



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 20. Februar 1995 NR. 593

NIEDERGÖSGEN: Bereinigung der Ortsplanung; Behandlung der Beschwerden, Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Die Einwohnergemeinde **Niedergösgen** unterbreitet dem Regierungsrat die **Bereinigung der Ortsplanung** zur Genehmigung.

1.2. Bei der Genehmigung der Ortsplanung Niedergösgen hat der Regierungsrat mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1020 vom 24. März 1992 folgende Teilbereiche vorläufig zurückgestellt und zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen:

- die in der Beschwerde der Erbegemeinschaft Bono gerügte Zuteilung der Parzelle GB Nr. 526 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die damit verbundene Behandlung der gemeindeeigenen GB Nrn. 852 und 443,
- die Bauzonenabgrenzung "Mühledorf", umfassend die Parzellen südlich des Kanals, westlich des Mühlehofweges und des Mühleweges sowie GB Nr. 1844 (Trafostation),
- die Industriezone "Grienacker" umfassend die Parzelle GB Nr. 1816,
- die planerische Behandlung der Gebiete A "Kalberweidli", B "Bözachstrasse Süd" sowie D "Schachenstrasse/Weidenstrasse".

Im weitem hat der Regierungsrat auch Ergänzungen und Korrekturen in den Strassen- und Baulinienplänen und im Zonenreglement (ZR) verlangt sowie die Beschwerde der Aare-Tessin Aktiengesellschaft für Elektrizität (Atel), Olten, bezüglich der Behandlung des alten Kraftwerkgebäudes im Hinblick auf ausstehende Abklärungen sistiert.

1.3. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Gemeinderat die notwendigen Abklärungen und Arbeiten an die Hand genommen und die entsprechenden Unterlagen am 18. Juni 1993 dem Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Berichterstattung der Gemeinde sind die von den fraglichen Planungsmassnahmen betroffenen Grundeigentümer durch die örtliche Planungskommission zu Aussprachen und Orientierungsveranstaltungen eingeladen worden.

Zusammen mit der verlangten Ueberarbeitung hat der Gemeinderat gleichzeitig auch die nötigen Anpassungen des ZR an die geänderte Kant. Bauverordnung (KBV) vorgenommen.

1.4. Das ARP hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 27. September 1993 eine weitere Bereinigung verschiedener Unterlagen verlangt. Diese erfolgte anlässlich mehrerer Besprechungen mit dem Ortsplaner. Die Planungskommission hat die Ergebnisse der Bereinigung gegenüber dem ARP mit Schreiben vom 2. November 1993 bestätigt.

1.5. Die öffentliche Auflage des bereinigten Bauzonenplanes und des Erschliessungsplanes (Strassen- und Baulinienplan) mit Strassenklassifizierung, Blatt "Halde - Mühledorf - Mühlefeld" sowie des bereinigten und angepassten ZR und der Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A ist in der Zeit vom 19. November bis zum 19. Dezember 1993 erfolgt. Dagegen hat die Bally Schuhfabriken AG, Schönenwerd, v.d. Dr. Josef Ackermann, Solothurn, Einsprache beim Gemeinderat eingereicht, die dieser mit Verfügung vom 11. Januar 1994 abgewiesen hat. Der Gemeinderat hat die gesamten Unterlagen der bereinigten Ortsplanung am 17. Januar 1994 beim ARP zuhanden des Regierungsrates mit dem Antrag auf Genehmigung eingereicht.

1.6. Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates hat die Bally Schuhfabriken AG, Schönenwerd, v.d. Dr. Josef Ackermann, Solothurn, am 20. Januar 1994 fristgerecht Beschwerde beim Bau-Departement erhoben. Innert erstreckter Frist hat der Vertreter der Beschwerdeführerin am 25. Februar 1994 eine Beschwerdeergänzung nachgereicht.

1.7. Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 5. April 1994 ablehnend zur Beschwerde Stellung genommen.

1.8. Am 16. August 1994 haben Beamte des Bau-Departementes mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde eine Parteiverhandlung durchgeführt.

Was die Anträge im einzelnen und ihre Begründungen betrifft, wird auf die Akten verwiesen und darauf, soweit nötig, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

2. Erwägungen

2.1. Allgemeines

Nach § 9 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (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 Uebereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71).

