

Regierungsratsbeschluss

vom 16. Dezember 2003

Nr. 2003/2379

Obergösgen: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan, Teile Nord und Süd, 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan, Teile 1 bis 6 (Strassen- und Baulinienplan) 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Naturkonzept
- Landwirtschaftsinventar 1:5'000
- Inventar der Fruchtfolgeflächen 1:5'000
- Waldfeststellungsplan, Teile A bis M, 1:1'000
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision beschloss der Gemeinderat am 3. Dezember 2003. Sie lagen in der Zeit vom 4. Januar bis zum 4. Februar 2002 öffentlich auf. Dagegen gingen zahlreiche Einsprachen ein, die mit Gemeinderatsentscheid vom 27. Mai 2002 teilweise berücksichtigt

wurden. Am 4. November 2002 beschloss der Gemeinderat die Unterlagen für eine zweite öffentliche Auflage. Diese erfolgte in der Zeit vom 7. November bis zum 7. Dezember 2002. Dagegen gingen Einsprachen ein, die der Gemeinderat am 28. Januar sowie am 13. Februar 2003 behandelte. Gleichzeitig verabschiedete er die Unterlagen zur Genehmigung.

Der Teilzonenplan zur Aufhebung einer Wegparzelle nördlich der Steinengasse wurde vom Gemeinderat am 27. Januar 2003 unter dem Vorbehalt von Einsprachen genehmigt. Der Plan lag in der Zeit vom 28. Februar bis zum 28. März 2003 öffentlich auf. Einsprachen gingen keine ein.

Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates haben 7 Einsprecher beim Regierungsrat eine Beschwerde eingereicht; es sind dies:

- Oskar und Helen Biedermann-Lauber, Leimackerhof 1, 4653 Obergösgen
- Guido und Erika Villabruna, Michelmattstrasse 6, 4653 Obergösgen
- Andreas Senn, Landwirt, Buerstrasse 5, 4654 Lostorf
- Paul Meier, Lostorferstrasse 21, 4653 Obergösgen
- Franz und Monika Biedermann-Müller, Sonnhaldenstrasse 13, 4653 Obergösgen
- Marco Sommer, Untere Kohliweidstrasse 26, 4656 Starrkirch-Wil
- Erben des Urs Peier, 4653 Obergösgen, v.d. Dr. Stephan Müller, Rechtsanwalt und Notar, Dornacherstrasse 10, 4600 Olten.

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 § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne 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; SR 700) – 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 (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

2.3 Behandlung der Beschwerden (2002/71)

Alle Beschwerdeführer sind als Grundeigentümer/innen von den Entscheiden des Gemeinderates im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG berührt und haben am Inhalt des Bauzonenplanes ein schutzwürdiges Interesse und sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist deshalb grundsätzlich einzutreten.

Das instruierende Bau- und Justizdepartement hat mit den Beschwerdeführern/innen am 9. Oktober 2003 Beschwerdeverhandlungen in Obergösgen durchgeführt.

2.3.1 Oskar und Helen Biedermann-Lauber, Obergösgen

Die Beschwerdeführer haben ihre Beschwerde am 16. Oktober 2003 zurückgezogen, nachdem an der Parteiverhandlung der Gemeinderat zugesichert hat, dass die in Zukunft zu realisierenden Hecken planerisch nicht festgehalten werden. Die im Naturkonzept der Einwohnergemeinde Obergösgen vorgesehenen Vernetzungsachsen werden im Gesamtplan mittels Pfeilen dargestellt und als Vernetzungsachsen bezeichnet. Eine allfällige Realisierung wird mittels freiwilliger Vereinbarungen erfolgen. Die im Nutzungsplan vorgesehene Hecke im Baugebiet (Hardmattstrasse – Steinergrasse) wird zudem solange nicht realisiert, wie die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Beschwerde vom 30. Juni 2002 wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

2.3.2 Guido und Erika Villabruna, Obergösgen

Die Beschwerdeführer haben ihre vorsorgliche Beschwerde vom 1. Juli 2002 an der Parteiverhandlung am 9. Oktober 2003 zurückgezogen. Die Beschwerde wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Kosten werden keine erhoben.

