



14 / 61-69

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 10. Dezember 2001

NR. 2469

Oberdorf: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerde / Genehmigung

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:10'000
- Strassenklassierungsplan 1:2'000
- Erschliessungspläne (Blatt 1 bis 4) 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF 1:5'000
- Waldfeststellungsplan 1:1'000
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 14. September bis zum 16. Oktober 2000. Die Einsprachen hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 24. Januar 2001 teilweise gutgeheissen, teilweise abgelehnt. Die aufgrund der Einsprachen bereinigten Unterlagen lagen ein zweites Mal vom 17. Mai bis zum 17. Juni 2001 öffentlich auf. Dagegen ging wiederum eine Einsprache ein, die mit Entscheid vom 25. Juni 2001 vom Gemeinderat abgewiesen wurde.

Gegen den Entscheid des Gemeinderates vom 24. Januar 2001 haben Helen Uldry-Adam, Peter Adam, Hans Adam und Alois Adam, p. Adr. Alois Adam, Landwirt, Mühle, 4515 Oberdorf, Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht. Der Gemeinderat hat am 25. Juni 2001 die Ortsplanungsunterlagen beschlossen.

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 4. September 2001 zur hängigen Beschwerde Stellung genommen. Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartementes haben am 6. November 2001 in Oberdorf mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde Parteiverhandlungen durchgeführt.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) 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 Gemeinde 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. 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, 114 Ia 364).

2.2.1 Behandlung der Beschwerde Geschwister Adam

2.2.1.1 Feststellungen

Die Grundstücke GB Oberdorf Nr. 1013 mit einer Fläche von 1'396 m² und GB Nr. 1014 mit einer Fläche von 1'592 m² stehen im Miteigentum zu jeweils $\frac{1}{4}$ von Hans Adam, Helen Uldry-Adam, Peter Adam und Alois Adam. Die Parzelle GB Nr. 1015 im Halt von 3'962 m² steht im Miteigentum von Hans Adam (zu $\frac{3}{4}$) und von Alois Adam (zu $\frac{1}{4}$).

Die Grundstücke befinden sich nach geltendem Zonenplan in der Übergangszone gemäss § 155 Abs. 2 PBG.

Die Beschwerdeführer Helen Uldry-Adam, Peter Adam, Hans Adam und Alois Adam beantragen in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat vom 31. Januar 2001 die Einzonung der drei Grundstücke GB Nrn. 1013, 1014 und 1015 in die Bauzone. Zudem beantragen sie die Einzonung von ca. 10 a Bauland am Haselweg ab Parzelle GB Nr. 580. Dieses Grundstück im Halte von 23'997 m² steht im Alleineigentum von Alois Adam.

Der Gemeinderat hat in seiner Vernehmlassung vom 4. September 2001 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragt. Zur Begründung verweist er auf seinen Einspracheentscheid vom 24. Januar 2001.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.2.1.2 Erwägungen:

Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer der strittigen Parzellen von der angefochtenen Nutzungsplanung berührt und ihr schutzwürdiges Interesse am Inhalt der Planung ist offensichtlich. Sie sind daher grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten (§ 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 PBG).

Die Beschwerdeführer begründen ihre Anträge in ihrer Eingabe an den Regierungsrat und anlässlich des Augenscheins sinngemäss und zusammenfassend wie folgt:

Es sei ihnen ein Anliegen, den Söhnen und Töchtern auf eigenem Grund und Boden die Möglichkeit zu bieten, ein Eigenheim zu bauen. Die beiden Landwirte Peter Adam und Alois Adam weisen zudem darauf hin, dass sie aufgrund der vorgenommenen Erweiterung ihrer Landwirtschaftsbetriebe finanziell nicht auf Rosen gebettet seien. Vordergründig stellen die Beschwerdeführer aber die Argumente der Gemeinde für die Nichteinzonung in Frage: Der Schiesslärm könne angesichts der bevorstehenden Verlegung des Schiessbetriebes in ein Nachbardorf kein taugliches Kriterium für die Nichteinzonung sein. Das von der Gemeinde mit der strittigen Planung verfolgte Ziel, zwischen den Dörfern Langendorf und Oberdorf eine im Gelände ablesbare Trennung zu bewirken, scheitere daran, dass die politische Gemeindegrenze gar nicht in diesem Bereich liege. Die Grenze liege weiter südlich und werde von bereits überbauten Grundstücken markiert. Mit der Einzonung der benachbarten Parzellen GB Nr. 1011, 1012 und 1018 verletze die Gemeinde zudem das Gebot der Rechtsgleichheit.