2.2. Behandlung der Beschwerden

2.2.1. Formelles

Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch zur Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig. Die Bally Schuhfabriken AG ist durch den Einspracheentscheid der Vorinstanz zweifellos beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Auf die fristgerecht beim instruierenden Bau-Departement eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten.

Was den im Genehmigungsentscheid (RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992) sistierten Beschwerdepunkt 6 der Atel betrifft, ist dieser im vorliegenden Verfahren ohne weiteres wieder aufzunehmen.

2.2.2. Beschwerde Bally Schuhfabriken AG

Die Beschwerdeführerin beantragt, die Verfügung des Gemeinderates vom 11. Januar 1994 sei aufzuheben, die Teilrevision der Zonenplanung sei zu sistieren und in die nach den Bestimmungen des 1992 revidierten PBG notwendige Ueberprüfung der Zonenplanung einzubeziehen. Ihr Land auf der Insel, bzw. im Grienacker, GB Niedergösgen Nr. 1816, sei der Industriezone, mindestens aber der Industriereservezone zuzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In einer Ergänzung vom 25. Februar 1994 wird zusätzlich der Antrag gestellt, es sei vorweg über das Begehren auf Sistierung der Teilrevision der Zonenplanung und deren Einbezug in die Gesamtüberprüfung der Zonenplanung zu befinden. Nachdem diesem Zusatzantrag nicht entsprochen worden ist, ist er in einer weiteren Eingabe im Anschluss an die Beschwerdeverhandlung vom 17. August 1994 wiederholt und bekräftigt worden. Der verlangte Vorwegentscheid bezüglich Sistierung der Teilrevision wird im wesentlichen und sinngemäss damit begründet, dass weder seitens der Gemeinde noch seitens des Kantons ein ausreichendes und schutzwürdiges Interesse für eine Teilvereinbarung vor der anstehenden Gesamtrevision zufolge des 1992 revidierten PBG ausgewiesen werde. Ein solcher Teilentscheid könnte sich vor dem Hintergrund, dass eine Planung, die jetzt abgeschlossen werde, rund 10 - 15 Jahre Bestand haben müsse, vielmehr als falsch herausstellen und die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig behindern.

Die Beschwerdeführerin verkennt, dass es vorliegend nicht um eine vorweggenommene Teilrevision vor der anstehenden Gesamtrevision geht, sondern wie bereits ausgeführt, um die vom Regierungsrat verlangte Bereinigung und damit um den Abschluss der mit RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 weitgehend genehmigten ersten RPG-konformen Ortsplanung der Gemeinde Niedergösgen. Diese Planung hat sich im übrigen während vieler Jahre hingezogen und 1987 den Regierungsrat sogar veranlasst, eine vorläufige Abgrenzung der Bauzone vorzunehmen, um die im RPG gesetzte Frist vom 31. Dezember 1987 einhalten zu können. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin kommt dem hier zu beurteilenden Planungsabschluss auch nicht nur formale Bedeutung zu, wie im folgenden zu zeigen ist.

Der Regierungsrat hat 1987 bei der oben erwähnten vorläufigen Bauzonenabgrenzung u.a. die fragliche Parzelle der Beschwerdeführerin von der Einzonung ausgenommen. Die Gemeinde hat dann allerdings im Rahmen der Ortsplanung eine Einzonung dieser Parzelle in die Industriezone vorgesehen. Anlässlich der Vorprüfung hat der Kanton aber wegen der grosszügigen Bemessung der Industriezonen und in Uebereinstimmung mit der Kant. Raumplanungskommission die Zuweisung von GB Nr. 1816 zum Landwirtschaftsgebiet

verlangt. Die Gemeinde hat sich zu dieser kantonalen Sicht mit Verweis auf den vorhandenen Industrielandbedarf, aber kaum verfügbare Industrielandflächen, sehr kritisch geäußert. Der Regierungsrat hat deshalb bei der Genehmigung der Ortsplanung seinen Entscheid in dieser Sache sistiert und die Gemeinde beauftragt, genaue Abklärungen über die Bedürfnisse der industriellen Betriebe vorzunehmen und diese im Sinn einer Gesamtschau den Anforderungen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) gegenüberzustellen (vgl. RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992, IV. 37.d).

