

# Regierungsratsbeschluss

vom 17. Dezember 2019

Nr. 2019/1998

## Niederbuchsiten: Teilzonenplan "JURA" und Zonenvorschriften

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Teilzonenplanes "JURA" und die Zonenvorschriften zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Der Planungssperimeter liegt im Nordosten der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten. Die von der Planung betroffenen Flächen sind gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan grösstenteils der Industriezone zugeordnet. Im südlichen Bereich ist eine untergeordnete Fläche der reinen Gewerbezone zugeteilt.

Das Planungsgebiet wird heute durch die JURA Elektroapparate AG genutzt, u.a. besteht dort das Besucherzentrum JURAWorld of Coffee. Des Weiteren befindet sich ein Wohngebäude im Areal. Die JURA Elektroapparate AG plant auf den GB-Nrn. 375 und 824 einen Campus für den Bereich Forschung. Da eine zeitnahe Realisierung beabsichtigt ist, wird die Teilzonenplanänderung "JURA" der Ortsplanungsrevision vorgezogen.

Der vorliegende Teilzonenplan sieht eine Umzonung in die neu geschaffene Arbeitszone A vor. In der Arbeitszone wird u.a. eine maximale Gesamthöhe von 20,00 m, maximale Gebäudelänge von 100,00 m, maximale Überbauungsziffer von 80 % (oberirdischer Anteil) und minimale Grünflächenziffer von 10 % definiert. Mindestens die Hälfte der geforderten Grünfläche ist zu bepflanzen. Zudem werden Flächen, die heute keiner Zone und keiner Strassenkategorie zugeordnet sind, neu der jeweils angrenzenden Zone zugewiesen (Teilflächen der GB-Nr. 90006). Der Teilzonenplan Jura enthält im Genehmigungsinhalt einen Fehler: Die Teilfläche auf GB Nr. 90006 (Kaffeeweltstrasse) nördlich von GB Nr. 1432 ist neu als reine Gewerbezone und in der Ausgangslage (Bauzonenplan rechtsgültig) weiss darzustellen.

Beim nördlichen Areal (GB-Nrn. Teilfläche 823, 1113, 1243, 1354, Teilfläche 90006 und Teilfläche 90007) wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Des Weiteren wird im südlichen Bereich ein Gebiet definiert, bei welchem abweichende Baumasse gelten.

Bei der Zuordnung der Teilflächen der GB-Nr. 90006, nördlich und südlich der Kaffeeweltstrasse, handelt es sich um eine Einzonung (§ 5 Abs. 1 Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18). Da diese Flächen im Eigentum der Einwohnergemeinde sind, kann gestützt auf § 6 Abs. 2 PAG auf die Mehrwertabschöpfung verzichtet werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 12. September 2019 bis zum 14. Oktober 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Änderung des Teilzonenplanes "JURA" und die Zonenvorschriften am 21. Oktober 2019.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist zu bemerken, dass der Bereich südlich der Kaffeeweltstrasse, welcher der reinen Gewerbezone zugeordnet wird, im rechtskräftigen Zustand und im Änderungsplan nicht korrekt zugeordnet ist.

### 3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Teilzonenplanes "JURA" und die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten werden genehmigt.
- 3.2 Der Teilzonenplan "JURA" ist gemäss der materiellen Bemerkung im Bereich südlich der Kaffeeweltstrasse anzupassen.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung vor der Amtsblattpublikation 4 Exemplare des angepassten Teilzonenplanes "JURA" 1:1'500, 4 Exemplare der Zonenvorschriften und 2 Exemplare des Raumplanungsberichtes zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.4 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonenplan und den Zonenvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

### Rechtsmittelbelehrung

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

### Kostenrechnung

### Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

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

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts/VS) (3), mit Akten und 1 gen. Plan und Zonenvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Plan und Zonenvorschriften

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten, mit 1 gen. Plan und Zonenvorschriften (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Niederbuchsiten: Genehmigung Teilzonenplan "JURA" und Zonenvorschriften)

