



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. April 2001

NR.

743

Niederbuchsiten: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Plan Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassifizierung Teile Nord und Süd 1:1'000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Naturkonzept
- Verkehrs- und Erschliessungsinventar 1:2'000
- Inventar der Fruchtfolgeflächen 1:5'000
- Waldfeststellungsplan

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 17. August 1998 die Ortsplanungsunterlagen beschlossen. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglemente) erfolgte in der Zeit vom 9. November 1998 bis zum 8. Dezember 1998. Über die eingegangenen Einsprachen hat der Gemeinderat am 8. und 13. April 1999 entschieden. Gegen diese Einspracheentscheide des Gemeinderats führen folgende Personen Beschwerde beim Regierungsrat:

1. Martha Zeltner-Zeltner, p.A. Stefan Zeltner-Gubler, Oberdorf 1, 4626 Niederbuchsiten;
2. Max und Ruth Ehrensperger, Bahnhofstr. 3, 4626 Niederbuchsiten;
3. Armin Zeltner, Dorfstr. 201, 4626 Niederbuchsiten;
4. Hansruedi Müller-Simi, Im Feld 291, und Heinz Müller, Im Feld 290, beide 4626 Niederbuchsiten, p.A. Hansruedi Müller-Simi, Im Feld 291, 4626 Niederbuchsiten.

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 9. Juli 1999 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen.

Das instruierende Bau- und Justizdepartement führte am 13. Januar und 17. Februar 2000 Beschwerdeverhandlungen mit Augenscheinen durch.

2.2. Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrats

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 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 Gemeinden 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. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Die Beschwerdeführer stellten die Rechtsbegehren, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es seien die bei den jeweiligen Beschwerdeführern erwähnten Änderungen vorzunehmen.

2.3.2. Der Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten beantragte in seiner Vernehmlassung, die Beschwerden seien abzuweisen und die Ortsplanung sei zu genehmigen.

2.3.3. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2.3.4. Legitimation

Alle Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind. Sie sind daher durch die Entscheide der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit - unter Vorbehalt der einzelnen Beschwerdebehandlung - einzutreten.

2.3.5. Beschwerde Martha Zeltner-Zeltner

Am 8. Dezember 1998 erhob Beat Zeltner-Zeltner gegen den Bauzonenplan Einsprache an den Gemeinderat und beantragte sinngemäss, es sei der bisher in der Wohnzone W2 (1. Etappe) gelegene Teil von GB Niederbuchsiten Nr. 107 auch in der neuen Ortsplanung der Wohnzone W2 zuzuweisen. Herr Zeltner übergab die Einsprache am 9. Dezember 1998 der Post. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten trat mit Beschluss vom 8. April 1999 auf die Einsprache des inzwischen verstorbenen Beat Zeltner-Zeltner nicht ein mit der Begründung, die Einsprachefrist sei bereits am 8. Dezember 1998 abgelaufen. Gegen diesen Entscheid erhob die Witwe Martha Zeltner-Zeltner am 15. April 1999 Beschwerde beim Regierungsrat. Da sowohl die Daten des Fristablaufs als auch der Postaufgabe unbestritten sind und kein Grund zu einer Wiedereinsetzung rechtsgenügend nachgewiesen wurde, erweist sich der Entscheid der Vorinstanz vom 8. April 1999 als rechtmässig. Die Beschwerde der Martha Zeltner-Zeltner ist daher abzuweisen.

