von zwei Grundeigentümern angegebene Verwendung der Fläche als Bauland für Kinder und Enkelkinder vermag die Einzonung ebenfalls nicht zu rechtfertigen und würde höchstens für eine Zuteilung zum Reservegebiet sprechen.

Unter diesen Umständen und angesichts der sehr grosszügig ausgeschiedenen Bauzone von Niederbuchsiten muss auch die vorliegende Zonierung als unzweckmässig bezeichnet werden. Die Neueinzonung der Grundstücke GB Niederbuchsiten Nrn. 277 und 278, soweit nicht bereits überbaut, in die Wohnzone W2, 1. Etappe, und die Zuteilung der Grundstücke 199 bis 203 zur W2, 2. Etappe, ist nicht zu genehmigen. Diese Flächen sind entsprechend dem Vorprüfungsplan und weil es sich zum überwiegenden Teil um bisheriges Baugebiet handelt, im Umfang der vorgesehenen Bauzone dem Reservegebiet zuzuteilen.

e) Industriezone 2. Etappe im Gebiet Langacker

Das vorliegende Gebiet liegt südlich der Autobahn und westlich der Ortsverbindungsstrasse nach Oberbuchsiten und umfasst sieben Grundstücke oder Teilgrundstücke im Halte von ca. 3,4 ha. 2,6 ha, d.h. 3/4 davon gehören zu Landwirtschaftsbetrieben. Das Areal ist unerschlossen und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Im alten Zonenplan war es zu 2/3, d.h. bis zur alten Gemeindegrenze im Abstand von ca. 65 m von der Autobahn der Industriezone, darüber hinaus dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt.

Von den Grundeigentümern haben zwei Landwirte gegen die Auszonung ihrer total 1,1 ha messenden Fläche keine Einwendung erhoben. Ein Landwirt mit 1,5 ha Fläche im betreffenden Gebiet wendet sich gegen eine Auszonung, mit der Begründung, bereits vor der autobahnbedingten Güterzusammenlegung Oberbuchsiten - Niederbuchsiten - Kestenholz (ONK) Industrieland besessen zu haben und mit der Umlegung wiederum Industrieland zugeteilt erhalten zu haben. Im Falle einer Auszonung gegen seinen Willen verlangt er Entschädigung für den Minderwert.

Auch die drei nichtlandwirtschaftlichen Grundeigentümer mit total 0,8 ha betroffene Fläche wenden sich gegen eine Auszonung. Sie machen im wesentlichen geltend, dass sich das Land als Industriegebiet wegen der Lage an der Autobahn als Landwirtschaftsland schlecht, als Industrieland dagegen gut eigne, dass eine Ueberbauung mit Industriebauten gegen

das Dorf hin als Lärmschutz wirke und dass das GKP eine Erschliessung der fraglichen Grundstücke vorsehe. Ferner weisen sie darauf hin, dass sie das Land im Rahmen der Güterzusammenlegung teilweise mit einem Flächenverlust von 1 : 3 in der Industriezone zugeteilt erhalten hätten. Zwei Grundeigentümer machen ferner geltend, sie hätten im Rahmen einer Erbteilung und der erwähnten Landumlegung zusammen mit einem dritten Erbberechtigten drei nebeneinanderliegende wertgleiche Grundstücke erhalten, von denen nur zwei ausgezont werden sollen, was dem Grundsatz der Rechtsgleichheit widerspreche.

Die Einwohnergemeinde erachtet eine Zuteilung zum Landwirtschaftsgebiet, unter Hinweis auf die vorhandenen Abgasimmissionen und den für Industriebetriebe werbewirksamen Standort längs der Autobahn nicht als sinnvoll. Sie würde es bei einer zwingenden Reduktion vorziehen, den Ostteil des Areals zwischen geplanter Erschliessungsstrasse und OV-Strasse bis zur Autobahn vollständig in der Industriezone zu belassen und das westlich angrenzende Gebiet dem Reservegebiet zuzuteilen. Der Regionalplanungszweckverband empfiehlt, die Industriegebiete zu reduzieren und entweder auf das vorliegende Gebiet oder das nachstehend behandelte Gebiet Schäferacker zu verzichten. Die kantonale Raumplanungskommission beantragt Nichteinzonung, bzw. Auszonung in das Landwirtschaftsgebiet.