2.3.3 Andreas Senn, Lostorf

Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde vom 6. Juli 2002 am 10. Oktober 2003 zurückgezogen. Es gilt dasselbe wie unter Ziffer 2.3.1 erwähnt, mit Ausnahme, dass die vorgesehene Hecke solange nicht realisiert wird, wie die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Beschwerde wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

2.3.4 Paul Meier, Obergösgen

Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde vom 29. Juni 2002 an der Parteiverhandlung vom 9. Oktober 2003 zurückgezogen. Die Beschwerde wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

2.3.5 Franz und Monika Biedermann-Müller, Obergösgen

Die Beschwerdeführer haben ihre Beschwerde vom 30. Juni 2002 am 19. Oktober 2003 zurückgezogen. Die Beschwerde wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

2.3.6 Marco Sommer, Starrkirch-Wil

Der Beschwerdeführer hat aufgrund einer vorgezogenen Besprechung mit dem Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartementes vom 12. November 2002 seine Beschwerde mit Schreiben vom 27. November 2002 zurückgezogen. Die Beschwerde wurde bereits mit Verfügung vom 5. Dezember

2002 von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wurde ebenso bereits zurückerstattet.

2.3.7 Erben des Urs Peier, Obergösgen

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Auszonung ihres Grundstückes GB Nr. 139 von der Wohnzone W 4A in die Landwirtschaftszone und stellen das Rechtsbegehren, ihre Parzelle sei in der Wohnzone W 4A zu belassen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Sie begründen ihre Beschwerde (kurz zusammengefasst) wie folgt:

Es sei nicht Ziel einer Ortsplanungsrevision, zentral gelegenes Bauland der Landwirtschaftszone zuzuführen. Offenbar mache die Gemeinde aus der Bauzonengrösse zum alleinigen Kriterium; es gebe aber noch andere Planungsgrundsätze, nämlich ein schönes Ortsbild bzw. keine Landwirtschaft im Ortszentrum. Die vorgesehene Planung mit einem Grüngürtel, wozu dieser auch immer bestimmt sei, sei unzweckmässig. Die Gemeinde habe dabei auch zu bedenken, dass die Grundeigentümer in diesem Gebiet bei einer rechtskräftig ausgeschiedenen Landwirtschaftszone die Möglichkeit hätten, zu Ungunsten der überbauten, benachbarten Grundstücke ganz legal eine zonenkonforme Baute, wie z.B. einen Schweinestall, zu erstellen. Die Auszonung in die Landwirtschaftszone beinhalte eine materielle Enteignung, welche die Gemeinde teuer zu stehen komme und die sie zu entschädigen haben werde. Zudem hätten die Beschwerdeführer für diese Parzelle bereits einen Perimeterbeitrag von ca. Fr. 77'000.-- an die Erschliessung zahlen müssen.

Die Einwohnergemeinde Obergösgen beantragt die Abweisung der Beschwerde und verweist auf ihre Entscheide des zuständigen Gemeinderates und auf die Ausführungen zur Beschwerde an der Parteiverhandlung vom 9. Oktober 2003.

2.3.7.1 Die Beschwerdeführer besitzen die Parzelle GB Obergösgen Nr. 139, welche sich zwischen dem 2.50 m breiten nördlichen Fussweg und dem Aarekanal im Süden befindet. Der südliche Teil dieser Parzelle war schon im alten Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt. Der nördliche Teil der Parzelle ist nach zu revidierendem Zonenplan der Wohnzone W 4A zugeteilt, und soll nach dem neuen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeführt werden. Die Gemeinde begründet diese Rückstufung von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone mit den Kriterien des Erschliessungsgrades, der Bauzonengrösse und der Erhältlichkeit. Durch die Überführung der Teilparzelle der Beschwerdeführer in die Landwirtschaftszone wird eine Verkleinerung der Bauzone bezweckt und damit das Fassungsvermögen des Bauzonenplanes reduziert.

Eine Zuweisung zum Landwirtschaftsland bewirkt grundsätzlich eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar ist, wenn sie sich auf eine klare gesetzliche Grundlage stützt, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Es wird zu prüfen sein, ob die Auszonung diesen Anforderungen gerecht wird.

