



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 21. März 1989

NR. 961

Kanton Solothurn Amt für Raumplanung
E 29. MRZ. 1989
<i>Abt.</i>

OBERBUCHSITEN : Genehmigung der Ortsplanung Behandlung der Beschwerden

Die Einwohnergemeinde Oberbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan, Mst. 1 : 2000
- Strassen- und Baulinienplänen Blätter 1 - 4, Mst. 1 : 1000
- Bau- und Zonenreglement,

zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Pläne und Reglement wurden in der Zeit vom 9. Februar bis zum 10. März 1987 öffentlich aufgelegt. Eine zweite Auflage erfolgte nach Behandlung der anlässlich der ersten Auflage eingegangenen Einsprachen vom 4. September bis zum 3. Oktober 1987. Mit Beschluss vom 26. Oktober 1987 hat der Gemeinderat Pläne und Reglement genehmigt, die Genehmigung des Baureglementes erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 26. Januar 1988.

Die folgenden, vom Gemeinderat abgewiesenen Einsprecher führen Beschwerde beim Regierungsrat :

- Erich Studer, Mühlemattstrasse 361, 4622 Egerkingen, v.d. lic. iur. D. von Arx, Fürsprecher, Römerstrasse 7, 4600 Olten
- WULLA-HOLDING AG, Wallgrabenstrasse 9, 4663 Aarburg
- COOP Schweiz, Basel, v.d. Dr. Stephan Müller, Fürsprech, Ringstrasse 4, 4600 Olten
- Walter Borer, Untere Gasse 329, 4625 Oberbuchsitzen,
- Interessengemeinschaft Wilweid, v.d. E. Müller, Henneli 342, 4625 Oberbuchsitzen
- H.P. Wyss, Architekt, Speiserstrasse 40, 4600 Olten,
- P. und J. Schönenberger, Edlibach/ZG, v.d. Dr. H. Strub, Fürsprech, Ringstrasse 1, 4600 Olten
- H. Plüss, Schälismühle 218, 4625 Oberbuchsitzen
- Urs. L. Hammer, Schälismühle 324, 4625 Oberbuchsitzen
- Erbgemeinschaft Studer und Jeker, v.d. Dr. Peter Bont, Fürsprech, Dornacherstrasse 24, 4603 Olten

2. Am 17. August 1988 führte das Bau-Departement mit den Beschwerdeführern und der Gemeinde Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch.

3. Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden (§ 18 Abs. 2 Baugesetz/BauG). Dabei ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt.

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Übereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte - Zurückhaltung (BGE 106 Ia 71), d.h. er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

II.

1. Beschwerden Erich Studer, Walter Borer und P. und J. Schönenberger

Die Beschwerdeführer verlangen übereinstimmend, es sei die geplante Erschliessungsstrasse zu den Grundstücken GB Nrn. 2341, 2342 und 1821 nicht zu genehmigen. Die Strasse werde zu steil und tangiere eine Hecke, weshalb für die Erschliessung von GB Nr. 1821 eine andere Lösung gefunden werden müsse, ab Hegistrasse (Schönenberger) oder über GB Nr. 528 (E. Studer). - Die Gemeinde hält an der vorliegenden Erschliessungsplanung fest.

Die umstrittene Erschliessungsstrasse führt ab der Unteren Gasse südlich der Parzelle 2341 und über den südlichen Teil der Parzelle 2342 an die Südwestecke von GB Nr. 1821. Sie dient der Erschliessung dieser drei Parzellen, wobei die Grundstücke GB Nrn. 2341 und 2342 bereits mit je einem Einfamilienhaus überbaut sind, während die Ueberbauung von GB Nr. 1821 den Erlass eines Gestaltungsplanes voraussetzt. Die überbauten Parzellen werden über eine provisorische Zufahrt im Trasse der umstrittenen Erschliessungsstrasse erschlossen.