Nach diesem Ergebnis hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 150.- zu tragen. Sie sind unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

Gemäss § 18 Abs. 2 PBG darf der Regierungsrat indessen Pläne von Amtes wegen nicht genehmigen und weist sie an die Gemeinde zurück, soweit sie rechtswidrig oder offensichtlich unzweck-

mässig sind. Er kann nach Anhörung der Betroffenen und des Gemeinderats aber auch Änderungen selbst vornehmen (§§ 19 und 20 PBG). Der südlichste Teil von GB Niederbuchsiten Nr. 107 entlang der „Oberdorf“-Strasse, westlich des Gebäudes Nr. 1, befindet sich nach dem bisherigen Zonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 140 vom 10. Januar 1984) in der Wohnzone W2 (1. Etappe). Als einzige noch unüberbaute Fläche der bisherigen Wohnzone W2 (1. Etappe) im ganzen Gemeindegebiet soll dieser Grundstücksteil neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, ohne dass planerische Gründe für diese Massnahme angeführt wurden, noch überhaupt welche ersichtlich sind. Andererseits ist im vorliegenden Bauzonenplan in vielen Bereichen vorgesehen, sogar Land der bisherigen Wohnzone W2 (2. Etappe) neu der Wohnzone W2 zuzuordnen. Unter diesen Umständen verstösst die vorgesehene Auszonung des erwähnten Teils von GB Nr. 107 gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit und ist rechtswidrig. Nach Anhörung der Betroffenen, die sich der Änderung nicht widersetzen, und im Einverständnis mit dem Gemeinderat wird deshalb der Bauzonenplan von Amtes wegen derart geändert, dass der südlichste Teil von GB Nr. 107, welcher bereits im alten Zonenplan der Wohnzone W2 (1. Etappe) zugeteilt war, auch im vorliegenden Bauzonenplan der Wohnzone W2 zugewiesen ist.

2.3.6. Beschwerde Max und Ruth Ehrensperger

Die Beschwerdeführer Max und Ruth Ehrensperger beantragten in ihrer Beschwerde vom 16. April 1999, es sei die geplante Strasse im nördlichen Bereich ihres Grundstücks GB Niederbuchsiten Nr. 86 um 1 m weiter nach Norden zu verschieben. Die Beschwerdeführer hätten bereits im Rahmen einer früheren Güterzusammenlegung Land abtreten müssen. Sie seien nicht mehr bereit, weiteres Land abzutreten, erst recht nicht zugunsten eines Industriegebiets, welches sowieso am falschen Ort geplant sei.

Das Grundstück GB Nr. 86 soll in der vorliegenden Ortsplanung im südlichen Bereich mit dem Wohnhaus der Beschwerdeführer wie bisher der Wohnzone W2 zugewiesen werden, während etwa die nördliche Grundstückshälfte in die Reservezone GW (Gewerbezone mit Wohnnutzung) eingeteilt werden soll. Diese Zonierung von GB Nr. 86 ist unbestritten. Entlang der etwa 29 m langen Nordgrenze des Grundstücks der Beschwerdeführer, also im Bereich der Reservezone, verläuft gemäss dem Strassen- und Baulinienplan eine geradlinige 5 m breite, von Osten nach Westen verlaufende Erschliessungsstrasse, an deren Südgrenze ein Trottoir von 2 m Breite vorgesehen ist. Das Strassenareal und die nördliche Hälfte des Trottoirs befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die südliche Hälfte des Trottoirs führt über GB Nr. 86. Unmittelbar nördlich an die Erschliessungsstrasse schliesst das Gebiet einer reinen Gewerbezone (GR) an. Aufgrund des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens, in welchem die Beschwerdeführer eine Verschiebung von Strasse und Trottoir nach Norden angeregt hatten, verlegte der Einwohnergemeinderat das Trottoir bereits um 1 m nach Norden und reduzierte die Strassenbreite von 6 m auf 5 m. Max und Ruth Ehrensperger verlangen nun eine weitere Verschiebung um 1 m, da die mit dem aufgelegten Erschliessungsplan verbundene Landabtretung für sie eine unzumutbare Härte bedeute. Umstritten ist demnach eine Fläche von ca. 29 m² eines Gebiets ausserhalb der Bauzone. Der nach Abzug dieser Fläche in der Reservezone GW verbleibende Teil von GB Nr. 86 weist immer noch eine Fläche von über 1150 m² auf. Auch dieser Teil von GB Nr. 86 wäre also - eine spätere Einzonung vorausgesetzt - nach wie vor ohne Weiteres überbaubar. Sowohl die Strasse als auch das Trottoir sind in zweckmässiger Breite vorgesehen. Eine weitere Verschiebung nach Norden, welche zu Lasten des Baugebiets (der reinen Gewerbezone) ginge, drängt sich keineswegs auf. Erst recht ist von einer Verlegung der fraglichen Strasse auf die Nordseite der reinen Gewerbezone abzusehen, wäre doch eine solche Erschliessung nur einseitig nutzbar. Aus all diesen Gründen erweist sich die angefochtene Erschliessung als recht- und zweckmässig, sie ist nicht zu beanstanden. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Beschwerdeführer kann unter diesen Umständen nicht gesprochen werden. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