In der Beurteilung der Argumente der Einwohnergemeinde und der Grundeigentümer ist davon auszugehen, dass es sich bei ca. 3/5 der zur Diskussion stehenden Fläche um eine Neueinzonung handelt, die im bisherigen Zonenplan ebenfalls dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt war und in den rechtsgültigen Erschliessungsplänen unberücksichtigt blieb. Angesichts der aussergewöhnlich grossen Bauzone von Niederbuchsiten und der im Gäu allgemein zu grosszügig ausgeschiedenen Industriezonen müsste eine zusätzliche Neueinzonung schon durch besondere planerische Umstände, wie z.B. eine weitgehend bestehende Erschliessung, eine besonders schlechte Eignung für die Landwirtschaft und dergleichen begründet werden können. Dies ist aber hier

nicht der Fall. Das gesamte, zur Diskussion stehende Gebiet ist vollständig unerschlossen, nach dem Urteil des Landwirtschafts-Departementes für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gut geeignet und im übrigen mehrheitlich zu Landwirtschaftsbetrieben gehörend. Auch die Tatsache, dass die Grundstücke durch die Autobahnumlegung, deren Neuzuteilung im Juni 1977 genehmigt wurde, im fraglichen Gebiet zugeteilt wurden, ist hier nicht entscheidend. Die Zuteilung ist in diesem Zusammenhang nicht anders zu beurteilen, als wenn während der Rechtskraft des alten Zonenplans in diesem Bereich Land erworben oder im Rahmen einer Erbteilung zugeteilt worden wäre. Nach der Rechtssprechung des Bundesgerichtes könnte dies den Entscheid höchstens dann beeinflussen, wenn zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der Zuteilung der entsprechende Nutzungsplan relativ neu, d.h. aktuell gewesen wäre und eine zonengemässe Nutzung (Ueberbauung) heute oder in naher Zukunft ohne weiteres möglich wäre. Dies trifft hier aber nicht zu. Der massgebende Nutzungsplan (Zonenplan) datiert aus dem Jahre 1965. Er war bei der Neuzuteilung also bereits 12 Jahre alt, so dass mit seiner Ueberprüfung und eventuellen Aenderung gerechnet werden musste. Seither sind weitere sechs Jahre vergangen, in denen im betreffenden Gebiet weder Ueberbauungsabsichten geäussert noch die für eine Ueberbauung nötigen Erschliessungsanlagen erstellt oder projektiert worden sind. Abklärungen haben zudem ergeben, dass der die Einwendungen erhebende Landwirt bei der Neuzuteilung keine Minderzuteilung in Kauf nehmen musste, die nicht durch die bessere Bodenqualität zu begründen wäre. Der Hinweis, eine längs der Autobahn ausgeschiedene Industriezone wirke als Lärmbarriere, ist für den Fall einer nahezu geschlossenen Ueberbauung richtig, trifft aber auch - sogar in erhöhtem Masse - für den näher am Dorf liegenden Rest der Industriezone zu. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine flächenmässig reduzierte und kostengünstiger zu erschliessende Industriezone durch raschere Ueberbauung schneller als Lärmriegel wirkt, ist jedenfalls nicht von der Hand zu weisen. Gerade in bezug auf dieses, von allen Seiten vorgebrachte Argument ist auch der Vorschlag der Gemeinde für

eine nur im Westen reduzierte Bauzone nicht überzeugend. Eine solche würde praktisch nicht mehr als Lärmbarriere wirken und hätte überdies einen erheblich grösseren Erschliessungsaufwand zur Folge. Der Hinweis auf das rechtsgültige alte GKP ist insofern unbehelflich, als das GKP an die neue Planung ohnehin angepasst werden muss und die betreffenden Leitungen noch nicht erstellt sind, bzw. im Bereich des heute überbauten Gebietes teilweise ausgewechselt werden müssten. Für eine Abgrenzung der Bauzone in der vorliegenden Form spricht auch der Umstand, dass entlang der nördlichen Bauzonengrenze eine Hochspannungsleitung verläuft, deren Masten und Bauverbotsstreifen eine sinnvolle Abgrenzung bilden. Der verbleibende Streifen bis zur Autobahn hat mit 110 m eine für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zweckmässige Breite.