Im verlangten Anhörungsverfahren bezüglich der Parzelle der Beschwerdeführerin haben am 5. April 1993 sowohl die Gemeinde wie die Firma Bally ihre Standpunkte dargelegt. In ihrer entsprechenden Eingabe an den Gemeinderat vom 17. Mai 1993 hat die Beschwerdeführerin ausgeführt, dass sie das Land im Grienacker in naher Zukunft selber zu Lagerzwecken nutzen oder es andernfalls zur industriellen Nutzung verkaufen wolle. Im Zusammenhang mit firmeninternen Umstrukturierungen und der damit verbundenen Überprüfung von möglichen Lagerformen, nicht zuletzt auch aufgrund des 1992 abgebrannten Lagers in Schönenwerd, ist diesbezüglich der Gemeinde Niedergösgen in einem Jahr (also auf Mai 1994) ein Standortentscheid in Aussicht gestellt worden.

In der Folge sind keine konkreten Abklärungen zum Bedarf der Industriezone "Grienacker" mehr vorgenommen worden. Die örtliche Planungskommission hat sich vielmehr für den Kompromissvorschlag entschieden, die Parzelle GB Nr. 1816 der Industriereservezone zuzuordnen. Diese Zuordnung ist im entsprechenden Bericht des Ortsplaners, begründet mit einer Flächenbilanz der Arbeitsplazzonen, zur Vorprüfung eingereicht worden. Die eingereichte Flächenbilanz stimmt mit der Erhebung über die Bauzonengrösse sowie den Bebauungs- und Erschliessungsgrad überein, wonach von den 26,5 ha Industriezonen rund 16 ha baulich genutzt sind, und somit noch über 10 ha zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehen. Dieses Verhältnis der baulichen Ausnützung von Industriezonen entspricht in etwa dem Verhältnis anderer Gemeinden der gleichen Grössenordnung und ist im Hinblick auf den gesetzlichen Planungshorizont von 10 - 15 Jahren (§ 10 Abs. 2 und § 26 Abs. 1 PBG) absolut genügend. Im Vorprüfungsbericht vom 27. September 1993 hat das ARP deshalb klargestellt, dass auf den Kompromissvorschlag, GB Nr. 1816 der Industriereservezone zuzuweisen, vorläufig aus folgenden Gründen nicht eingetreten werden könne:

- die Zuteilung zur Industriereservezone müsse materiell begründet sein und könne nicht mittels eines Kompromisses gerechtfertigt werden
- eine einseitige Verteilung des Grundbesitzes sei noch keine Legitimation für die Ausscheidung zusätzlicher Zonen (gelte für Bauzonen wie für Reservezonen)

- mit der Zuteilung ins Reservegebiet würden implizit siedlungspolitische Gründe im Sinne von § 27 Abs. 1 PBG geltend gemacht, die aber nicht plausibel dargelegt werden könnten
- die voraussichtliche Nutzung dieser Industriereservezone sei nicht festgelegt (§ 27 Abs. 2 PBG).

Die Gemeinde ist im Vorprüfungsbericht vom 27. September 1994 auch nochmals daran erinnert worden, dass der Entscheid über die Zuweisung der Parzelle GB Nr. 1816 im Genehmigungsentscheid RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 auf Antrag der Kant. Raumplanungskommission sistiert worden sei und zwar deshalb, weil die Interessen an der Erhaltung von Fruchtfolgeflächen grösser gewichtet würden als die Interessen an der Ausscheidung einer Industriezone. Wie weit die Gemeinde genaue Abklärungen über die Bedürfnisse der industriellen Betriebe vorgenommen habe, sei nicht ersichtlich.

Alles das hätte sowohl die Gemeinde wie die Firma Bally dazu bewegen müssen, die vom Regierungsrat und vom ARP verlangten Abklärungen über die Bedürfnisse der industriellen Betriebe weiter voranzutreiben. Die Gemeinde hat auf solche weiteren Abklärungen verzichtet und der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 17. November 1993, kurz vor der öffentlichen Auflage mitgeteilt, dass ein Festhalten an der Reservezone für die Parzelle GB Nr. 1816 nur eine Verzögerung des Verfahrens ohne reelle Aussicht auf Erfolg mit sich bringen und deshalb auf die Zuweisung in die Reservezone verzichtet werde. Damit hat sie aber implizit attestiert, dass für den vorliegenden Planungshorizont weder ein objektiv nachgewiesener Bedarf für eine Industrie- noch für eine Industriereservezone vorhanden ist, und damit auch kein ausreichendes öffentliches Interesse an einer Einzonung im Sinn der Ziele und Planungsgrundsätze des RPG besteht.