2.3.7.2 Bei der Festlegung der Grösse der Bauzone sind die Planungsgrundsätze des Bundesrechts zu berücksichtigen. Inhaltlich verlangt das Raumplanungsgesetz, dass die Bauzone auf das mit der zweckmässigen Nutzung des Bodens vereinbarende Mass beschränkt wird (Art. 1 und 3 RPG). Art. 15 RPG enthält auch die Grundsätze zur Dimensionierung von Bauzonen, § 26 PBG regelt denselben Problemkreis und stimmt mit der Bundesregelung überein. Danach umfasst die Bauzone Land, das sich für die Überbauung eignet,

weitgehend überbaut ist und voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen wird (§ 26 Abs. 1 PBG). In diesem Rahmen stellt der Bauzonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastrukturen und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität (§ 26 Abs. 2 PBG).

Für die Grösse der Bauzone ist von der bisherigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 Ia 232). Das Bundesgericht wendet zur Festlegung des Fassungsvermögens der Bauzonenpläne die sogenannte Trendmethode an, nach welcher die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren berechnet und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf geschätzt wird. Der Verbrauch der Baulandreserven in den vergangenen Jahren wird mit einer ähnlichen Entwicklung der nächsten 15 Jahre verglichen (BGE 116 Ia 341). Nach der Praxis des Bundesgerichtes sind zu grosse Bauzonen nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzwidrig (BGE 117 Ia 307). Daraus folgt, dass eine rechtsgleiche Zuweisung von Grundstücken oder Teilgrundstücken in die Landwirtschaftszone einem Erfordernis der Raumplanungsgesetzgebung entspricht.

- 2.3.7.3 Wendet man die genannten Grundsätze auf die Bauzonengrösse in Oberbögen an, ergibt sich, kurz zusammengefasst, folgendes Bild: In den Jahren 1987 bis 2002 hat die Wohnbevölkerung um 306 Einwohner zugenommen. Die Grösse der vorgesehenen unverbauten Bauzone lässt ein Bevölkerungswachstum von rund 588 Einwohner zu. Dieses Wachstum steht zwar in Übereinstimmung mit der im Leitbild vorgesehenen Zunahme der Bevölkerung um 627 Einwohner, ist aber sehr optimistisch. Die Bauzonengrösse muss daher als an der oberen Grenze bezeichnet werden; dazu mehr in Ziffer 2.4.3.
- 2.3.7.4 Eine Abgrenzung des richtig dimensionierten Baugebietes im Einzelfall liegt zum grossen Teil im Ermessen der planenden Gemeinde. Dabei gilt die Grenze dieses Planungs-ermessens immer in den Fällen überschritten, wo Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen und somit willkürlich sind. Gemäss BGE 117 Ia 307 haben die Planungsbehörden bei der Festsetzung von Zonen die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen. Planungsmassnahmen sind nur dann verfassungskonform, wenn neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgeblichen Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden (BGE 115 Ia 353). Verfassungsrechtlich ist geboten, dass die Grenzziehung sachlich vertretbar ist, d.h. nicht willkürlich ist. Das Rechtsgleichheitsgebot fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen. Die Dimensionierung der Bauzone ergibt sich aus der Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen, wobei unter anderem die Anforderungen von Art. 15 RPG im Rahmen der Interessenabwägung zu konkretisieren sind. Bei der Frage, welche Grundstücke zur Bauzone gehören, hat die Gemeinde einheitliche Kriterien Erschliessungsgrad, Lage der Grundstücke und Bautätigkeit/Erhältlichkeit gleich zu behandeln und die Intensität des Eingriffs zu minimieren. Bereits schon der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung hielt bezüglich der Wohnzone fest, dass die mangelnde Verfügbarkeit von freien Baulandparzellen in der Gemeinde problematisch sei. Diese Problematik ist insbesondere für das Teilgrundstück GB Nr. 139 der Beschwerdeführer gegeben.