Vorab ist die Feststellung wesentlich, dass keiner der Beschwerdeführer die Bauzonenabgrenzung in diesem Gebiet in Frage stellt, was angesichts der Topografie von GB Nr. 1821 ohne weiteres hätte getan werden können. Nachdem die Bauzonengrösse den gesetzlichen Anforderungen entspricht, reichen die Lage und die Steilheit der Parzelle für sich allein nicht aus, um das Grundstück von Amtes wegen und gegen den Willen der Gemeinde auszuzonen. Damit besteht die Pflicht der Gemeinde, mit der vorliegenden Ortsplanung auch die Erschliessung von GB Nr. 1821 aufzuzeigen.

Die geplante Erschliessungsstrasse ist heute bereits zum grössten Teil als "Baupiste" zur Erschliessung der Parzellen Nrn. 2341 und 2342 erstellt, die auf jeden Fall belassen und verbessert werden muss. Mit einer Steigung von ca. 15 % (Angaben Gemeinderat und Ingenieur) ist sie zwar in der Tat steil, doch ist dies in den Hanggebieten von Oberbuchsiten weder ungewöhnlich noch überall vermeidbar.

Es wird auch die Beeinträchtigung von geschützten Hecken gerügt. Zu diesem Sachverhalt hatte sich das Kant. Amt für Raumplanung bereits mit Schreiben vom 3. April 1985 geäussert. So wurde für eine geringfügige Rodung der östlichen Hecke im unteren Bereich sinngemäss eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 20 Abs. 2 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz unter der Voraussetzung der Wiederaufforstung und deren Festlegung im Gestaltungsplan in Aussicht gestellt. Ein definitiver Entscheid wird darüber in einem anderen Verfahren zu fällen sein. Die westliche Hecke darf beim Bau der Strasse (die in diesem Bereich ohnehin bereits teilweise erstellt ist) nicht tangiert werden, was auch im Erschliessungsplan so dargestellt worden ist. Soweit bei der Erstellung des Provisoriums bereits eine Beeinträchtigung stattgefunden hat, hat die Gemeinde unter Beizug der Kant. Naturschutzfachstelle für die Wiederherstellung besorgt zu sein.

Zieht man weiter in Betracht, dass mit der vorliegenden Erschliessung ein für die Erschliessung der Grundstücke GB Nrn. 2341 und 2342 ohnehin benötigter Weg nur um ein Weniges verlängert werden muss, um auch noch GB Nr. 1821 zu erschliessen, mithin der Landverbrauch für Strassenareal auf ein Minimum beschränkt werden kann, so erweist sich die von der Gemeinde gewählte Erschlies-

sungsvariante als durchaus zweckmässig. Demgegenüber widerspräche eine Erschliessung über die zum Teil sehr schmale und nicht für einen Ausbau vorgesehene Hegistrasse dem Erschliessungskonzept der Gemeinde, welches einen möglichst raschen Abfluss des Verkehrs auf die übergeordnete Sammelstrasse (Hofackerstrasse) vorsieht, was mit der Planung der Gemeinde gewährleistet ist, wobei die Erschliessung eines so steilen Grundstückes von oben her ohnehin als fraglich erschiene. Auch die aufgezeigte Erschliessung über GB Nr. 528, die zufolge der zwischenzeitlichen Ueberbauung ohnehin nicht mehr möglich ist, wäre keineswegs zweckmässiger, hätte sie doch die Zerschneidung eines Grundstückes und einen deutlich höheren Landverbrauch zur Folge.

Es liegen somit keine Gründe vor, welche die gerügte Erschliessung als offensichtlich unzweckmässig erscheinen liesse. Die Beschwerden sind diesbezüglich abzuweisen.

Wie vorgängig bereits dargelegt, muss die Hecke auf der Nordwestseite von GB Nr. 514 geschont beziehungsweise wiederhergestellt werden, weshalb auch die Baulinie von 4 m, die dem Schutz der Hecke dient, nicht verschoben werden kann. Die Beschwerde P. und J. Schönenberger ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind.