Diese Sicht haben die Gemeindevertreter im Beschwerdeverfahren nicht relativiert oder gar entkräftet. Die Firma Bally ihrerseits hat im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat weder konkrete Absichten bezüglich des fraglichen Geländes noch den auf Mitte Mai 1994 in Aussicht gestellten Standortentscheid aufzuzeigen vermocht. Im Schreiben vom 17. August 1994 hält der Rechtsvertreter vielmehr fest, dass es wegen der Rezession nicht möglich sei mitzuteilen, wie das Grundstück auf der "Insel" genutzt werden solle, und ob es allenfalls verkauft werde. Erst wenn Anzeichen das Erreichen des wirtschaftlichen Talgrundes aufzeigen würden, sei es möglich, in einem Zeitraum von 3 - 5 Jahren konkrete Absichten zu formulieren. Unter diesen Umständen liegen offensichtlich auch keine erheblichen privaten Interessen vor, die eine Einzonung im jetzigen Zeitpunkt rechtfertigen würden, dies umsoweniger, als bei der Beurteilung von Einzonungen strengere Massstäbe gelten als bei der Beurteilung von Auszonungen.

Dass vorliegend eine Auszonung zur Diskussion stehe, macht die Beschwerdeführerin i.ü. zu Recht nicht geltend. Sie bringt aber vor, dass die Zuweisung von GB Nr. 1816 zur Landwirtschaftszone vor dem Hintergrund der seinerzeitigen Güterzusammenlegung (mit Flächenverlust und Aufgeld zulasten der Firma Bally) eine Verletzung der Eigentumsrechte und wirtschaftlichen Interessen darstellen würde. Die fragliche Güterzusammenlegung erfolgte von 1962 - 1982, der Antritt des neuen Besitzstandes 1977. Während rund 10 Jahren wäre eine bauliche Nutzung des fraglichen Grundstückes möglich gewesen, wenn man davon ausgeht, dass es der Regierungsrat 1987 bei der vorläufigen Bauzonenabgrenzung von der Einzonung ausgenommen hat. Dass die Beschwerdeführerin von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht hat, minimiert die behauptete Verletzung stark. Ob der Flächenverlust und das Aufgeld allenfalls zu Entschädigungsfolgen führen könnten, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu beurteilen.

Schliesslich ist bezüglich der geäusserten Befürchtungen, dass die Zuweisung von Land in eine förmliche Landwirtschaftszone später nur selten korrigiert werde, und das fragliche Areal deshalb mit grosser Wahrscheinlichkeit für lange Zeit der Nutzung als Industriezone entzogen bleibe, festzuhalten, dass Zonenpläne in der Tat ihren Zweck nur erfüllen können, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Entsprechend können und sollen sie nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden. § 10 Abs. 2 PBG weist die Gemeinden an, ihre Ortsplanungen in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern. Aenderungen sind bei ausgewiesener Notwendigkeit also möglich. Möglich sind sie aufgrund des Wortlautes von § 10 Abs. 2 PBG auch schon vor Ablauf von 10 Jahren. Allerdings steigen in diesem Fall nach konstanter Praxis des Bundesgerichtes die Anforderungen an den Ausweis der Notwendigkeit. Aufgrund dieser rechtlichen Situation sind die Befürchtungen der Beschwerdeführerin im Blick auf die bevorstehende Ortsplanungs-Revision unbegründet.

Zusammenfassend ist die Beschwerde der Firma Bally im Sinn der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann, und die Parzelle GB Nr. 1816 ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 800.-- zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet werden. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

2.2.3. Beschwerde Aare-Tessin Aktiengesellschaft für Elektrizität (Atel)

Wie bereits ausgeführt (oben 1.2.) hat der Regierungsrat bei der Genehmigung der Ortsplanung Niedergösgen die Beschwerde der Atel bezüglich der Behandlung des alten

Kraftwerkgebäudes als "erhaltenswerte Baute" im Hinblick auf zusätzliche Abklärungen sistiert.

Im Rahmen des laufenden Verfahrens für die Maschinenerneuerung des Flusskraftwerkes Gösgen sind diese zusätzlichen Abklärungen in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinde- und kant. Behörden, insbesondere mit der Kant. Denkmalpflege, inzwischen erfolgt.