Der Gemeinderat begründet die strittige Planung mit dem Hinweis auf Vorgaben des Amtes für Raumplanung. Aus Gründen der Bauzonengrösse, der Siedlungsbegrenzung und der Siedlungstrennung sei die Einzonung der strittigen Parzellen zur Zeit nicht möglich. Im Hinblick auf die bevorstehende Verlegung des Schiessbetriebes habe die Gemeinde die bereits teilweise erschlossenen Parzellen eingezont und mit der Zuweisung der verbleibenden Parzellen in die Reservezone eine planerische Absichtserklärung für die Zukunft abgegeben. Die von den Beschwerdeführern geforderte Einzonung einer Fläche

von 10 a ab GB Nr. 580 komme wegen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und deren Nähe zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb nicht in Betracht.

Am Augenschein wurde deutlich, dass im Bereich der strittigen Parzellen tatsächlich noch eine räumlich klar ablesbare Trennung des Siedlungsgebietes entlang der Weissensteinstrasse vorhanden ist. Es trifft zu, dass die Siedlungstrennung nicht mit der politischen Grenze der Gemeinde Oberdorf zusammenfällt. Dies ist aber aus raumplanerischer Sicht auch nicht notwendig. Mit der Siedlungstrennung soll nicht die politische sondern primär die räumliche Trennung des Siedlungsgebietes bezweckt werden. Dieser Zweck wird im vorliegenden Fall mit der Nichteinzonung der strittigen Parzellen zumindest in Ansätzen noch erreicht. Zwar wird die Überbauung der neu eingezonten Parzellen GB Nr. 1010, 1011 und 1012 diese heute noch klar ablesbare Trennung des Siedlungsgebietes verunklären, nicht aber verunmöglichen. Eine Schlüsselposition kommt in diesem Zusammenhang dem Grundstück GB Nr. 1015 zu. Erst mit der Überbauung dieser - gegenüber der Weissensteinstrasse teilweise stark ansteigenden, teilweise erhöht liegenden - Parzelle wird die Siedlungstrennung unwiderruflich aufgelöst. Ebenfalls konnte an Ort und Stelle festgestellt werden, dass die strittigen Parzellen heute weitgehend unerschlossen sind. Erst der Ringschluss von Rötistrasse und Wildbachweg wird diese Parzellen zweckmässig erschliessen. Auch aus dem Erschliessungsgrad ihrer Parzellen können die Beschwerdeführer daher nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Das Amt für Raumplanung hat festgestellt, dass die Bauzonengrösse gemäss aufgelegter Nutzungsplanung den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und des kantonalen Richtplanes entspricht (Ziffer 2.3.3). Zudem steht es im Planungsermessen der Gemeinde festzulegen, wo sie die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung sieht. In diesem Zusammenhang ist es offensichtlich, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Oberdorf hauptsächlich im weitgehend überbauten Gebiet vorgesehen ist, was den Vorgaben von Art. 15 RPG entspricht. Aus diesem Planungsermessen der Gemeinde können die Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Einzonung ableiten.