Der Grundeigentümer hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass sein Land im Rahmen der revidierten Nutzungsplanung in der Bauzone verbleibt. Die Gemeinden haben in Anwendung von Art. 15 RPG oft zwischen mehreren für eine Überbauung geeigneten Gebieten nach sachlichen Kriterien zu entscheiden. Die Bauzonenfläche kann nicht ausschliesslich nach den privaten Wünschen der jeweils interessierten Grundeigentümer ausgerichtet werden. Würde das Kriterium der Liquidität von Bauland bei der Zonenplanung keine Rolle spielen, würde die Zonenplanung dem Gemeinwesen faktisch entzogen. Kann die Bauzone bei mangelnder Bautätigkeit nicht einfach erweitert werden, bedeutet dies auch, dass Landhortung eine Auszonung indizieren kann, sofern nicht durch andere Instrumente, etwa Überbauungsvereinbarungen oder Verkauf, eine Baulandverflüssigung erzielt werden kann. Eine solche Vereinbarung wurde von den Beschwerdeführern nicht angestrebt, ebenso nicht ein Verkauf an Dritte. Im heutigen Zeitpunkt bestehen auch keine konkreten Bauabsichten der Beschwerdeführer. Neben dem Kriterium der Erhältlichkeit ist die Zuweisung des strittigen Grundstückteils zur Landwirtschaftszone auch angesichts seiner Lage und seines Erschliessungsgrades nicht zu beanstanden; der Parzelleil befindet sich am Rand der Wohnzone in der Nähe des Aarekanals und grenzt im Süden an die Landwirtschaftszone und im Norden an einen 2.50 m breiten Fussweg und gilt als nicht genügend erschlossen, auch wenn westlich und östlich dieses Parzelleilteils sich je ein bereits überbautes Gebiet anschliesst. Zudem befindet sich die Parzelle der Beschwerdeführer nicht im Ortszentrum und in einem ausgesprochen schönen Ortsbild, wie sich die Beschwerdeführer auszudrücken pflegen. Aus welchen anderen Gründen die Gemeinde das Areal der Beschwerdeführer auch immer in die Landwirtschaftszone oder einen Grüngürtel zuweisen wollte, spielt im vorliegenden Fall keine ausschlaggebende Rolle. Einzig und allein planerisch objektive Gründe, wie oben dargelegt, sind massgebend. Daran ändert auch der Hinweis der Beschwerdeführer, dass auf dieser Landwirtschaftsparzelle alleinfalls ein Schweinestall – was erst noch fraglich ist – errichtet werden könnte, nichts. Dies wäre in einem konkreten Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

Ob die Auszonung der Beschwerdeführerparzelle eine materielle Enteignung darstellt, kann nicht in diesem Verfahren durch den Regierungsrat entschieden werden. Dazu sind die kantonalen Schätzungsinstanzen zuständig. Ob der Hinweis auf bereits bezahlte Perimeterbeiträge in der Höhe von ca. Fr. 77'000.-- in dieser Richtung abzielen, kann dahingestellt bleiben und offengelassen werden.

- 2.3.7.5 Angesichts der gesamten Umstände ist die Zuweisung der Teilparzelle GB Nr. 139 der Beschwerdeführer zur Landwirtschaftszone aus siedlungspolitischen wie auch aus raumplanerischen Gründen recht- und zweckmässig. Die Beschwerde der Erben des Urs Peier ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2.3.7.6 Nach dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Weil die Beschwerdeführer im Verfahren unterlegen sind, kann ihnen gemäss § 39 VRG auch keine Parteientschädigung zugesprochen werden.
- 2.4 Prüfung von Amtes wegen
 - 2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanungsverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Obergösgen datiert aus dem Jahre 1988 (RRB Nr. 3810 vom 20. Dezember 1988). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz 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 kantonaler 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 Obergösgen stützt sich teilweise auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Obergösgen ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "Wohngemeinde" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Ein Bestandteil des sehr detaillierten und vorbildlichen Leitbildes der Gemeinde Obergösgen ist das Naturkonzept. Es wurde soweit planerisch sinnvoll im Gesamtplan umgesetzt. Der Eintrag der neuen Hecken im Gesamtplan ist abzuändern: Festgehalten werden "Vernetzungsachsen" als programmatischer Orientierungsinhalt. Hier können allfällige neue Hecken selbstverständlich nur mit der Einwilligung der Grundeigentümer angepflanzt werden. Der Gemeinde wird empfohlen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) die Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete sowie die Neuanlage von Naturelementen gemäss Naturkonzept sicherzustellen.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Obergösgen hat in den letzten 15 Jahren um 306 Einwohner und Einwohnerinnen zugenommen, von 1'733 Personen im Jahre 1987 auf 2'039 Personen im Jahre 2002. Das Leitbild der Gemeinde strebt ein sehr optimistisches Wachstum der Bevölkerung auf etwa 2'600 Einwohner und Einwohnerinnen in den nächsten 15 Jahren an.