2. Beschwerde WULLA-HOLDING AG

Die Beschwerdeführerin verlangt, es sei bei den Parzellen Nrn. 2212 und 2213 ein Baustreifen in angemessener Tiefe "freizugeben". Zur Begründung wird der ausgezeichnete Erschliessungsgrad und der hohe Erschliessungsaufwand im Industriegebiet Ost geltend gemacht.

Die genannten Parzellen liegen nach der bisher rechtsgültigen Ortsplanung ausserhalb der Bauzone, wo sie auch nach dem neuen Zonenplan bleiben sollen. Sie sind heute noch unerschlossen. Es ist zwar einzuräumen, dass dereinst mit dem Bau der Jurastrasse die Grundstücke der Beschwerdeführerin miterschlossen werden. Daraus erwächst ihr indessen kein Anspruch auf Einzonung. Es liegt im

planerischen Ermessen der Gemeinde, die Erschliessung der Industriezone an deren Rand zu legen und damit eine klare Trennung zum Landwirtschaftsgebiet zu legen, ohne das angrenzende Landwirtschaftsgebiet der Bauzone zuzuweisen. Eine Neueinzonung von Land für eine industrielle Nutzung, wie sie von der Beschwerdeführerin verlangt wird, wäre angesichts der mit dieser Ortsplanungsrevision realisierten, massiven Auszonungen von Industriezonen ohnehin nicht zulässig, zumal sich auch die noch verbleibende Industriezone von gut 18 ha als sehr gross erweist.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

3. Beschwerde COOP Schweiz

Die Beschwerdeführerin stellt die folgenden Rechtsbegehren:

- Der Entscheid des Gemeinderates von Oberbuchsitzen vom 31.8.1987 sei aufzuheben.
- Die Sache sei an den Gemeinderat zu neuer Entscheidung zurückzuweisen.
- Event. die Grundstücke GB Oberbuchsitzen Nrn. 2201, 2202 und 2203 seien weiterhin in der Industriezone zu belassen.

U.K.u.E.F.

Die Beschwerdeführerin beruft sich vorab auf Art. 4 BV und § 21 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) und rügt eine ungenügende Begründung der angefochtenen Verfügung, weshalb die Sache an den Gemeinderat zurückzuweisen sei.

Die Begründung des Gemeinderatsentscheides ist rein umfangmässig in der Tat sehr knapp ausgefallen, doch sind daraus alle Gründe für die Auszonung ersichtlich: Uebergrosse Industriezone, Planungszone 1985, fehlende Bauabsicht, Konzentrierung der Industriezone auf die Ostseite, Schutz der Wohngebiete. Daraus ist es für den Verfügungsadressaten erkennbar, worauf sich der Gemeinde-

rat bei seinem Entscheid abstützte, womit die Begründung eines Rechtsmittels ermöglicht wird. - Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist, und dass die aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten nachträglich nicht mehr geändert oder eingeschränkt werden (vgl. BGE 107 Ia 36, 105 Ia 317 E. 26, 104 Ia 126 E. 2a). Die Planungsmassnahme muss aber im öffentlichen Interesse liegen, was die Beschwerdeführerin mit der Begründung bestreitet, es sei nicht einzusehen, weshalb die Industriezone zu gross sein solle; das Raumplanungsgesetz enthalte diesbezüglich keine präzisen Vorschriften.

Das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 verpflichtet die Gemeinden zur Ueberprüfung und Anpassung der Nutzungspläne (Art. 21 Abs. 2). Dabei sind die Planungsgrundsätze zu beachten, welche verlangen, dass die Landschaft zu schonen ist und die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind (Art. 3 Abs. 2 und 3). Unter anderem sollen die Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont werden und der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 lit. b). Es müssen auch die für eine weitere industrielle Entwicklung zur Verfügung stehenden Reserven mit diesen Planungszielen in Einklang stehen, um durch den Regierungsrat genehmigt werden zu können.