Anlässlich einer weiteren Beschwerdeverhandlung mit Vertretern der Atel, der Einwohnergemeinde und des Kantons wurde bezüglich des fraglichen § 21 ZR seitens der Gemeinde und der kant. Behörden bestätigt, dass die zuständige Gemeindebehörde aufgrund dieser Bestimmung sowohl Um-, An-, Neu- und Wiederaufbauten der im Plan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude bewilligen kann, wenn Stellung, Volumen und äusseres Erscheinungsbild erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen am erhaltenswerten Kraftwerksgebäude Gösgen können also weiterhin vorgenommen werden. Insbesondere hat sich bereits im laufenden Verfahren für die Maschinenerneuerung gezeigt, dass die Ausscheidung als erhaltenswerte Baute den geplanten Anpassungen nicht entgegensteht. § 21 ZR wird auch einen allfälligen späteren Neubau einer Magazinhalle beim Kraftwerk ermöglichen, wobei der Erhaltung der historischen Bausubstanz und dem Ortsbild, bzw. dem Ensembleschutz dannzumal entsprechend Rechnung zu tragen ist.

Unter der Voraussetzung, dass diese Ausführungen Eingang fänden in die regierungsrätlichen Erwägungen, hat die Atel den Rückzug von Punkt 6 ihrer Beschwerde vom 12. Februar 1990 erklärt.

Die Ausführungen der kommunalen und der Instruktionsbehörde an der Beschwerdeverhandlung sind aufgrund der Formulierungen von § 21 ZR zu bestätigen. Der offene Beschwerdepunkt 6 der Atel kann demnach zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Die Beschwerdeführerin ist bereits im Zusammenhang mit dem ersten Genehmigungsentscheid zu Verfahrenskosten verpflichtet worden. Aufgrund des vorliegenden Verfahrensausgangs wird auf die Erhebung weiterer Kosten verzichtet. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

2.3. Formelle und materielle Ueberprüfung

2.3.1. Formell wurden das Bereinigungsverfahren und die Anpassung des Zonenreglementes an die geänderte kant. Bauverordnung richtig durchgeführt.

2.3.2. Materiell sind zur eingereichten Bereinigung der Ortsplanung Niedergösgen, soweit nicht bereits Ausführungen in den Beschwerdebehandlungen (oben 2.2.) erfolgt sind, folgende Bemerkungen zu machen:

- Zuteilung der Parzellen GB Nrn. 526, 852 und 443 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Zusammenhang mit der Behandlung der Beschwerde der Erbgemeinschaft Bono, Niedergösgen, welche nur die Zuweisung der Parzelle GB Nr. 526 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zum Gegenstand hatte, wurden bei der Genehmigung der Ortsplanung mit RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 die Grundstücke GB Nrn. 526, 852 und 443 von der Genehmigung des Regierungsrates ausgenommen und zum Zwecke einer neuen Zonierung an die Gemeinde zurückgewiesen.

In der Zwischenzeit hat die Einwohnergemeinde die Parzelle GB Nr. 526 käuflich erworben. Die beiden anderen Parzellen, GB Nrn. 852 und 443, waren schon vorher im Besitz der Gemeinde. Somit ist die Gemeinde im Besitz des gesamten für eine Zuweisung in die öffentliche Zone ausgeschiedenen Landes. Diese Reserve kann der Gemeinde heute zugestanden werden, ohne dass ein konkreter Nachweis über die kommende Nutzung vorgelegt werden muss. Nachdem die Gemeinde in Planungsfragen über eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit verfügt, steht es dem Regierungsrat nicht zu, ihr eine andere Zonierung vorzuschreiben. Die Schaffung von Landreserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat sich laut Berichterstattung des Gemeinderates bewährt. Der Genehmigung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen steht deshalb nichts mehr entgegen.

- Bauzonenabgrenzung "Mühledorf", umfassend die Parzellen südlich des Kanals, westlich des Mühlehofweges und des Mühleweges sowie GB Nr. 1844 (Trafostation)

In den Erwägungen des Genehmigungsbeschlusses RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 wurde sehr ausführlich auf die planerische Behandlung des Weilers "Mühledorf" eingegangen. Die Bauzonenabgrenzung wurde auch im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen und vorläufig zurückgestellt.