Aus all diesen Gründen erweist sich die Einzonung der Parzellen GB Niederbuchsiten Nrn. 976, 978 sowie Teile von 991, 992, 1002 und 1005 als unweckmässig und im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht. Die Zuteilung zur Industriezone, 2. Etappe, ist deshalb nicht zu genehmigen. Eine Zuteilung zum Reservegebiet erweist sich deshalb als unzweckmässig, weil der Hauptteil der Fläche Landwirtschaftsbetrieben zugehört, für die landwirtschaftliche Nutzung sehr geeignet ist, aufwendig zu erschliessen ist und im übrigen bereits bisher dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen war. Der Streifen zwischen Autobahn und Hochspannungsleitung ist im Bereich der obgenannten Parzellen somit dem Landwirtschaftsgebiet zuzuteilen.

f) Industriezone 2. Etappe im Gebiet Schäferacker/Löwenacker

Das Areal liegt südlich der Firma Jura am nordöstlichen Rand der Bauzone und umfasst sieben Grundstücke mit total 2,0 ha Fläche. Ein Grundstück im Halte von 35,2 a gehört zu einem Landwirtschaftsbetrieb. Das Areal ist unerschlossen und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Im alten Zonenplan war es der Industriezone zugeteilt.

Von den Grundeigentümern wenden sich vier mit insgesamt 85 a Land in ihrer Vernehmlassung gegen eine Auszonung. Von diesen hat sich einer auch gegen die Zuteilung in die Industriezone und für eine solche in die Wohnzone ausgesprochen. Ein weiterer hat mündlich angegeben, das Land für den Bau eines

Wohnhauses verwenden zu wollen, was in der Industriezone grundsätzlich nicht möglich ist und somit ebenfalls den Wunsch erkennen lässt, der Wohnzone zugeteilt zu werden. Zwei Grundeigentümer mit total 115 a Land würden sich mit der Zuteilung zum Reservebaugebiet abfinden. Wie beim vorher behandelten Gebiet geben zwei der Grundeigentümer auch hier an, das Land im Rahmen der Autobahnumlegung zum Teil mit Flächeneinbusse zugeteilt erhalten zu haben. Im weiteren wird geltend gemacht, dass eine Erschliessung des Areals ab den bestehenden Infrastrukturanlagen der Firma Jura leicht erfolgen kann und dass ohnehin eine Erschliessung für das östlich der Firma befindliche, noch unüberbaute Industrieland erstellt werden müsse.

Die Einwohnergemeinde befürchtet im Falle einer Rückzonung Entschädigungsansprüche von seiten der betroffenen Grundeigentümer und beantragt, aus diesem Grund von einer Rückzonung abzusehen. Der Regionalplanungszweckverband empfiehlt, wie erwähnt, die Rückzonung mindestens eines der zur Diskussion stehenden Industriegebietes, vorzugsweise des vorliegenden. Die kantonale Raumplanungskommission beantragt Zuweisung zum Reservegebiet.

Bei der Beurteilung der Einwendungen der betroffenen Grundeigentümer fällt vorerst auf, dass die Eigentümer der einen Hälfte sich mit der Auszonung abfinden oder diese gutheissen. Zwei weitere Grundeigentümer sind mit einer Rückzonung zwar nicht einverstanden, wollen aber auch keine Industriezone, sondern eine Wohnzone. Nur gerade zwei Grundeigentümer mit total 59 a Land, von denen einer einen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet, verlangen Belassung in der Industriezone. Unbestritten bleibt, dass das fragliche Gebiet heute noch völlig unerschlossen ist. Dass das Areal im Zusammenhang mit einer Erweiterung der Firma Jura oder ab den heute bestehenden Erschliessungsanlagen besonders leicht erschlossen werden könnte, ist sehr fraglich. Die bestehenden Anlagen der Firma Jura sind jedenfalls nicht für eine Erschliessung weiterer event. betriebsfremder Flächen bestimmt und auch nicht entsprechend dimensioniert. Ein Ausbau des zwischen dem Areal Jura und dem vorliegenden Areal durchführenden Flurweges zur Industrieerschliessungs-