Die Gemeinde hat drei den strittigen Parzellen benachbarte Grundstücke eingezont. Die Beschwerdeführer erkennen darin eine unzulässige Ungleichbehandlung. Der verfassungsmässige Grundsatz der Rechtsgleichheit verlangt, dass Gleiches nach der Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach der Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist. Es wurde bereits im Zusammenhang mit der Siedlungstrennung angesprochen, dass nicht allen Parzellen im strittigen Bereich die gleiche Bedeutung zukommt, also eine Ungleichheit im vorgenannten Sinne besteht. Aber auch hinsichtlich Erschliessung sind die Parzellen nicht vergleichbar: Die Parzellen GB Nrn. 1010, 1011 und 1012 sind vom bestehenden Wildbachweg erschlossen. Die Parzelle GB Nr. 1018 kann mittels minimalem Aufwand von der bestehenden Rötistrasse her erschlossen werden. Die strittigen Parzellen GB Nrn. 1013, 1014 und 1015 verlangen aber nach der Erstellung des besagten Ringschlusses zwischen Rötistrasse und Wildbachweg. Auch in diesem Zusammenhang ist demnach keine Verletzung des Gleichheitsgebotes zu erkennen.

Die angefochtene Planung erweist sich als recht- und zweckmässig. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Einzonung der Parzellen GB Nrn. 1013, 1014 und 1015 ist daher abzuweisen.

Am Augenschein haben die Beschwerdeführer den Antrag auf Einzonung einer Fläche von zirka 10 a ab GB Nr. 580 konkretisiert. Sie beantragen entweder die Einzonung einer Fläche entlang dem Haselweg oder aber östlich anschliessend an die bereits überbauten Parzellen GB Nrn. 1067 und 1065.

Die direkt an den Landwirtschaftsbetrieb angrenzende Parzelle GB Nr. 580 wird zur Zeit von Alois Adam landwirtschaftlich genutzt und ist mit Obstbäumen bestockt. Die Parzelle liegt klar ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes. Die Erweiterung der bereits bestehenden Siedlungen in diesem Bereich erscheint raumplanerisch nicht sinnvoll.

Der Antrag der Beschwerdeführer auf Einzonung einer Fläche von zirka 10 a ab Grundstück GB Nr. 580 ist daher abzuweisen.

Zusammenfassend ist die Beschwerde der Geschwister Adam vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.2.1.3 Kosten

Die Kosten des Verfahrens von total Fr. 1'000.-- gehen zu Lasten der Beschwerdeführer Helen Uldry-Adam, Alois Adam, Peter Adam und Hans Adam und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

2.3. Prüfung von Amtes wegen

2.3.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Der Zonen- und Erschliessungsplan der Gemeinde Oberdorf datiert aus dem Jahre 1989 (RRB Nr. 196 vom 16. Januar 1989). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). 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 Abs. 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 Oberdorf stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Oberdorf ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "Wohngemeinde" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Ein Naturkonzept wurde nicht erarbeitet. Das Leitbild enthält einige Programmpunkte mit Konzeptcharakter zur angestrebten Entwicklung der Natur, die, soweit raumplanerisch sinnvoll, im Gesamtplan umgesetzt wurden.

2.3.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Oberdorf hat in den Jahren 1983 bis 1998 um 326 Personen von 1'247 auf 1'573 EinwohnerInnen zugenommen. Das Leitbild der Gemeinde sieht bis im Jahre 2010 einen Bevölkerungszuwachs auf 1'700 bis 1'750 Personen vor.

Der Baulandverbrauch in den Jahren 1983 bis 1998 belief sich auf 9.28 ha. Nach der Revision sind noch etwa 12 ha Land in der Bauzone unbebaut. Die Grösse der unbebauten Bauzone und die Nachverdichtung der überbauten Bauzone lassen ein Bevölkerungswachstum um etwa 280 EinwohnerInnen auf gegen 1'860 Personen zu.

Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.3.4. 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 diese rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und in den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.3.5. Fruchtfolgefleichen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Oberdorf Fruchtfolgefleichen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 143.2 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 166.8 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Oberdorf verfügt über ein Generelles Kanalisationsprojekt (GKP) aus dem Jahre 1992 (genehmigt mit RRB Nr. 2202 vom 30. Juni 1992). Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ist ein Genereller Entwässerungsplan (GEP) zu erarbeiten. Diese Arbeiten sind innert Jahresfrist aufzunehmen. Vorgängig ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt ein GEP-Pflichtenheft mit Terminplan zu erstellen.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. PBG hat die Gemeinde Oberdorf die Erschliessungsplanung unter anderem für die Wasserversorgung zu regeln. Innert zwei Jahren nach Abschluss der Ortsplanungsrevision ist das rechtsgültige generelle Wasserversorgungsprojekt aus dem Jahre 1996 zu aktualisieren. Dabei ist das gesamte Gemeindegebiet zu berücksichtigen und ein Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen. Dem Amt für Umwelt ist im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ein GWP-Pflichtenheft mit verbindlichem Zeitplan zu unterbreiten.

Gewerbezone mit Wohnen „Areal Giacometto“

Die neue Gewerbezone mit Wohnen „Areal Giacometto“ auf der Parzelle GB Nr. 633 wird nicht genehmigt. Bereits im Vorprüfungsbericht vom 16. März 2000 hat das Amt für Raumplanung festgehalten, dass für die Genehmigung dieser Neueinzonung der gleichzeitige Erlass eines Gestaltungsplanes unabdingbar ist. In diesem Gestaltungsplan sind unter anderem die Abstände zu Strasse, Wildbach und Waldrand sowie die Integration der bestehenden Bauten festzuhalten.

Dieser genannte Sachverhalt wurde dem Grundeigentümer von der Gemeinde mitgeteilt. Ein Gestaltungsplan liegt jedoch bis heute nicht vor.

Als weitere Voraussetzung wurde damals festgehalten, dass vorgängig der rechtmässige Zustand im Bachbereich wiederhergestellt werden muss: Die Terrainveränderung ist rückgängig zu machen und das natürliche Bachufer muss wiederhergestellt werden. Die widerrechtlich gelagerten Mulden sind zu entfernen. Der Uferbereich des Baches wird mit der Ortsplanungsrevision neu der Wildbachschutzzone zugewiesen. Das Wiederherstellen des rechtmässigen Zustandes fällt dadurch neu in die Kompetenz der Baukommission der Einwohnergemeinde Oberdorf.

Gewerbezone mit Wohnen

In dieser Zone darf keine reine Wohnnutzung erfolgen. Der Wohnanteil ist auf maximal die Hälfte der Gesamtnutzung zu beschränken, die gewerbliche Nutzung hat Vorrang. Die Gemeinde Oberdorf hat nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem nachlaufenden Verfahren den § 9 des Zonenreglementes entsprechend anzupassen.

Die Gemeinde will die von dieser veränderten Zonenvorschrift betroffenen Gebiete neu teilweise einer reinen Wohnzone zuteilen. Auf Gesuch der Gemeinde vom 21. November 2001 werden alle der Gewerbezone mit Wohnen zugewiesenen Parzellen von der Genehmigung vorläufig ausgenommen. Die Zuweisung der betroffenen Parzellen wird in einem separaten Planverfahren vorgenommen.

Schiessanlage Oberdorf

Etliche noch unüberbaute Parzellen sind vom Schiesslärm der Schiessanlage Oberdorf betroffen. Solange die Schiessanlage nicht definitiv geschlossen wurde, ist an den Stellen mit Überschreitung der Lärmgrenzwerte im Baugesuchsverfahren der Nachweis der Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte zu erbringen. Vorbehältlich der definitiven Schliessung der Anlage durch die Baukommission bis zum 31. März 2002 ist ein entsprechender Lärnmachweis-Vermerk für die Parzellen GB Nrn. 719, 800, 862, 851 und 1319 im Bauzonenplan einzutragen.

Erschliessung der Parzellen GB Nrn. 363 und 1313

Die Gemeinde hat die öffentliche Erschliessung der Parzellen GB Nrn. 363 und 1313 an die Hand zu nehmen, bevor darauf weitere Bauten bewilligt werden können. Dazu ist im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ein Nutzungsplan-Verfahren durchzuführen.