Die nun vorliegende planerische Behandlung des Gebietes "Mühledorf", insbesondere die Zuweisung in eine spezielle Kernzone ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, sind doch auch die vorhandenen Nutzungen im "Mühledorf" sehr gemischt. Vom reinen Wohnhaus über Ladengeschäfte, Gewerbebetriebe, Restaurants bis zum Landwirtschaftsbetrieb ist alles vorhanden. Die Trafostation auf Parzelle GB Nr. 1844 ist als "erhaltenswerte Baute"

bezeichnet worden. Diese Nutzungszuweisungen (Kernzone und "erhaltenswerte Bauten") sind im Sinne der regierungsrätlichen Erwägungen im RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 neu überprüft worden und gemäss der Berichterstattung der Planungskommission auch aufgrund der Anhörung der Bewohner des "Mühledorfes" vom 5. April 1993 erfolgt. Gegen die vorliegende Zonierung sind keine Einsprachen eingegangen. Dies gilt auch für den überarbeiteten Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) mit Strassenklassifizierung, Blatt "Halde - Mühledorf - Mühlefeld", welcher zur Unterstützung des Weilercharakters eine sehr sorgfältige Abgrenzung der Baubereiche entlang der Strassen, Wege und des Kanals vornimmt. Einer Genehmigung der erwähnten Bereiche steht demnach nichts entgegen.

- Zuteilung der Gebiete A "Kalberweidli", B "Bözachstrasse Süd" und D "Schachenstrasse/Weidenstrasse" in die Bauzone

Bei der Genehmigung der Ortsplanung mit RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 wurde der Entscheid über die Genehmigung der 2. Etappe der Wohnzone der Gebiete A "Kalberweidli" und B "Bözachstrasse Süd" wegen der zentralen Lage dieser Wohnzone mit zum Teil vorhandenen Erschliessungen und ihrer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung vorläufig zurückgestellt. Es bestand aber die Gefahr, dass diese Gebiete bei Inkrafttreten des revidierten PBG automatisch in die Uebergangszone fallen würden. Der Entscheid über die Genehmigung dieser Etappierung (nicht der Bauzone an sich) wurde deshalb sistiert mit dem Hinweis, dass sich die Gemeinde und die Eigentümer zunächst über die Aufnahme in die 1. Etappe zu äussern hätten, bevor ein materieller Entscheid gefällt werde.

Ausgehend von dieser Rechtslage hat der Gemeinderat die ursprünglich vorgesehene Zuweisung des Gebietes zur 2. Etappe nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer mit Beschluss vom 16. November 1993 aufgehoben und eine weitere öffentliche Planaufgabe durchgeführt. Dabei wurde aufgrund eines Gestaltungsplanentwurfs für das Gebiet B "Bözachstrasse Süd", und weil die daran angrenzende Parzelle GB Nr. 1686 bereits überbaut ist, eine Korrektur an der Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht vorgenommen. Die Gemeinde hat auch das Gebiet D "Schachenstrasse/Weidenstrasse" in die Umetappierung miteinbezogen, was gesamthaft betrachtet zwar von untergeordneter Bedeutung ist, allerdings aber eine sofortige Nutzung der baureifen Grundstücke ermöglicht.

Die Zuweisung der Gebiete A "Kalberweidli", B "Bözachstrasse Süd" und D "Schachenstrasse/Weidenstrasse" in die Bauzone und die Korrektur an der Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht sind recht- und zweckmässig und können genehmigt werden.

- Aenderungen und Ergänzungen im Zonenreglement und den Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A

Die Ausarbeitung des Zonenreglementes und der Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A erfolgte vor der Inkraftsetzung der teilrevidierten KBV. Dadurch sind neben den mit RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 verlangten Korrekturen auch verschiedene kleinere Anpassungen nötig geworden. So mussten durch die neue Definition der Gebäudehöhe die Masszahlen angepasst werden. Für die Kernzone "Mühledorf" wurden zudem neue Bestimmungen formuliert. Bei den Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A gilt als wesentliche Aenderung ebenfalls die Anpassung der maximalen Gebäudehöhen aufgrund der geänderten Messweise. Alle diese Korrekturen und Anpassungen sind recht- und zweckmässig und können daher genehmigt werden.