strasse ist ungewiss. Es ist wahrscheinlich, dass eine allfällige Erweiterung der Fabrikationsanlagen der Firma Jura betriebsintern erschlossen und somit ein Ausbau der erwähnten Industrieerschliessungsstrasse nicht vorgenommen würde. Das Argument, das Land im Rahmen der Güterzusammenlegung ONK mit Flächenverlust zugeteilt erhalten zu haben, ist nur in einem Fall, der eine 646 m2 grosse Parzelle betrifft, zutreffend. Einer ursprünglichen Fläche von 3'615 m2, wovon 1'383 m2 Bauland, stehen bei der Neuzuteilung 2'003 m2 Bauland, wovon 646 m2 im vorliegenden Gebiet gegenüber. Im anderen Fall halten sich der Landeinwurf von total 37'208 m2, wovon 8'516 m2 Bauzone und die Neuzuteilung von 35'128 m2, wovon 8'718 m2 Bauzone, in etwa die Waage. Die geringfügige Minderzuteilung ist hier hauptsächlich auf die durchschnittlich höhere Bodenqualität des neuzugeteilten Landes zurückzuführen.

Aus den vorerwähnten Gründen ist somit auch die Zuteilung der Parzellen GB Niederbuchsiten Nrn. 844, 984, 985, 986, 1016, 1027 und Teil von 1006 zur Industriezone, 2. Etappe, als unzweckmässig zu bezeichnen und deshalb nicht zu genehmigen. In Berücksichtigung der Tatsache, dass das Areal seit 1965 der Bauzone zugeteilt war, an eine teilweise überbaute Industriezone angrenzt und im Vergleich mit anderen Gebieten leichter erschloessen werden kann, wird das Areal dem Reservegebiet zugeteilt.

Im übrigen erweist sich der vorliegende Zonenplan als zweckmässig und im Einklang mit dem geltenden Bau- und Planungsrecht sowie mit dem kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft. Die Gemeinde hat dem im Richtplan enthaltenen schützenswerten Ortsbild mit der Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone mit strengen Mass- und Aesthetikvorschriften sowie einer besonderen Anordnung der Baulinien Rechnung getragen. Die im Zonenplan enthaltene Ortsbildschutzzone weicht an einigen Stellen geringfügig vom Richtplan ab. Auch die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigte Abgrenzung der Wohn- und Kernzone, der Gewerbe- und Industriezone und des Reservegebietes stimmt nicht überall mit dem kantonalen Richtplan überein. Der Richtplan ist deshalb in den erwähnten Bereichen

an die mit diesem Beschluss genehmigte Zonierung und Bauzonenabgrenzung anzupassen.

Die Strassen- und Baulinienpläne 1 : 1000, Teil Nord und Teil Süd, enthalten den Hinweis, dass längs den Kantonsstrassen nur die Baulinien, nicht aber die Strassenlinien Nutzungsplancharakter haben. Diese Einschränkung beruht auf der richtigen Ueberlegung, dass gemäss § 57 in Verbindung mit § 68 BauG die Nutzungspläne für Kantonsstrassen durch das Bau-Departement aufzulegen sind. Hinsichtlich der in den vorliegenden Strassen- und Baulinienplänen enthaltenen Kantonsstrassen wurde das Verfahren für die Bahnhofstrasse gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2210 vom 27. April 1979 durchgeführt und die Strassen- und Baulinien entsprechend übernommen, weshalb diese uneingeschränkt rechtswirksam sind und genehmigt werden können. Ebenso sind die differenzierten Baulinien im Bereich der Ortsbildschutzzone zu genehmigen, da diese nicht nur der Freihaltung des Strassenraumes sondern hauptsächlich dem Schutz des Ortsbildes dienen, was im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegt.