Soweit Max und Ruth Ehrensperger die Lage des angrenzenden Industriegebiets (gemeint ist wohl die reine Gewerbezone) bemängeln, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die Einsprache richtete sich nämlich ausschliesslich gegen die Erschliessungsstrasse. Im Laufe eines Rechtsmittelverfahrens kann der Streitgegenstand nur noch enger gefasst, jedoch nicht mehr erweitert werden. Für spätere, gänzlich neue Beschwerdethemen ist bereits die Einsprachefrist verpasst worden (zum Materiellen vgl. im Übrigen Ziff. 2.3.8.).

Nach diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 800.-- zu tragen. Sie sind mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen, der Restbetrag ist zurückzuerstatten.

2.3.7. Beschwerde Armin Zeltner

Am 17. April 1999 erhob Armin Zeltner beim Regierungsrat Beschwerde gegen den Zonenplan. Anlässlich der Beschwerdeverhandlung des Bau- und Justizdepartements vom 13. Januar 2000 zog der Beschwerdeführer seine Beschwerde schriftlich vollumfänglich und vorbehaltlos zurück. Die Beschwerde ist daher als erledigt von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abzuschreiben.

Die Verfahrenskosten belaufen sich auf Fr. 500.--. Sie sind dem Beschwerdeführer zur Bezahlung zu auferlegen und werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

2.3.8. Beschwerde Hansruedi Müller-Simi und Heinz Müller

Hansruedi Müller-Simi und Heinz Müller stellten in der Beschwerde vom 23. April 1999 und der Begründung vom 15. Mai 1999 bezüglich Bauzonenplan den Antrag, es sei die gesamte Gewerbezone nördlich der „Im Feld“-Strasse ersatzlos zu streichen, und die unmittelbar nördlich an die „Im Feld“-Strasse grenzende Gewerbezone mit Wohnnutzung sei in eine Wohnzone umzuwandeln. Die Beschwerdeführer begründeten ihre Begehren im Wesentlichen damit, dass zum Einen kein Bedarf an Gewerbeland bestehe, da sich Gewerbebetriebe ohne Weiteres auch in der Kernzone ansiedeln könnten. Zum Anderen sei es raumplanerisch völlig unzweckmässig, eine Gewerbezone unmittelbar an Wohngebiete grenzend zu platzieren. Dies führe notwendigerweise zu den Anwohnern unzumutbaren Immissionen. Auch das kantonale Amt für Umwelt habe sich in einer Aktennotiz vom 30. August 1995 bereits gegen solche Konfliktsituationen zur Wehr gesetzt.