Auf dem Bauzonenplan sind die Parzellen GB Nrn. 363 und 1313 mit folgendem Vermerk zu versehen: „Baubewilligungen können erst erteilt werden, wenn die öffentliche Erschliessung in einem Nutzungsplan-Verfahren geregelt ist“. Die betroffenen Grundeigentümer erklärten zu diesem Vorbehalt am 22. und 23. November 2001 ihr Einverständnis.

Anpassung der Juraschutzzone

Der Bereich zwischen der Leegasse und der Rötistrasse wird aus der Juraschutzzone entlassen. Der kantonale Richtplan 2000 ist entsprechend anzupassen.

Anpassung des kantonalen Naturinventars

Die Baumgruppe Sennhaus (Kant. Nr. 14.4) wird mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aus dem kantonalen Schutz entlassen.

Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG sind im Weiteren folgende Punkte von Amtes wegen anzupassen:

Die Aufstufungen der Wohnzone von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in ES III entlang der Weissensteinstrasse sind wegzulassen. Die Voraussetzungen für die Aufstufung von reinen Wohnzonen sind nicht gegeben. Im Strassenklassierungsplan sind entsprechend nur die Parzellen der Kernzone, in der die gemischte Nutzung zulässig ist, aufzustufen.

Die im § 18 des Zonenreglementes beschriebene Waldrandschutzzone ist nur noch an der Alpenstrasse im Bereich der mit Gestaltungsplanpflicht überlagerten Zone für Gäste und Studienzentrum vorgesehen. Diese Waldrandschutzzone und der separate § 18 sind wegzulassen. Dem Schutz des Waldrandes im Bereich des Gestaltungsplanes an der Alpenstrasse ist mit einem neuen Absatz in § 7 Zone mit Gestaltungsplanpflicht Rechnung zu tragen: „Abs. 3 Waldrandschutz: Mit dem Gestaltungsplan soll die naturnahe landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder die Nutzung als Naturgarten des dem Waldrand vorgelagerten Areals sichergestellt werden. Kleinbauten im Waldabstandsbereich sind nicht zulässig.“

Die Abbauzonen im Gesamtplan sind als Abbaugebiete einzutragen und mit den Gestaltungsplänen zu bezeichnen: Steinbruch Weberhüsli (RRB Nr. 4095 vom 19. Dezember 1989) und Steinbruch Steingruben (RRB Nr. 692 vom 27. Februar 1990 und RRB Nr. 3476 vom 6. Dezember 1994).

Die Landschaftsschutzzone ist über der Parkplatzfläche auf dem Weissenstein wegzulassen. Dieses Gebiet ist zudem ebenfalls auf dem Ausschnitt Kurhaus Weissenstein im Massstab 1: 2'000 darzustellen. Im Bauzonenplan ist der Waldverlauf in den Bereichen der Parzellen GB Nrn. 546, 629, 932, 982 und 992 exakt an die verbindlich festgestellte Waldgrenze gemäss Waldfeststellungsplan anzupassen.

Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht an der Leegasse über den Parzellen GB Nrn. 295, 297a und 1338 hat auf der östlichen Seite auch das kleine Stück der Parzelle GB Nr. 1338 zu umfassen. Durch dies wird erst die Erschliessung ab der Leegasse sichergestellt.

Im Bereich Bellevue ist die Bauzonenabgrenzung in den Erschliessungsplänen und im Waldfeststellungsplan an den Bauzonenplan anzupassen.

Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde Oberdorf hat gemäss § 101 Abs. 3 PBG noch ein Erschliessungsprogramm zu erstellen. Dieses zeigt auf, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung in den nächsten fünf Jahren erfolgt. Dem Amt für Raumplanung ist innert Jahresfrist ein Exemplar zur Kenntnis zuzustellen.

Aktualisierung der Plangrundlagen

Auf allen noch zu erstellenden Plänen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. In der Legende sind beide Auflagedaten aufzuführen. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

Zudem ist das aktualisierte Fassungsvermögen des genehmigten Bauzonenplanes dem Amt für Raumplanung zuzustellen. Diese Daten werden für die kantonale Bauzonen-Statistik benötigt und gehören standardmässig zu den Genehmigungsakten.