In den übrigen Bereichen der Kantonsstrasse können die Baulinien nicht genehmigt werden, da es nicht möglich ist, vorab die Baulinien, nicht aber die Strassenlinien, verbindlich festzulegen. Es ist indessen dieses mit den Strassen- und Baulinien der Kantonsstrassen abgegrenzte Gebiet als Projektierungszone im Sinne von § 23 BauG zu genehmigen. In diesem Bereich sind die Strassen- und Baulinien nicht zu kolorieren, und es sind in regelmässigen Abständen Hinweise auf die fehlende Rechtskraft und den lediglich informativen Charakter derselben anzubringen. Es wird Sache der kantonalen Instanzen sein, die Kantonsstrassen und zugehörigen Baulinien im Nutzungsplanverfahren festzulegen.

Von den obgenannten Einschränkungen abgesehen, steht der Genehmigung der Strassen- und Baulinienpläne nichts entgegen.

Das Baureglement bestimmt in § 19 Absatz 4 letzter Satz für die Kernzone:

"Bei Umbauten und bei gleichzeitig mit dem Abbruch bewilligten Ersatzbauten darf, ungeachtet von Ausnützungsziffer, Geschosszahl und Grenzabständen, vorbehalten der Baulinien, im Rahmen des bisherigen Gebäudevolumens gebaut werden."

Eine solche Regelung ist mit den zwingenden baupolizeilichen Bestimmungen des kantonalen Baureglementes, die auch den Schutz des Nachbarn bezwecken, und mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht vereinbar. Ob in einem solchen Fall, namentlich bei Um- und Ersatzbauten im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes, die im kantonalen Baureglement vorgesehenen Ausnahmebewilligungen erteilt werden können, ist erst bei Vorliegen eines Baugesuches und unter Abwägung aller Interessen im konkreten Fall zu entscheiden. Aus diesen Gründen kann die erwähnte Bestimmung nicht genehmigt werden. § 19 Absatz 4 letzter Satz ist aus dem Reglement zu streichen.

§ 23 enthält Bestimmungen über die Uferschutzzonen Chrebskanal und Mittelgäubach. Absatz 2 lautet:

"Es ist insbesondere verboten, ohne Bewilligung der Baukommission in dieser Schutzzone Bäume, Gebüsche und Ufergehölze zu roden oder in ihrem Bestand zu gefährden oder zu ergänzen."

Auch diese Bestimmung steht mit der zwingenden Regelung von § 39 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz in Widerspruch, welche Rodungen nur mit Bewilligung durch das Bau-Departement zulässt und für Verjüngungen und Durchlichtungen die Zustimmung des Kreisförsters voraussetzt. Somit ist auch § 23 Absatz 2 nicht zu genehmigen. Der Gemeinde wird empfohlen, im Interesse einer vollständigen Bestimmung stattdessen § 39 Absatz 1 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz einzufügen:

"Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförsters gestattet. Ausnahmen bedürfen der Bewilligung des Bau-Departementes. Im übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz."

§ 22 regelt die Arealüberbauung und bestimmt für die Zone W2 eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0,4 für die Zone W3 auf 0,6 bei einem Bonus von 0,10. Indessen beträgt die reguläre Ausnützungsziffer in der Zone W3 bereits 0,6 in der W3 für zusammengebaute Einfamilienhäuser ebenfalls

bereits 0,4, so dass faktisch gar kein Bonus möglich ist. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, diesen Widerspruch durch Anheben der maximalen Ausnützungsziffer für die Arealüberbauung im Nutzungsplanverfahren zu beheben oder § 22 aus dem Reglement zu entfernen.

Im übrigen erweist sich das Bau- und Zonenreglement als recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

Zum Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind keine Bemerkungen anzubringen. Einer Genehmigung steht nichts im Wege.