Zwischen 1985 und 2000 wurden 7.88 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Der neue Bauzonenplan weist nun eine Fläche von 10.4 ha nicht überbauter Wohn- und Kernzone aus. Mit der erwarteten reduzierten Ausschöpfung haben so 605 zusätzliche Personen Platz. Insgesamt beträgt das Fassungsvermögen 2'627 Personen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde die Bauzone an verschiedenen Orten verkleinert. Nach dem alten Zonenplan hat das Fassungsvermögen über 4'000 Personen betragen. Übergangszonen und noch unüberbaute grössere zusammenhängende Flächen wurden nun teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse sind an der oberen Grenze, sie stehen jedoch noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und mit den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) 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 Zonenplan und in den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Obergösgen Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 120.6 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 125.7 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.4.6 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.4.6.1 Parkierung im Sandacker

Im Gebiet Sandacker stehen in einer viergeschossigen Wohnzone neun Wohnblöcke auf engem Raum. Die Überbauung hat zu wenig Autoabstellplätze, so dass heute etliche Fahrzeuge ungeordnet im Wald, im Landwirtschaftsgebiet, entlang von Feldwegen und auf Nachbargrundstücken abgestellt werden. Um zusätzliche Abstellplätze zur Verfügung stellen zu können, wurden nördlich und südlich angrenzend an die W4 Strassenraumerweiterungen ausgewiesen.

Selbst mit diesen neuen Parkierungsmöglichkeiten sind jedoch nach Angabe der Gemeinde noch nicht genügend Parkplätze vorhanden. Sie prüft zur Zeit verschiedene weitere Möglichkeiten, wie das Parkplatzproblem gelöst werden könnte. Als eine Variante steht eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Westen zur Diskussion, in ein Gebiet, das im Gesamtplan der Landwirtschaftszone überlagert mit Landschaftsschutzzone zugewiesen wurde. Damit könnte zusätzlich ein besserer Siedlungsabschluss gestaltet werden. Unbedingt zu prüfen ist zudem die Variante der Parkierung im Bereich der östlich gegenüberliegenden Gewerbezone.

Ein definitiver Lösungsvorschlag wird jedoch erst nach Genehmigung der Ortsplanung vorliegen. Unter Umständen wird somit schon kurze Zeit nach der regierungsrätlichen Genehmigung im Sandacker eine Umzonung nötig werden. In diesem Sinne wird insbesondere die Landwirtschaftszone überlagert mit Landschaftsschutzzone im Gottisacker direkt angrenzend an die Wohnzone W4 im Sandacker nur unter Vorbehalt genehmigt.

2.4.6.2 Hecken / Vernetzungsachsen

Die in den Nutzungsplänen (Bauzonen- und Erschliessungsplan sowie Gesamtplan) als Orientierungsinhalt eingetragenen "neuen Hecken" sind als Folge der Ergebnisse der Beschwerdeverhandlung anders darzustellen (siehe auch Ziffer 2.3.1): Neu werden "Vernetzungsachsen" im Sinne eines

programmatischen Orientierungsinhaltes zum Beispiel in Pfeilform abgebildet. Hier können allfällige neue Hecken selbstverständlich nur mit der Einwilligung der Grundeigentümer angepflanzt werden. Die Hecke nördlich der Strassenraumerweiterung im Sandacker ist als "neue Hecke" in den Plänen zu belassen. Sie ist so rasch wie möglich zu realisieren, um die Parkplätze besser in die Landschaft einzupassen.

Ebenfalls zu belassen ist die bereits in einem früheren Nutzungsplanverfahren ausgewiesene neue Hecke an der Walkestrasse im Anschluss an die Gewerbe- und Industriezone.

2.4.6.3 Lärmempfindlichkeitsstufe in der Kernzonen A

In der Kernzone A sind nach § 5 des Zonenreglementes lediglich nicht störende Betriebe zulässig. Nach Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41) sind Zonen mit solcher Nutzung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zuzuweisen. Entsprechend ist in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG im Zonenreglement § 5 Kernzone A im Abs. 8 die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II statt ES III festzuhalten. Entlang der stark befahrenen und entsprechend lärmvorbelasteten Kantonsstrassen sind Aufstufungen für die ersten Parzellen bzw. die ersten Bautiefen von 30 m ab Strasse vorzunehmen und auf dem Bauzonenplan entsprechend darzustellen.