Im Anschluss an die amtliche Vermessung hat die Gemeinde Oberdorf dem Amt für Raumplanung ein Exemplar des Gesamtplanes im Massstab 1:5'000 und mit Bezeichnung der Parzellennummern zuzustellen.

2.4. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Oberdorf erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberdorf, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:10'000
- Strassenklassierungsplan 1:2'000
- Erschliessungspläne (Blatt 1 bis 4) 1:1'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen genehmigt.

- 3.2. Die neue Gewerbezone mit Wohnen „Areal Giacometto“ auf der Parzelle GB Nr. 633 wird nicht genehmigt. Für die Genehmigung ist der gleichzeitige Erlass eines Gestaltungsplanes unabdingbar.
- 3.3. Die übrigen der Gewerbezone mit Wohnen zugewiesenen Parzellen werden auf Gesuch der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen. In der Gewerbezone mit Wohnen darf keine reine Wohnnutzung erfolgen. Der Wohnanteil ist auf maximal die Hälfte der Gesamtnutzung zu beschränken, die gewerbliche Nutzung hat dabei Vorrang. Die Gemeinde Oberdorf hat nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem nachlaufenden Verfahren die Zonenvorschriften entsprechend zu ergänzen und die betroffenen Parzellen zuzuweisen.
- 3.4. Bei den Parzellen GB Nrn. 719, 800, 862, 851 und 1319 ist im Bauzonenplan ein Lärnmachweis-Vermerk auf dem Bauzonenplan anzubringen, wenn die Schiessanlage Oberdorf nicht durch Verfügung der Baukommission bis zum 31. März 2002 geschlossen wird.
- 3.5. Auf dem Bauzonenplan sind die Parzellen GB Nrn. 363 und 1313 mit dem Vermerk: „Baubewilligungen können erst erteilt werden, wenn die öffentliche Erschliessung in einem Nutzungsplan-Verfahren geregelt ist“ zu versehen.
- 3.6. Die Beschwerde der Geschwister Adam wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Kosten des Verfahrens von total Fr. 1'000.- gehen zu Lasten der Beschwerdeführer Helen Udry-Adam, Alois Adam, Peter Adam und Hans Adam und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen
- 3.7. Die Einwohnergemeinde Oberdorf wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 2002 folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: 4 Bauzonenpläne, 5 Gesamtpläne, 2 Sätze Erschliessungspläne, 6 Zonenreglemente, 4 Strassenklassierungspläne, 3 Waldfeststellungspläne und 2 FFF-Pläne. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und des Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.
- 3.8. Das Generelle Kanalisationsprojekt ist nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision in einen Generellen Entwässerungsplan (GEP) auszubauen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Umwelt festzulegen.
- 3.9. Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Oberdorf das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu aktualisieren.
- 3.10. Die Gemeinde Oberdorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 7'523.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tage seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.11. 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 Richtplan-karte angepasst. Die Juraschutzzone (LE-2.1.3) wird angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.12. Der bisherige Zonen- und Erschliessungsplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Oberdorf (RRB Nr. 196 vom 16. Januar 1989) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber

Dr. K. Fehrschler

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Oberdorf

Genehmigungsgebühr	Fr.	7'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	7'523.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Geschwister Adam, p. Adr. Alois Adam, Landwirt, Mühle, 4515 Oberdorf

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten			auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Inkl. Entscheidegebühr:	Fr.	<u>1'000.--</u>	
	Fr.	-.--	
		=====	

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde-Nr. 2001/18)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (kara)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung da/Ci (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Strassenkategorienplan und Zonenreglement (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Strassenkategorienplan und Zonenreglement (später)

Hochbauamt

Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit Fruchtfolgeflächeninventar (später)

Kantonsforstamt, mit 1 gen. Waldfeststellungsplan und 1 gen. Gesamtplan (später)