Es wird

beschlossen:

1. Die Bestandteile der Ortsplanungsrevision Niederbuchsiten, umfassend

   - den Zonenplan 1 : 2'000,
   - die Strassen- und Baulinienpläne 1 : 1'000 Süd und Nord mit der darin enthaltenen Strassenklassifizierung,
   - das Bau- und Zonenreglement
   - und das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

   werden mit den vorstehend behandelten Aenderungen genehmigt.

2. Die unter III. beschriebenen Flächen in den Gebieten Moos, Löwenbühl, Hubelmatt, Bodenmatt, Langacker und Schäferacker/Löwenacker werden als Bauzone nicht genehmigt und entsprechend den Erwägungen dem Reservegebiet oder dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Nicht genehmigt werden auch die Bestimmungen nach § 19 Absatz 4 und § 23 Absatz 2 des Bau- und Zonenreglementes.

3. a) Die Beschwerde der Mobag Generalunternehmung AG, vertreten durch Fürsprech Jean-Pierre Becher, Bern, wird abgewiesen. Sie hat an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 200.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird verrechnet.

b) Die Beschwerde von Herrn Hugo Zeltner, Niederbuchsiten, wird zufolge Rückzug von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Er hat eine Abschreibungsgebühr von Fr. 50.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 200.-- zu verrechnen ist. Der Rest von Fr. 150.-- ist Herrn Zeltner zurückzuerstatten.

4. Die Gemeinde Niederbuchsiten wird eingeladen, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 1. Februar 1984 noch je vier bereinigte Zonenpläne, Strassen- und Baulinienpläne, Bau- und Zonenreglement sowie drei Erschliessungsreglemente zuzustellen. Die Pläne sind reissfest auszuführen und von der Gemeinde zu unterzeichnen.

5. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde an die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigte Zonierung anzupassen, vorprüfen zu lassen, und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis zum 1. Januar 1985 zur Genehmigung einzureichen.

6. Bestehende Pläne und Gemeindereglemente, die mit den vorliegenden in Widerspruch stehen oder darin integriert sind, insbesondere der Zonen- und Etappenplan sowie die Bebauungspläne Blatt 1 bis 3 (RRB Nr. 5202 vom 12.10.1965), die Erweiterung des Bebauungsplanes (RRB Nr. 5193 vom 13.10.1970), die Abänderung des Zonenplanes im Gebiet Rainbündten (RRB Nr. 4432 vom 3.8.1973) sowie die Abänderung des Baulinien- und Zonenplanes im Gebiet Hofstatt und Restaurant Linde (RRB Nr. 4017 vom 13.7.1979), ferner das Baureglement mit Zonenordnung und das Perimeterreglement (RRB Nr. 5202 vom 12. Oktober 1965) verlieren ihre Rechtskraft. Weiterhin in Kraft bleiben die Pläne Ausbau der Mittelgäustrasse, Dorfausgang West (RRB Nr. 660 vom 13.2.1970) und Dorfausgang Ost (RRB Nr. 376 vom 26.1.1972), der Strassen- und Baulinienplan Bahnhofstrasse (RRB Nr. 2210 vom 27.4.1979) mit Ausnahme der Baulinien sowie das Kanalisations- und Wasserreglement.

7. Der kantonale Richtplan ist bezüglich Bauzonengrenze, Reservegebiet, Grenze zwischen Wohn-, Gewerbe- und Industriezone und im Bereich des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

Kostenrechnung Mobag AG

Kostenvorschuss	Fr. 200.--	
./. Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr	Fr. 200.--	von Kto. 119.650 auf Kto. 2000-431.00
	-.--	umbuchen

Kostenrechnung Zeltner Hugo

Kostenvorschuss	Fr. 200.--	
./. Abschreibungsgebühr	Fr. 50.--	umbuchen
Rückerstattung	Fr. 150.--	an Zeltner Hugo

EG Niederbuchsiten

Genehmigungsgebühr	Fr. 500.--	Kto.2000-431.00
Publikationskosten	Fr. 18.--	Kto. 2020-435.00
	Fr. 518.--	zahlbar innert 30 Tagen

(Staatskanzlei Nr. 11)ES

Ordentliches Rechtsmittel:

Der Gemeinderat kann gemäss § 20 BauG innert 30 Tagen beim Kantonsrat Beschwerde führen.