2.4.6.4 Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft / kantonale Uferschutzzone

Das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft ist gemäss Richtplan zu übernehmen und zur Orientierung überlagernd darzustellen. Ebenfalls ist die überlagernde kantonale Uferschutzzone vollständig aus dem Richtplan zu übernehmen und auch im Bereich des Waldareals darzustellen.

2.4.6.5 Belastete Ablagerungsstandorte / Schadstoffbelastete Böden

Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG ist die Legende für die Ablagerungsstandorte anzupassen in "Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG, SR 814.01), genaue Lage / Begrenzung in der Regel nicht durch technische Untersuchungen vor Ort verifiziert, evtl. unsicher. Belastete Betriebs- und Unfallstandorte sind nicht dargestellt" sowie § 17 Abs. 2 des Zonenreglements abzuändern:

"Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG)

Beschreibung

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird. In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

Handlungsanweisung

Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als "belasteter Ablage-standort" ausgewiesenen Flächen in jeden Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01 und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt."

Die Gebiete der 300m-Schiessanlage (Schützenhaus und Scheibenanlage mit Kugelfang) sind separat als "Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13^{bis} KAV)" darzustellen. Im Zonenreglement ist dazu folgender § neu aufzunehmen:

"Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13^{bis} KAV)

Beschreibung

Im ausgewiesenen Gebiet "Schadstoffbelastete Böden" muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13^{bis} Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen.

Handlungsanweisung

Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38^{bis} Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1). Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo (SR 814.12) und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt."

2.4.6.6 Weitere kleinere Anpassungen in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG

In der Legende des Gesamtplans sind die erhaltenswerten Kulturobjekte analog der Legende des Bauzonenplans unter Genehmigungsinhalt aufzuführen. Die kommunal unter Schutz gestellten

Kulturobjekte sind ebenfalls unter Genehmigungsinhalt aufzuführen. Auch die Strassenraumerweiterung ist unter Genehmigungsinhalt aufzulisten.

Die Naturschutzzone "Alte Aare" wurde durch die kommunale Uferschutzzone ersetzt, entsprechend ist der § 13 im Zonenreglement wegzulassen. Die Bezeichnung des § 14 ist zu ergänzen, es muss "kommunale Uferschutzzone" heissen in Abgrenzung zur kantonalen Uferschutzzone.

Das geschützte Bauernhaus an der Unterdorfstrasse 5 steht gemäss Angabe der kantonalen Denkmalpflege vollständig unter kantonalem Schutz, das gesamte Gebäude ist entsprechend rot als geschützt einzufärben.

In der Legende des Gesamtplans ist der Genehmigungsbeschluss zur Grundwasserfassung Obergösgen nachzutragen: RRB Nr. 755 vom 23. April 2002.

2.4.6.7 Aktualisierung der Plangrundlagen

Auf den noch zu erstellenden Plänen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

2.4.7 Naturgefahren

Die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons weist für Obergösgen darauf hin, dass Teile der Bauzone von Wasser- und Rutschgefahren betroffen sind. Die Gemeinde hat die Naturgefahrensituation in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren im Amt für Umwelt abzuklären. Bei Bedarf ist eine Gefahrenkarte zu erarbeiten, die Resultate sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Da ein relativ grosser Teil der Bauzonenfläche betroffen ist, sind die Arbeiten mit hoher Dringlichkeit aufzunehmen und bis Ende 2005 abzuschliessen.

2.4.8 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde Obergösgen hat nach § 101 Abs. 3 PBG noch ein Erschliessungsprogramm zu erstellen. Dieses zeigt auf, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung in den nächsten 5 Jahren erfolgt. Dem Amt für Raumplanung ist innert Jahresfrist ein Exemplar zur Kenntnis zuzustellen.

2.5 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Obergösgen erweist sich im Sinne der Erwägungen sowie unter Berücksichtigung der Änderungen nach § 18 Abs. 3 PBG als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

2.6 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Obergösgen nimmt zur Kenntnis, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Obergösgen, bestehend aus:

- Bauzonenplan, Teile Nord und Süd, 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan, Teile 1 bis 6 (Strassen- und Baulinienplan) 1:1'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen sowie unter Berücksichtigung der Änderungen nach § 18 Abs. 3 PBG genehmigt.