Forstkreis Bucheggberg/Lebern West, mit 1 gen. Waldfeststellungsplan (später)

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit gen. Bauzonenplan/Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Lebern, mit gen. Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4515 Oberdorf, mit 1 Satz gen. Plänen/Reglement (später) **(mit Rechnung, lettre signature)**

Geschwister Adam, p. Adr. Alois Adam, Landwirt, Mühle, 4515 Oberdorf **(lettre signature)**

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4515 Oberdorf

Bruno Giacometto, Weissensteinstrasse 188, 4515 Oberdorf **(lettre signature)**

Manfred Wyss, Fürsprech, Dorfstrasse 16, 2544 Bettlach

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Einwohnergemeinde Oberdorf: Genehmigung der Ortsplanung

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:10'000
- Strassenklassierungsplan 1:2'000
- Erschliessungspläne 1:1'000
- Zonenreglement



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 30. April 2002

NR. 874

Oberdorf: Revision der Ortsplanung, Ergänzung des Zonenreglements und Bereinigung des Bauzonenplanes für die „Gewerbezone mit Wohnen“ / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Oberdorf unterbreitet dem Regierungsrat die Ergänzung des Zonenreglements sowie die Bereinigung des Bauzonenplanes für die „Gewerbezone mit Wohnen“ zur Genehmigung.

2. Erwägungen

In der Genehmigung der Revision der Ortsplanung Oberdorf durch den Regierungsrat (RRB Nr. 2469 vom 10. Dezember 2001) wurde verlangt, dass die Zonenvorschriften für die Gewerbezone mit Wohnen (§ 9) in einem nachlaufenden Verfahren so anzupassen sind, dass der Wohnanteil auf maximal die Hälfte der Gesamtnutzung beschränkt wird und die gewerbliche Nutzung in dieser Zone Vorrang hat. Auf Gesuch der Gemeinde wurden die in der Gewerbezone mit Wohnen liegenden Parzellen von der Genehmigung ausgenommen, damit die Zonenzuweisung unter Berücksichtigung des neuen § 9 nochmals überprüft werden kann.

Die Ergänzung von § 9 Gewerbezone mit Wohnen sowie die Zuweisung der Parzellen GB Nrn. 369 und 276 zu dieser Zone beziehungsweise der Parzellen GB Nrn. 900, 1348, 654 (teilweise), 686, 698 und 1044 zur Wohnzone W2a wurden in der Zeit vom 31. Januar bis zum 4. März 2002 öffentlich aufgelegt. Einsprachen gingen keine ein. Der Gemeinderat genehmigte die vorliegende Ergänzung und Bereinigung am 4. März 2002.

Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.
Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

3. Beschluss

- 3.1. Die Ergänzung des § 9 Gewerbezone mit Wohnen des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Oberdorf sowie die Zuweisung der Parzellen GB Nrn. 369 und 276 zu dieser Zone beziehungsweise der Parzellen GB Nrn. 900, 1348, 654 (teilweise), 686, 698 und 1044 zur Wohnzone W2a werden genehmigt.
- 3.2. Die Gemeinde Oberdorf hat eine reduzierte Genehmigungsgebühr von Fr. 300.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 323.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

Staatsschreiber

Dr. K. Rüsch

Kostenrechnung EG Oberdorf:

Genehmigungsgebühr	Fr.	300.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	323.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Bau- und Justizdepartement (2), da/He

Amt für Raumplanung (3) [H:\Daten\Projekte\1999\014np99076\RRB_GewerbemitWohnen_oberdorf.doc]

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Amt für Kantonsarchäologie und Denkmalpflege

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft

Kantonsforstamt

Forstkreis Bucheggberg/Lebern West

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung

Amtschreiberei Lebern

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4515 Oberdorf, (mit Rechnung)

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4515 Oberdorf

Manfred Wyss, Fürsprech, Dorfstrasse 16, 2544 Bettlach

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Oberdorf: Genehmigung der Ergänzung des Zonenreglements und der Bereinigung des Bauzonenplanes für die „Gewerbezone mit Wohnen“)