Das Leitbild der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, welches eine Grundlage für die Ortsplanung ist, hält unter dem Titel „Arbeitsplatzentwicklung“ fest: „Die Gemeinde strebt eine Diversifizierung im Arbeitsplatzangebot und die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze an. Hierfür sollen neue Gewerbebetriebe im Nordwesten der Gemeinde, zwischen Autobahn und Wohngebiet, angesiedelt werden. Dem Schutzbedürfnis der Anwohnerschaft soll dabei Rechnung getragen werden.“ Daraus ist auf ein grundsätzliches öffentliches Interesse an neuem Gewerbeland in Niederbuchsiten zu schliessen. Auch die von den Beschwerdeführern angefochtene Lage der Gewerbebezonen findet ihre generelle Stütze im kommunalen Leitbild. Ein eigentlicher Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen wird selbst von Hansruedi und Heinz Müller nicht bestritten. Nur sind die Beschwerdeführer der Meinung, solche Betriebe könnten sich problemlos in der Kernzone ansiedeln. Gemäss § 6 Abs. 3 des künftigen kommunalen Zonenreglements (ZR) sind in der Kernzone folgende Nutzungen zulässig: „Wohnungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros“. Alle übrigen, mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe benötigen demnach eine Gewerbezone im Sinne der §§ 10 (Gewerbezone mit Wohnnutzung) und 11 ZR (reine Gewerbezone). Bereits aus Sicht der Nutzungsmöglichkeiten erweist sich somit die Schaffung von Gewerbebezonen als raumplanerisch zweckmässig. Erschwerend kommt für mögliche Gewerbebetriebe in der Kernzone hinzu, dass diese in einem schützenswerten Ortsbild von nationaler Bedeutung (gemäss Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, VISOS) liegt, in welchem mit für viele Betriebe zu einschneidenden Auflagen betreffend Gestaltung gerechnet werden muss. Es sprechen auch planerische Gründe für die gewählte Lage der Gewerbebezonen am Rand des Siedlungsgebiets zwischen der Autobahn und den Wohngebieten. So kann bereits durch die Errichtung von Gebäuden eine gewisse Abschirmung der bestehenden Wohnbauten weiter südlich von den Immissionen der Autobahn erreicht werden. Weiter können die Gewerbebezonen an diesem Ort ohne grössere Beeinträchtigungen der Wohngebiete verkehrsmässig erschlossen werden. Auch aus der Aktennotiz des Amtes für Umwelt vom 30. August 1995 anlässlich einer Besprechung betreffend „Koguss AG“, Niederbuchsiten, können die Beschwerdeführer nichts für sich ableiten. Das Amt für Umwelt zieht darin nämlich den Schluss, „besonders krass aufeinanderprallende unterschiedliche Nutzungen (Industriezone - Wohnzone) im Rahmen der raumplanerischen Vorgaben in Zukunft zu vermeiden“ (S. 2). Abgesehen davon, dass es sich bei dieser Feststellung um eine blosser Absichtserklärung aufgrund eines konkreten Sachverhalts handelt, die nicht generelle Geltung beanspruchen kann, sieht die vorliegende Planung gerade kein derart krasses Aufeinanderprallen von unterschiedlichen Nutzungen vor. Hier

geht es zunächst nur um Gewerbe-, nicht um Industriezonen. Weiter soll die reine Gewerbezone (GR) vom fraglichen Wohngebiet entfernt, gegen die Autobahn hin zu liegen kommen. Zwischen der reinen Gewerbezone und der Wohnzone ist ein Bereich mit der gemischten Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) und Reservezone GW vorgesehen. Die Grenze zwischen der Wohnzone und der Gewerbezone mit Wohnnutzung bildet bei den Liegenschaften der Beschwerdeführer die Erschliessungsstrasse „Im Feld“. Es ist geradezu kaum ein sanfterer Übergang von Wohn- zu Gewerbezone denkbar, als der angefochtene Bauzonenplan vorsieht. Dies umso mehr, als die Gewerbezone mit Wohnnutzung im Bereich der Grundstücke der Beschwerdeführer im Vergleich zur bisherigen Gewerbezone (1. Etappe) auf eine einzige Bautiefe von 30 m verkleinert werden soll. Selbstverständlich haben künftige Gewerbebetriebe gegenüber der Wohnzone beim Lärm deren strengere Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II einzuhalten. Schliesslich hat die Gemeinde Niederbuchsiten beinahe 70% der bisherigen Übergangszone der Industrie- und Gewerbezone im fraglichen Gebiet in dieser Revision der Ortsplanung keiner Bauzone zugewiesen und damit die Vorgaben des Amtes für Raumplanung im Vorprüfungsbericht erfüllt. Die von der Gemeinde ausgetrennten Gewerbezone nördlich der „Im Feld“-Strasse erweisen sich aus diesen Gründen sowohl bezüglich Lage als auch Grösse als zweckmässig. Eine andere Zonierung drängt sich nicht auf. Die Beschwerde ist somit bezüglich Bauzonenplan abzuweisen.