Die bisher rechtsgültige Planung von Oberbuchsitzen stammt aus den Jahren 1968/69 und wurde 1971 genehmigt. Sie zeichnete sich, wie viele andere Planungen aus jener Zeit auch, durch eine ausserordentlich grosse Bauzone aus, mit einer riesigen, grösstenteils unüberbaut gebliebenen Industriezone und einer Wohnzone mit einem Vierfachen der Bevölkerungszahl. Unter diesen Umständen ist für die Durchsetzung des Hauptanliegens dieser Zonenplanrevision - der Redimensionierung der Bauzone - von einem sehr grossen öffentlichen Interesse auszugehen (vgl. BGE 102 Ia 433). Das hier zur Diskussion stehende Gebiet liegt sehr peripher und muss - anders

als die Industriezonen Ost welche direkt auf das Autobahnkreuz Egerkingen erschlossen werden können und auf die sich die Gemeinde daher zu Recht konzentriert - strassenmässig zwangsweise durch Wohngebiete erschlossen werden. Es ist zudem unerschlossen und zum grössten Teil bestes Landwirtschaftsland. Angesichts der mit dem vorliegenden Zonenplan noch verbleibenden, sehr grossen Industriezone von 18 ha konnte die Gemeinde zu keinem anderen Resultat kommen, als das Gebiet auszuzonen. An der Richtigkeit dieser Massnahme vermag auch die Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben nichts zu ändern, werden doch dafür ausschliesslich Dokumente vorgelegt, die aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des RPG stammen.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

4. Beschwerde Interessengemeinschaft Wilweid

Die Beschwerdeführer beantragen eine Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 2105, 2186 und 2187 in die Bauzone W2b 2. Etappe. Zur Begründung führen sie an, es handle sich um geeignetes Bauland, es bestehe dafür ein Bedarf und die künftige Wasserversorgung Zweckverband Gäu führe an den Grundstücken vorbei.

Wie vorgängig bereits dargelegt, war das Hauptanliegen der vorliegenden Zonenplanrevision die Redimensionierung der bisher übergrossen Bauzone. Diverse Grundeigentümer mussten demzufolge teilweise erhebliche Eigentumsbeschränkungen hinnehmen, womit Neueinzonungen - wie sie verlangt werden - nur dort vorgenommen werden könnten, wo sie planerisch geradezu zwingend wären, was hier aber keineswegs zutrifft. Die Grundstücke sind vollkommen unerschlossen und an exponierter, landschaftlich empfindlicher Lage. - Unter diesen Umständen ist eine Neueinzonung ausgeschlossen, worauf die Beschwerdeführer auch schon am Augenschein hingewiesen worden waren.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

5. Beschwerde H.P. Wyss

Der Beschwerdeführer verlangt, es sei der Beschluss des Gemeinderates Oberbuchsiten vom 1. September 1987 aufzuheben, und bei den Parzellen Nrn. 1846, 1916, 1917 und 1918 sei die bisherige Zonierung W3 zu belassen. Zur Begründung führt er an, die Parzellen seien umgeben von bestehenden 3-geschossigen Mehrfamilienhaus-Ueberbauungen, sie seien für den Mehrfamilienhausbau geradezu prädestiniert und die Planungsmassnahme widerspreche den heutigen Erkenntnissen für verdichtete Siedlungsformen.

Die Grundstücke liegen nach neuem Zonenplan in der Zone W2a mit Gestaltungsplanpflicht. Das Gebiet grenzt im Osten an eine W3 und auf den übrigen Seiten an eine W2a. Nach den Ausführungen der Gemeindevertreter am Augenschein soll gerade aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit den in diesem Gebiet realisierten Bauten verhindert werden, dass die Möglichkeiten einer W3 voll ausgeschöpft werden, d.h. dass ein Sockelgeschoss von 1,5 m, 3 Vollgeschosse und noch ein 2/3 Dachausbau realisiert werden. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes soll eine 3-geschossige Ueberbauung (z.B. 2 Vollgeschosse und ein drittes Geschoss im Dach) weiterhin möglich sein, unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung.