3. Beschluss

3.1. Die Bereinigung folgender Teilbereiche der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Niedergösgen wird genehmigt:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, umfassend die GB Nrn. 526, 852 und 443
- Bauzonenabgrenzung "Mühledorf", umfassend die Parzellen südlich des Kanals, westlich des Mühlehofweges und des Mühleweges und GB Nr. 1844 (Trafostation)
- Landwirtschaftszone "Grienacker", umfassend die Parzelle GB Nr. 1816
- Bauzone der Gebiete A "Kalberweidli", B "Bözachstrasse Süd" und D "Schachenstrasse/Weidenstrasse"
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) mit Strassenklassifizierung, Blatt "Halde - Mühledorf - Mühlefeld"
- Anpassung des Zonenreglementes und der Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A

3.2. Die Beschwerde der Bally Schuhfabriken AG, Schönenwerd, v.d. Dr. Josef Ackermann, Solothurn, wird im Sinne der Erwägungen (Ziff. 2.2.2.) abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 800.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen sind. Eine Parteienschädigung wird nicht zugesprochen.

- 3.3. Der mit RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 sistierte Beschwerdepunkt 6 der Aare-Tessin Aktiengesellschaft für Elektrizität (Atel), Olten, wird zufolge Rückzuges von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Verfahrenskosten werden keine erhoben. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
- 3.4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung die im RRB Nr. 1020 vom 24. März 1992 (S. 28, Ziff. 13) einverlangten bereinigten Pläne bis zum 31. Januar 1995 zuzustellen. Dabei sind die mit diesem Beschluss genehmigten Bereinigungen unbedingt zu berücksichtigen.
- 3.5. Der kantonale Richtplan ist im Bereich des Siedlungsgebietes an die mit diesem Beschluss genehmigte Zonenplanergänzung "Mühledorf", bzw. an die genehmigte Landwirtschaftszone "Grienacker" anzupassen. Dabei sind auch das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen nachzuführen.
- 3.6. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich der vorliegend genehmigten Bereinigungen nicht anwendbar, soweit sie diesen widersprechen.

Kostenrechnung EG Niedergösgen:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'000.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 1'023.--	
	=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Bally Schuhfabriken AG, Schönenwerd,
v.d. Dr. Josef Ackermann, Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 800.--	(umbuchen von Kto. 119.57 auf Kto. 2000.431.00)
	Fr. --.--	
	=====	

Staatsschreiber

Dr. K. Ackermann

Bau-Departement (2) TS/Gi/dm; Beschwerde Nr. 94/4
Rechtsdienst Bau-Departement Gi; mit Beschwerdeakten
Bau-Departement br
Amt für Raumplanung (3); mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (folgen später)
Amt für Umweltschutz; mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amt für Wasserwirtschaft; mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amt für Verkehr und Tiefbau; mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten; mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt
Kant. Denkmalpflege
Solith. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Landwirtschafts-Departement
Meliorationsamt
Forst-Departement
Kreisforstamt Gösgen/Olten-Ost, Amthaus, 4600 Olten
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung; mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen
später)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten; mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt
KRP (folgen später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 5013 Niedergösgen; mit je 1 gen. Plansatz
/ Reglemente (folgen später) / mit Einzahlungsschein, (einschreiben)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 5013 Niedergösgen (einschreiben)
Dr. Josef Ackermann, Fürsprech und Notar, Bielstrasse 8, 4500 Solothurn (2) (ein-
schreiben)
Aare-Tessin Aktiengesellschaft für Elektrizität (Atel), Bahnhofquai 12, 4600 Olten
(einschreiben)
Planteam S AG, Solothurn, Dornacherplatz 17, 4501 Solothurn
Ingenieurbüro Hermann Tanner, Rohrerstrasse 20, 5000 Aarau

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Niedergösgen : Bereinigung der Ortsplanung:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, umfassen die GB Nrn. 526, 852 und 443
- Bauzonenabgrenzung "Mühledorf", umfassend die Parzellen südlich des Kanals, westlich des Mühlehofweges und des Mühleweges sowie GB Nr. 1844 (Trafostation)
- Landwirtschaftszone "Grienacker", umfassend die Parzelle GB Nr. 1816
- Bauzone der Gebiete A "Kalberweidli", B "Bözachstrasse Süd" und D "Schachenstrasse/Weidenstrasse"
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) mit Strassenklassifizierung, Blatt "Halde - Mühledorf - Mühlefeld"
- Anpassung des Zonenreglementes und der Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A