Die Beschwerdeführer Hansruedi und Heinz Müller beschwerten sich auch gegen den Strassen- und Baulinienplan. Sie stellten das Begehren, es sei die „Im Feld“-Strasse als Wohnstrasse zu konzipieren und nur in den nicht überbauten Bereichen auszubauen. Die Ausgestaltung als Wohnstrasse würde die Lebensqualität im Wohnquartier steigern. Ein Ausbau auf 5 m Breite sei ökologisch und ökonomisch weder sinnvoll noch nötig.

Wohnstrassen sind gemäss Art. 43 Abs. 1 der Signalisationsverordnung (SSV) besonders hergerichtete Verkehrsflächen, die in erster Linie für Fussgänger bestimmt sind. Es gelten folgende Verkehrsregeln: „Die Höchstgeschwindigkeit der Fahrzeuge beträgt 20 km/h; die Fahrer müssen den Fussgängern den Vortritt gewähren. Fahrzeuge dürfen nur an den durch Signale oder Markierungen gekennzeichneten Stellen parkiert werden“ (lit. a). „Die Fussgänger dürfen die ganze Verkehrsfläche benutzen, wobei Spiel und Sport gestattet sind. Sie dürfen die Fahrzeuge nicht unnötig behindern“ (lit. b). Aufgrund dieser Verkehrsregelung ist die Ausgestaltung als Wohnstrasse grundsätzlich bei kurzen Strassen mit geringem Verkehrsaufkommen geeignet. Sie kommt in erster Linie bei reinen Wohnquartieren in Betracht, wo ansonsten nicht bereits genügend Grün- und Spielflächen vorhanden sind. Die „Im Feld“-Strasse ist eine Durchgangsstrasse von knapp 400 m Länge. Sie hat die Funktion, die beidseits bereits weitgehend überbaute Wohnzone W2 und zu einem kleineren Teil die künftige Gewerbezone mit Wohnnutzung GW zu erschliessen. Weiter dient sie dem Landwirtschaftsverkehr aus der rückwärtig anschliessenden Landwirtschaftszone. Grün- und Spielflächen sind in diesem Quartier bereits ausreichend vorhanden. Die Voraussetzungen für die Schaffung einer Wohnstrasse sind hier damit allesamt nicht erfüllt. Unter diesen Umständen würde dadurch, dass die Kinder zum Spielen auf die Strasse gelockt würden, sogar geradezu eine erhöhte Unfallgefahr geschaffen. Die Ausgestaltung der „Im Feld“-Strasse als Wohnstrasse kommt deshalb nicht ernsthaft in Betracht. Die geplante durchgehende Breite von 5 m muss bezogen auf die bestimmungsgemässe Nutzung als durchaus angemessen bezeichnet werden. Gemäss dem noch aktuellen Erschliessungsplan (genehmigt mit RRB Nr. 140 vom 10. Januar 1984), unter dessen Regime die Beschwerdeführer ihre Wohnhäuser errichtet hatten, sind ein Ausbau der „Im Feld“-Strasse im fraglichen Bereich auf 6 m sowie Baulinien von ebenfalls beidseits 6 m vorgesehen. Im angefochtenen Erschliessungsplan soll neben der reduzierten Strassenbreite von 5 m auch die südliche Baulinie auf 4 m zugunsten der Beschwerdeführer herabgesetzt werden. Aus diesen Gründen kann auch nicht von einer unverhältnismässigen und damit unzumutbaren Einschränkung für die betroffenen Grundeigentümer die Rede sein. Die Beschwerde von Hansruedi und Heinz Müller ist deshalb auch abzuweisen, soweit sie sich gegen den Strassen- und Baulinienplan richtet.