Nachdem sich der Beschwerdeführer gegen die Gestaltungsplanpflicht nicht wehrt und mit dem Gestaltungsplan eine Abweichung von der Grundnutzung, wie sie von den Gemeindevertretern aufgezeigt worden ist, möglich ist (§ 45 Abs. 2 BauG), liegt die vorliegende Zonierung im Ermessen der Gemeinde. Dass sie offensichtlich unzweckmässig oder gar rechtswidrig wäre, kann nicht gesagt werden.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

6. Beschwerden Hans Plüss und Urs Hammer

Die Beschwerdeführer wehren sich gegen die in der Erschliessungsplanung (Blatt 4) vorgesehene, durchgehende Sammelstrasse Dünner-

strasse-Schälismühle-Jurastrasse. Sie befürchten einerseits eine weitere Beeinträchtigung des ohnehin schon mit Immissionen belasteten Wohngebietes Schälismühle, und sie bestreiten andererseits die Notwendigkeit dieser durchgehenden Strassenverbindung. Die Argumentation der Gemeinde sei diesbezüglich voller Unklarheiten.

Die Begründung der Gemeinde ist in der Tat unklar. Auf der einen Seite begründet sie die Auszonung des Industriegebietes West (siehe II. 3. hiervor) unter anderem mit der fehlenden Möglichkeit, dieses ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten erschliessen zu können, während sie nun andererseits eben diese Erschliessung planerisch sicherstellen möchte, nicht ohne gleichzeitig wiederum festzuhalten, die Erschliessung stehe zufolge der Auszonung vorderhand nicht zur Diskussion. - Die Erschliessung des Industriegebietes Ost direkt zum Autobahnanschluss Egerkingen ist planerisch richtig. Ebenfalls richtig war die Auszonung des Industriegebietes West, weil dieses unter anderem nicht - zumindest nicht ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten - direkt auf die Autobahn erschlossen werden kann. Die nun noch verbleibende kleine Gewerbezone Schälismühle rechtfertigt - wie die Gemeindevertreter selbst einräumten - die durchgehende Sammelstrasse nicht mehr. - Im übrigen führte auch der Planer der Gemeinde am Augenschein aus, es sei die vorliegend umstrittene Erschliessungslösung auch für eine allfällige Industriezone West sicher nicht die beste.

Damit ist kein ausreichendes öffentliches Interesse vorhanden, um die Sammelstrasse Dünnerstrasse-Schälismühle-Jurastrasse durchgehend planerisch sicherzustellen. Sie ist vielmehr gemäss dem Antrag der Beschwerdeführer so zu unterbrechen, dass das Wohngebiet Schälismühle nicht mehr beeinträchtigt werden kann. Die Erschliessungsplanung wird in diesem Sinne nicht genehmigt und zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Die Beschwerden werden gutgeheissen. Den Beschwerdeführern werden die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 400.-- zurückerstattet.

7. Beschwerde Erbgemeinschaft Studer und Jeker

Die Beschwerdeführer beantragen, es seien die Grundstücke GB Nrn. 475 und 476 als Bauzone (Kernzone, Wohnzone oder gemischte Wohn- und Gewerbezone) einzuzonen.

Es handelt sich um zwei schmale, langgezogene Grundstücke, welche im Norden an das Landwirtschaftsgebiet und im Süden an die Kantonsstrasse stossen. Die Gemeinde lehnte das Begehren der Beschwerdeführer mit der Begründung ab, es handle sich um sehr schmale Grundstücke und es stellten sich grosse lärm- und erschliessungstechnische Probleme. Die Beschwerdeführer reichten eine Ueberbauungsstudie und einen Lärmnachweis ein, um die Lösbarkeit der anfallenden Probleme aufzuzeigen.