3.2 Die Beschwerden Oskar und Helen Biedermann-Lauber, Paul Meier, Franz und Monika Biedermann-Müller, alle Obergösgen, sowie Andreas Senn, Lostorf, werden infolge Rückzuges von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Kosten werden keine erhoben; der jeweils geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

3.3 Die Beschwerde Guido und Erika Villabruna, Obergösgen, wird infolge Rückzuges von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Kosten werden keine erhoben.

3.4 Die Beschwerde der Erben des Urs Peier, Obergösgen, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens im Betrage von Fr. 1'000.-- zu bezahlen; diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

3.5 Die Gemeinde Obergösgen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 2004 folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: 6 Bauzonenpläne (Teile Nord und Süd), 5 Gesamtpläne, 2 Erschliessungspläne (Teile 1 bis 6), 6 Zonenreglemente, 3 Waldfeststellungspläne (Teile A bis M). Davon sind je 1 Bauzonenplan und 1 Gesamtplan in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.

3.6 Die Gemeinde Obergösgen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 7'023.-- zu bezahlen.

3.7 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.

3.8 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Obergösgen (RRB Nr. 3810 vom 20. Dezember 1988) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.



Dr. Konrad Schwaller

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 Obergösgen, 4653 Obergösgen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'000.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 7'023.--</u>	

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

Kostenrechnung Oskar und Helen Biedermann-Lauber, Leimenackerhof 1, 4653 Obergösgen

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 1'000.-- (aus 119101)
=====

Kostenrechnung Andreas Senn, Landwirt, Buerstrasse 5, 4654 Lostorf

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 1'000.-- (aus 119101)
=====

Kostenrechnung Paul Meier, Lostorferstrasse 21, 4653 Obergösgen

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 1'000.-- (aus 119101)
=====

Kostenrechnung Franz und Monika Biedermann-Müller, Sonnhaldenstrasse 13, 4653 Obergösgen

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 1'000.-- (aus 119101)
=====

Kostenrechnung RA Dr. Stephan Müller, Dornacherstrasse 10, 4600 Olten

(i.S. Erben des Urs Peier, 4653 Obergösgen)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten (inkl. Ent- scheidgebühr):	Fr. 1'000.--	KA 431032/A 46000 umbuchen)
	<u>Fr. -.--</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2), mit Beschwerdeakten Nr. 2002/71

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)

Rechtsdienst pw (2)

Debitorenbuchhaltung BJD

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

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturkonzept (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt (2), mit je 1 Bauzonenplan/Reglement (mit Lärmempfindlichkeitsstufen, später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit je 1 Bauzonenplan/Reglement (mit Lärmempfindlichkeitsstufen, später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan und 1 Landwirtschaftsinventar (später)

Kantonsforstamt, mit 1 Satz Waldfeststellungspläne und 1 Gesamtplan (später)

Forstkreis Olten/Niederamt, Amthaus, 4603 Olten, mit 1 Satz Waldfeststellungspläne (später)

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 Bauzonenplan und Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Obergösigen, 4653 Obergösigen^{!!}, mit 1 Satz gen. Plänen/Reglement (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Ortsplanungsgruppe Obergösigen, 4653 Obergösigen

Baukommission Obergösigen, 4653 Obergösigen

Raumplanungsbüro A. Scheuner, 5023 Biberstein

Kyburz und Partner AG, Jurastrasse 20, 4600 Olten

Oskar und Helen Biedermann-Lauber, Leimenackerhof 1, 4653 Obergösigen (**lettre signature**)

Guido und Erika Villabruna, Michelmattstrasse 6, 4653 Obergösigen (**lettre signature**)

Andreas Senn, Landwirt, Buerstrasse 5, 4654 Lostorf (**lettre signature**)

Paul Meier, Lostorferstrasse 21, 4653 Obergösigen (**lettre signature**)

Franz und Monika Biedermann-Müller, Sonnhaldenstr. 13, 4653 Obergösigen (**lettre signature**)

Marco Sommer, Untere Kohliweidstrasse 26, 4656 Starrkirch-Wil (**lettre signature**)

Rechtsanwalt Dr. Stephan Müller, Dornacherstrasse 10, 4600 Olten (**lettre signature**)

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt:

Einwohnergemeinde Obergösigen: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonenplan, Teile Nord und Süd, 1:2'000

- Gesamtplan 1:5'000

- Erschliessungsplan, Teile 1 bis 6 (Strassen- und Baulinienplan) 1:1'000

- Zonenreglement)