Nach diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) von Fr. 1'100.-- zu tragen. Sie sind mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Bauzonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Niederbuchsiten datiert aus dem Jahre 1984 (RRB Nr. 140 vom 10. Januar 1984). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Absatz 3 PBG) erlassen.

Auf kantonalen Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Niederbuchsiten stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Niederbuchsiten ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „weitere Entwicklungsgemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, die geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen), das Vorgehen und die Prioritäten festzulegen.

2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Niederbuchsiten hat in den letzten 15 Jahren (1981 bis 1996) von 662 auf 893 um 231 Personen relativ stark zugenommen. Das Leitbild der Gemeinde sieht für die nächsten 15 Jahre eine weitere Wachstumszunahme um 300 – 350 Personen auf fast 1250 EinwohnerInnen vor. Dieses angestrebte Wachstum ist sehr optimistisch und liegt an der allerobersten Grenze der Zielvorgaben der kantonalen Richtplanung. Der Verbrauch an Wohn- und Kernzone von 1981 bis 1996 betrug etwa 6.7 ha. Die noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzonen) umfasst nach der Revision 6.9 ha. Sie erlaubt unter Berücksichtigung des reduzierten Ausschöpfungsgrades ein Wachstum von 268 Personen in den nächsten 15 Jahren. Das gesamte Fassungsvermögen, inklusive 71 Personen ausserhalb Bauzone beträgt 1161 EinwohnerInnen. Dies sind gegenüber der Ortsplanung von 1984 mit total 1388 EinwohnerInnen (ohne Übergangszonen) 227 EinwohnerInnen weniger. Die Bauzone von Niederbuchsiten wird gesamthaft um ca. 7.3 ha verkleinert (ohne Übergangszonen um ca. 2.9 ha). Damit wird eine weitere Ausdehnung der Bauzone vermieden und dem Grundsatz der Siedlungsbegrenzung (Richtplan-Beschluss SW-2.1.4) vollumfänglich entsprochen. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen so gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 13. November 1996) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und in den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Niederbuchsiten Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 254 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 291 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.4.6. **Materiell** sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

Bauzonenplan

Der gesetzliche Waldabstand von 20 m ist überall dort einzuhalten, wo er nicht bereits durch bestehende Bauten unterschritten wird. Der Legendentext „Waldabstandsbereich mit Waldbaulinie“ ist deshalb nicht korrekt und ist zu streichen.

Gesamtplan

Der Siedlungstrenngürtel von kantonalen Bedeutung ist in der vorliegenden Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt worden. Die im kantonalen Richtplan dargestellte Abgrenzung westlich des Siedlungsgebietes von Niederbuchsiten ist praktisch identisch mit der Darstellung „Kantonales Interessengebiet für Grundwasserschutzareal“. Der „Siedlungstrenngürtel von kantonalen Bedeutung“ ist deshalb vorläufig im Gesamtplan unter dem Orientierungsinhalt aufzunehmen und später in der Planung, allenfalls mit der Sicherung zusätzlicher Grundwasserschutzareale (Biotope für die Grundwasseranreicherung), umzusetzen.

In der Planlegende „Hecken/Ufergehölze“ ist auf den Schutz nach § 20 Natur- und Heimatschutzverordnung hinzuweisen.

Im Gesamtplan sind die Ablagerungsstandorte mit „Durch Abfälle belastete Standorte nach Art. 32c USG. Betriebs- und Unfallstandorte sind nicht aufgeführt.“ zu präzisieren, und die Nummern auf dem Plan sind wegzulassen. Zusätzlich sind die Bereiche des Schützenhauses und des Scheibenstandes/Kugelfanges ebenfalls als durch Abfälle belastete Standorte einzutragen.