Anlässlich des Augenscheines unterbreiteten die Vertreter des Bau-Departementes den Vorschlag, die Grundstücke der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen, um in diesem Verfahren die aufgezeigten Probleme zu prüfen und zu lösen. Während sich die Beschwerdeführer damit hätten einverstanden erklären können, lehnten die Gemeindevertreter dieses Vorgehen ab. Es ist daher zu prüfen, ob die von der Gemeinde mit dem vorliegenden Zonenplan gewählte Lösung recht- und zweckmässig ist.

Dass angesichts der stark befahrenen Kantonsstrasse und der geringen Bautiefe sowohl Lärm- wie Erschliessungsprobleme bestehen, ist unbestritten. Die Gemeinde bestreitet mit der Ausscheidung von Reservegebiet auch nicht grundsätzlich die Lösbarkeit dieser Probleme, belässt sie die Grundstücke doch im Siedlungsgebiet im Sinne von § 27 BauG. Sie will aber die Frage der Ueberbaubarkeit vorläufig zurückstellen und erst später im Rahmen eines allfälligen Einzonungsverfahrens endgültig prüfen, in welchem auch die definitive Nichteinzonung als mögliche Variante offengelassen werden soll. - Angesichts der Lage und der Beschaffenheit der Grundstücke, der fehlenden Erschliessung (die Kantonsstrasse kann nicht als Erschliessung gelten) und der sehr grossen Bauzone von Oberbuchsitzen erscheint der von der Gemeinde getroffene Entscheid weder als offensichtlich unzweckmässig noch als rechtswidrig im Sinne von Art. 18 Abs. 2 BauG.

Die Beschwerde muss daher abgewiesen werden. Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

III.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

a) Gemäss neuem Schiesslärnkataster über den Kanton Solothurn sind in einem Teil der am Westrand der Bauzone liegenden Zonen W2a, respekt. W2b die Alarmwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 überschritten (GB-Nrn. 1666, 2273, 2275, 2278, 2279, 2283, 2284, 2285). Seit die LSV in Kraft ist, werden nach der Praxis des Regierungsrates noch nicht voll erschlossene und unüberbaute Bauzonen, in denen der massgebliche Planungswert gemäss Art. 30 LSV so massiv überschritten wird, nicht mehr genehmigt und ins Reservegebiet ausgezont. Eine Wiedereinzonung ist in solchen Fällen erst dann möglich, wenn nach Sanierung oder Verlegung des Schützenhauses die Planungswerte problemlos eingehalten werden können.

Diese Auszonung ins Reservegebiet setzt ein Verfahren voraus, in welchem sich neben der Gemeinde auch die betroffenen Grundeigentümer vorgängig dazu äussern können. Um die Genehmigung der gesamten Ortsplanung dadurch nicht zu verzögern, beantragt das Bau-Departement, das fragliche Gebiet vorläufig von der Genehmigung auszunehmen und einem separaten Verfahren zu unterstellen. Die bereits zur Vernehmlassung eingeladene Gemeinde bringt in ihrem Schreiben vom 27. Februar 1989 nichts vor, was dagegen spricht.

Das obgenannte Gebiet wird daher vorläufig von der Genehmigung ausgenommen; es dürfen darin keine Baubewilligungen erteilt werden.

b) Die zwischen Mattenweg, Steinmattstrasse und Jurastrasse ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), welche auch die Schulanlage umfasst, ist bezüglich Standort ohne Zweifel richtig. Indessen scheint sie, bezogen auf den üblichen Planungshorizont, in ihrer Ausdehnung eher grosszügig bemessen. Es muss deshalb darauf aufmerksam gemacht werden, dass bei Nichtbeanspruchung der Zone zu öffentlichen Zwecken und einem daraus resultierenden Umzonungsbegehren die heutige Zonenzugehörigkeit kein Präjudiz für den Verbleib in der Bauzone darstellt. Die Zuteilung des allfällig nicht für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Landes in die Landwirtschaftszone muss vorbehalten bleiben.