Der Staatsschreiber

Bau-Departement (2) HS/MK/uh
Amt für Raumplanung (5), mit Akten und 1 gen. Satz Pläne und Reglemente
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Tiefbauamt (2), mit je 1 gen. Strassen- und Baulinienplan Nord und Süd und Planausschnitt KRP (folgen später)
Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit je 1 gen. Strassen- und Baulinienplan, Blatt Nord und Süd und Planausschnitt KRP (folgen später)
Amtschreiberei Balsthal Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement und Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Amt für Raumplanung (3) (zuhanden Finanzverwaltung, mit Ausgabenanweisung)

./.

Sekretariat der Katasterschatzung (2), mit 1 gen. Zonenplan, Planausschnitt KRP (folgen später)
Natur- und Heimatschutz, mit Bau- und Zonenreglement und Planausschnitt KRP (folgen später)
Soloth. Gebäudeversicherung
Meliorationsamt
Ammannamt der EG, 4626 Niederbuchsiten, mit 1 Satz gen. Pläne, Reglemente, Planausschnitt KRP, (folgen später) mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 4626 Niederbuchsiten
Ingenieurbüro Beer Schubiger Benguerel, Lehnrüttiweg, 4702 Oensingen
Walter Niggli-Probst, Landwirt, Hauptstrasse, 4626 Niederbuchsiten/ EINSCHREIBEN
Frau Klara Uebelhard-Niggli, Dorfstrasse 4, 4626 Niederbuchsiten/ EINSCHREIBEN
Otto von Arx-Studer, Landwirt, Dorfstrasse 200, 4623 Neuendorf/ EINSCHREIBEN
Cesar Luterbacher-Eder, Landwirt, Vorstadt, 4626 Niederbuchsiten/EINSCHREIBEN
Peter Studer-Ingold, Landwirt, 4626 Niederbuchsiten/ EINSCHREIBEN
Elviro Studer, Hauptstrasse, 4625 Oberbuchsiten/EINSCHREIBEN
Niklaus Zeltner-Berger, Dorfstrasse 64, 4626 Niederbuchsiten/ EINSCHREIBEN
Erich Hammer-Pflug, Kohliweidstrasse, 4656 Starrkirch-Wil/ EINSCHREIBEN
Willy Sägesser, Baumeister, Solothurnstrasse, 4702 Oensingen/ EINSCHREIBEN
Urs Zeltner-von Rohr, Vorsteher Amt für Zivilschutz, Hauptstrasse, 4626 Niederbuchsiten/EINSCHREIBEN
Frau M. Schweizer-Christen, Waldweg 17, 4656 Starrkirch-Wil/EINSCHREIBEN
Richard Moll, Bahnhofstrasse 164, 4626 Niederbuchsiten/ EINSCHREIBEN
Vigier Cement AG, Wilihof, 4708 Luterbach/EINSCHREIBEN
Ernst Hammer, Gehracker 10, 4125 Riehen/EINSCHREIBEN
Gottfried Bobst-Künzle, Landwirt, Bifangweg 14, 4702 Oensingen/ EINSCHREIBEN
Frau Marie von Arx-Husi, Wolfwilerstrasse 7, 4623 Neuendorf/ EINSCHREIBEN
Paul Kölliker-Keller, Oberdorf 108, 4626 Niederbuchsiten/ EINSCHREIBEN
Fürsprech Jean-Pierre Becher, Aarbergergasse 29, 3000 Bern (2)/ EINSCHREIBEN
Hugo Zeltner, Allmend 110, Niederbuchsiten/EINSCHREIBEN
Regionalplanungszweckverband Olten-Gösgen-Gäu, z.Hd. Prof. L. Schürmann, Präsident, Baslerstrasse 57, 4600 Olten

Amtsblatt Publikation:
Die Ortsplanungsrevision Niederbuchsiten, umfassend
- den Zonenplan
- die Strassen- und Baulinienpläne Nord und Süd, mit Strassenklassifizierung
- das Bau- und Zonenreglement
- das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

wird teilweise genehmigt