Strassen- und Baulinienpläne

Das „Moosbächli“ ist mit seiner offenen und eingedolten Strecke noch im Plan einzutragen. Die Schutzzone „Chrebskanal und Mittelgäubach“ ist entsprechend ihrer Zonenvorschrift beidseits mit einer Baulinie von 10 m einzutragen.

Bau- und Zonenreglement (BR und ZR)

Die Schutzzone „Chrebskanal und Mittelgäubach“ (beidseitig 10 m) dient der Erhaltung und teilweisen Erneuerung der Ufergehölze sowie der Sicherung der damit zusammenhängenden Lebensräume (Bachufervegetation). Aufwertungsmassnahmen (ungedüngte Streifen an den Bachufern, Unterhalt der Ufervegetation) sind sehr erwünscht. Sie können mit dem kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft umgesetzt werden (Vereinbarungen).

Für die Schutzzonen „Quellgebiet Buchbann“ (RRB Nr. 1 vom 5. Januar 1988) und „Pumpwerk Eichbännli“ (RRB Nr. 3283 vom 8. November 1988) ist jeweils ein Hinweis auf die Schutzzonenreglemente aufzunehmen.

Der § 14 BR ist zu streichen, dafür ist im Zonenreglement ein neuer § einzufügen:

§ Durch Abfälle belastete Standorte

¹ Beschreibung: Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

² Handlungsanweisung: Bei durch Abfälle belasteten Standorten gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar

1992 (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

Im § 16 Abs. 2 ZR ist der letzte Satz zu streichen: „Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.“

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 5 der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Niederbuchsiten, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2170 vom 15. Juli 1986, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden. Die Arbeiten am GEP sind unverzüglich aufzunehmen.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Die Gemeinde Niederbuchsiten verfügt über ein rechtsgültiges Generelles Wasserversorgungsprojekt (RRB Nr. 1964 vom 28. Juni 1988). Es ist im Anschluss an die Genehmigung dieser Ortsplanungsrevision anzupassen, die Bearbeitung soll für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone erfolgen.

2.5. Gesamtwürdigung

Es wurden auch im Übrigen von den Beschwerdeführern weder Gründe dargetan, welche der Genehmigung der vorliegenden Planung entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich. Die Revision der Ortsplanung Niederbuchsiten erweist sich somit im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und ist deshalb zu genehmigen.

2.6. Genehmigungsgebühr

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat eine Genehmigungsgebühr für die Ortsplanungsrevision von Fr. 5'775.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 5'798.--, zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

3. Beschluss

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Plan Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassifizierung Teile Nord und Süd 1:1'000
- Bau- und Zonenreglement

wird mit den in den Erwägungen gemachten Änderungen (Ziffern 2.3.5. und 2.4.6.) und Bemerkungen genehmigt.

3.2. Beschluss über die Beschwerden:

3.2.1. Die Beschwerde Martha Zeltner-Zeltner, p.A. Stefan Zeltner-Gubler, Oberdorf 1, 4626 Niederbuchsiten, wird abgewiesen.

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 150.-- sind der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Sie werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