c) Wie bereits bei der Vorprüfung des Zonenplanes festgestellt, stimmen die eingetragenen "archäologischen Fundstellen" in ihren Abgrenzungen zum Teil nicht ganz oder fehlen. Sie sind nach den von der Kantonsarchäologie zur Verfügung gestellten Plangrundlagen zu berichtigen und zu ergänzen.

d) Die im Zonenplan und in den Strassen- und Baulinienplänen eingetragene Bauzonengrenze (strichpunktierte Linie) stimmt in einigen Bereichen in den verschiedenen Plänen nicht ganz überein. Die Abweichungen sind entsprechend zu korrigieren, wobei für die Bauzonenabgrenzung der Zonenplan massgebend ist.

e) Hecken und Gehölze sind im Zonenplan und in den Strassen- und Baulinienplänen in einigen Gebieten nicht identisch und teilweise im Planbereich nicht farbig dargestellt. Sie sind, entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen, in beiden Planwerken übereinstimmend, darzustellen und im ganzen Planbereich des Zonenplanes gemäss Legende farbig darzustellen.

f) Oberbuchsiten besitzt ein rechtsgültiges generelles Kanalisationsprojekt (GKP). Die zahlreichen Änderungen gegenüber der alten Zonenplanung machen eine Ueberarbeitung des GKPs notwendig.

IV.

Im übrigen sind die Unterlagen der Ortsplanung recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und können somit genehmigt werden. In formeller Hinsicht gibt die Ortsplanung zu keinerlei Bemerkungen Anlass.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen, bestehend aus

- Zonenplan, Mst. 1 : 2000
- Strassen- und Baulinienplänen, Blätter 1 - 4,
Mst. 1 : 1000
- Bau- und Zonenreglement

wird mit Ausnahme der Ziffern 2 und 4 hiernach genehmigt.

2. Im Sinne der Erwägungen wird das Gebiet der Wohnzone W2a/W2b am westlichen Rand der Bauzone, umfassend die Grundstücke GB Oberbuchsitzen Nrn. 1666, 2273, 2275, 2278, 2279, 2283, 2284 und 2285 vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

3. Die folgenden Beschwerden werden abgewiesen:

- Erich Studer
- Walter Borer
- P. und J. Schönenberger
- WULLA-HOLDING AG
- COOP Schweiz
- Interessengemeinschaft Wilweid
- H.P. Wyss
- Erbgemeinschaft Studer und Jeker.

Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden.

4. Die Beschwerden Hans Plüss und Urs Hammer werden gutgeheissen.

Den Beschwerdeführern werden die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 400.-- zurückerstattet.

Die durchgehende Sammelstrasse Dünnerstrasse-Schälismühle-Jurastrasse wird im Sinne der Erwägungen von der Genehmigung ausgenommen.

5. Der Zonenplan und die Strassen- und Baulinienpläne sind gemäss Ziffer III lit. c - e der Erwägungen zu ergänzen, resp. zu korrigieren.

6. Die Gemeinde Oberbuchsitzen wird aufgefordert, das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) mit dem neuen Zonenplan in Uebereinstimmung zu bringen, durch das Kant. Amt für Wasserwirtschaft vorprüfen zu lassen, das Auflageverfahren durchzuführen und dem Kanton bis Ende 1990 zur Genehmigung einzureichen.

7. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 1989 noch 5 bereinigte Zonenpläne, 3 Sätze Strassen- und Baulinienpläne und 4 Reglemente zuzustellen. Pläne und Reglemente sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen und zu unterzeichnen. Ein Exemplar des Zonenplanes ist in reissfester Ausführung zu erstellen.

8. Der Kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet, Gewerbe- und Industriezone, schützenswertes Ortsbild an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen. Entsprechend nachzuführen sind auch Inventar und Plan über die Fruchtfolgeflächen.