- 3.2.2. Die Beschwerde Max und Ruth Ehrensperger, Bahnhofstr. 3, 4626 Niederbuchsiten, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 800.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Der Rest wird zurückerstattet.
- 3.2.3. Die Beschwerde Armin Zeltner, Dorfstr. 201, 4626 Niederbuchsiten, wird wegen Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abgeschrieben.
Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 500.-- zu tragen. Diese Kosten werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.
- 3.2.4. Die Beschwerde Hansruedi Müller-Simi, Im Feld 291, und Heinz Müller, Im Feld 290, beide 4626 Niederbuchsiten, p.A. Hansruedi Müller-Simi, Im Feld 291, 4626 Niederbuchsiten, wird abgewiesen.
Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'100.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.
- 3.3. Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 2001 noch folgende gemäss vorliegendem Beschluss korrigierte Unterlagen zuzustellen: 4 Exemplare des Bauzonenplanes, 5 Exemplare des Gesamtplanes, je 2 Exemplare der Strassen- und Baulinienpläne, 5 Bau- und Zonenreglemente, 2 Naturkonzepte, 2 Inventarpläne der Fruchtfolgeflächen sowie 3 Waldfeststellungspläne. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und das Zonenreglement sind mit den Genehmigungsvermerken (beim Baureglement Datum des Beschlusses der Gemeindeversammlung) und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen.
- 3.4. Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat innert Jahresfrist die Arbeiten am Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) auf der Grundlage der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufzunehmen.
- 3.5. Die Gemeinde Niederbuchsiten wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Umwelt, Abteilung Wasserversorgung, in Angriff zu nehmen.
- 3.6. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.7. Der bisherige Bauzonen- und Erschliessungsplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 140 vom 10. Januar 1984) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber

Dr. K. F. F. F.

Rechtsmittelbelehrung:

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

Kostenrechnung EG Niederbuchsiten

Genehmigungsgebühr	Fr. 5'775.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. <u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 5'798.--	
	=====	
Zahlungsart:	mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen	

Kostenrechnung Martha Zeltner-Zeltner, Oberdorf 1, 4626 Niederbuchsiten

Vorschuss	Fr. 800.--	(Fr. 150.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr. <u>150.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 650.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Kostenrechnung Max u. Ruth Ehrensperger, Bahnhofstr. 3, 4626 Niederbuchsiten

Vorschuss	Fr. 1'100.--	(Fr. 800.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr. <u>800.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 300.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Kostenrechnung Armin Zeltner, Dorfstr. 201, 4626 Niederbuchsiten

Vorschuss	Fr. 1'100.--	(Fr. 500.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr. <u>500.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 600.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Kostenrechnung Hansruedi Müller-Simi, Im Feld 291, 4626 Niederbuchsiten

Vorschuss	Fr. 1'100.--	(Fr. 1'100.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr. <u>1'100.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)

	=====	

- Bau- und Justizdepartement (2), mit Akten Nr. 99/53
- Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)
- Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglemente (später) □
- Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit 1 Naturkonzept
- Amt für Umwelt, Abt. Lärmschutz, mit 1 gen. Plan Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (später)
- Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Plan Zuordnung Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan (später)
- Hochbauamt
- Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit 1 gen. Bau- und Zonenreglement (später)
- Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
- Amt für Landwirtschaft, mit Inventar der Fruchtfolgeflächen inkl. Flächenbilanz/Tabelle (später)
- Kantonsforstamt, mit 1 Waldfeststellungsplan und 1 gen. Gesamtplan (später)

Forstkreis Gäu/Untergäu, Amthaus, 4603 Olten, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Kantonale Finanzkontrolle
Bau- und Justizdepartement (ss) (für Amt für Finanzen mit Ausgabenanweisung)
Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Gäu, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Bau- und Zonenreglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**), mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): Bauzonenplan, Gesamtplan, Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung, Plan Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Bau- und Zonenreglement, (mit Rechnung)
Stefan Zeltner-Gubler, Oberdorf 1, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**)
Max u. Ruth Ehrensperger, Bahnhofstr. 3, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**)
Armin Zeltner, Dorfstr. 201, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**)
Hansruedi Müller-Simi, Im Feld 291, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**)
Cecile Bader, Oberdorf 141, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**)
Hans Bucher, Oberdorf 165, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**)
Alfred Häfeli, Munigass 139, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**)
Josef Häfeli, Oberdorf 78, 4626 Niederbuchsiten (**lettre signature**)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4626 Niederbuchsiten
BSB + Partner Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)
Text: **EG Niederbuchsiten: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**
– Bauzonenplan 1:2'000
– Gesamtplan 1:5'000
– Plan Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
– Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassifizierung Teile Nord und Süd 1:1'000
– Bau- und Zonenreglement

(

(