9. Der bisherige Zonenplan, die bisherigen Strassen- und Baulinienpläne (ausgenommen Kantonsstrasse) und das bisherige Bau- und Zonenreglement werden durch die neue Planung vollständig

ersetzt und verlieren ihre Rechtskraft. Andere Pläne oder Reglemente bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnungen:

Die Kostenvorschüsse von

- D. von Arx, Fürsprecher, Olten (für Erich Studer, Egerkingen)
- WULLA-HOLDING AG, Aarburg
- Dr. St. Müller, Fürsprech, Olten (für COOP Schweiz)
- Walter Borer, Oberbuchsiten
- E. Müller, Oberbuchsiten (für Interessengemeinschaft Wilweid)
- H.P. Wyss, Architekt, Olten
- Dr. H. Strub, Fürsprech, Olten (für P. + J. Schönenberger, Edlibach)
- Dr. P. Bont, Fürsprech, Olten (für Erbgemeinschaft Studer und Jeker)

von je Fr. 400.-- (8 x 400.--) sind von Kto. 119.57 auf Kto. 2000-431.00 umzubuchen.

Die Kostenvorschüsse von

- H. Plüss, Schälismühle 218, 4625 Oberbuchsiten
- Urs L. Hammer, Schälismühle 324, 4625 Oberbuchsiten

von je Fr. 400.-- (2 x 400.--) sind aus Kto. 119.57 an die Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

Einwohnergemeinde Oberbuchsiten:

Genehmigungsgebühr: Fr. 800.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 823.-- zahlbar innert 30 Tagen

=====

(Staatskanzlei Nr. 95) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Bau-Departement (2), MK/MFL/uh (Akten Nr. 87/157)

Departementssekretär

Rechtsdienst Bau-Departement (MK)

Amt für Raumplanung (5), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement *keine*

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP✓

(folgt später)

Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP✓(folgt später)

Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP✓(folgt später)

Kreisbauamt II, 4600 Olten

Amtschreiberei Balsthal-Gäu, mit 1 gen. Zonenplan/

Planausschnitt KRP✓(folgen später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2), zum Umbuchen

Amt für Raumplanung (3), z.Hd. Finanzverwaltung, mit

Ausgabenanweisung

Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonenplan/

Planausschnitt KRP✓(folgt später)

Denkmalpflege/Ortsbildschutz

Naturschutz, mit Planausschnitt KRP✓(folgt später)

Soloth. Gebäudeversicherung

Meliorationsamt

Ammannamt der EG, 4625 Oberbuchsitzen, mit 1 gen. Plansatz/

Reglement/Planausschnitt KRP✓(folgen später)

mit Einzahlungsschein/einschreiben

Planungskommission der EG, 4625 Oberbuchsitzen

Baukommission der EG, 4625 Oberbuchsitzen

Ingenieur- und Vermessungsbüro Beer Schubiger Benguerel &

Partner, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen,

Kant. Arbeitsinspektorat

Einschreiben:

D. von Arx, Fürsprecher, Römerstrasse 7, 4600 Olten

WULLA-HOLDING AG, Wallgrabenstrasse 9, 4663 Aarburg

Dr. Stephan Müller, Fürsprech, Ringstrasse 4, 4600 Olten

Walter Borer, Untere Gasse 329, 4625 Oberbuchsitzen

Interessengemeinschaft Wilweid, z.Hd. E. Müller, Henneli 342,
4625 Oberbuchsitzen

H.P. Wyss, Architekt, Speiserstrasse 40, 4600 Olten

Dr. H. Strub, Fürspreh, Ringstrasse 1, 4600 Olten

H. Plüss, Schälismühle 218, 4625 Oberbuchsitzen

Urs L. Hammer, Schälismühle 324, 4625 Oberbuchsitzen

Dr. Peter Bont, Fürspreh, Dornacherstrasse 24, 4603 Olten

Publikation Amtsblatt:

Genehmigung Oberbuchsitzen (teilweise):

Die Ortsplanungsrevision, bestehend aus

- Zonenplan Mst. 1 : 2000
- Strassen- und Baulinienplänen 1 - 4, Mst. 1 : 1000
- Bau- und Zonenreglement