

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 17. August 2004

Nr. 2004/1686

### **Oberbuchsiten: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden**

---

#### **1. Feststellungen**

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung (Teil 1 und 2) 1:1'000
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- 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 1:1'000
- Verkehrs- und Erschliessungsinventar 1:2'000
- Erschliessungsprogramm
- Leitbild
- Raumplanungsbericht.

## 2. Erwägungen

### 2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen in der Zeit vom 19. August bis zum 17. September 2002 öffentlich auf , sie wurden am 27. Mai 2002 vom Gemeinderat Oberbuchsitzen beschlossen. Während der Auflagefrist gingen Einsprachen ein. Die Unterlagen wurden in der Folge überarbeitet, vom Gemeinderat am 13. Januar 2003 zur Auflage beschlossen und in der Zeit vom 4. August bis zum 2. September 2003 öffentlich aufgelegt. Während der 2. Planaufgabe gingen drei Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen zur 1. Auflage am 24. Juli 2003 und beantragte mit Beschluss vom 29. September 2003 die Genehmigung durch den Regierungsrat. Am 13. Oktober 2003 wurde vom Gemeinderat eine Einsprache zur 2. Auflage abgewiesen.

Gegen abweisende Gemeinderatsentscheide führen Beschwerde beim Regierungsrat:

- Hans Plüss, Schälismühle 218, 4625 Oberbuchsitzen (Beschwerdeführer 1)
- Ottilia Leist-Motschi, Untere Gasse 410, 4625 Oberbuchsitzen (Beschwerdeführerin 2)
- H. von Arx, Dorfstrasse 30, 8103 Unterengstringen (Beschwerdeführer 3)
- Credit Suisse, Paradeplatz 8, 8070 Zürich, handelnd durch Peter Richner, v.d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn (Beschwerdeführerin 4)
- Peter Niggli, Hauptstrasse 11, 4625 Oberbuchsitzen, v.d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn (Beschwerdeführer 5)
- Frewa AG, Dorfstrasse 19, 4612 Wangen b. Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Helmuth Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten (Beschwerdeführerin 6)
- Urs L. Hammer-von Arx, Schälismühle 324, 4625 Oberbuchsitzen, v.d. Rechtsanwalt Andreas Spieler, Weissensteinstrasse 15, Postfach 130, 4503 Solothurn (Beschwerdeführer 7)
- Gerold Rudolf von Rohr, Hofacker 272, 4625 Oberbuchsitzen (Beschwerdeführer 8)

Am 6. Mai 2004 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement (BJD) einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

### 2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung Sache 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 solche, 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 der Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Es obliegt folglich der Gemeinde, eine von mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

## 2.3 Behandlung der Beschwerden

### 2.3.1 Beschwerdeverfahren Nrn. 2 und 8 (Heckenfeststellung)

Am 24. Juli 2003 bzw. am 13. Oktober 2003 hat die Vorinstanz entschieden, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf dem Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 532 rund 300 m<sup>2</sup> als geschützte Hecke ausgeschieden werden soll. In der ersten Auflage wurden sogar 500 m<sup>2</sup> als Hecke ausgeschieden. Gegen die Einspracheentscheide haben sowohl die Grundeigentümerin (Beschwerdeführerin 2) des betroffenen Grundstückes als auch der benachbarte Grundeigentümer (GB Oberbuchsiten Nr. 1781), (Beschwerdeführer 8), beim Regierungsrat fristgerecht Beschwerde erhoben. Nach der Durchführung des Augenscheines haben dann beide Beschwerdeführer ihre Beschwerden mit Schreiben vom 11. Mai 2004 (Beschwerdeführerin 2) bzw. vom 14. Mai 2004 (Beschwerdeführer 8) gegen die Heckenfeststellung von rund 300m<sup>2</sup> vorbehaltlos zurückgezogen. Wesentlich für die Beschwerderückzüge war unter anderem der Umstand, dass den Parteien erklärt wurde, dass die Heckenfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ganz als anrechenbare Landfläche im Sinne von § 34 Abs. 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) berücksichtigt wird. Aufgrund der Beschwerderückzüge können die Beschwerden von Ottilia Leist-Motschi, Untere Gasse 410, 4625 Oberbuchsiten (Beschwerdeführerin 2) und von Gerold Rudolf von Rohr, Hofacker 272, 4625 Oberbuchsiten (Beschwerdeführer 8) als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden.

Nach §§ 37 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) und § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs, KRB vom 24. Oktober 1979 (GT/BGS 615.11) haben die Beschwerdeführer 2 und 8 die Verfahrenskosten von je Fr. 200.-- zu tragen. Diese werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 1'000.-- verrechnet. Der restliche Betrag wird ihnen zurückerstattet.

### 2.3.2 Beschwerdeverfahren Nrn. 1, 3 und 7 (Industriestrasse Schälismühle)

Die Beschwerdeführer Hans Plüss, Oberbuchsiten (Beschwerdeführer 1), H. von Arx, Unterengstringen (Beschwerdeführer 3) und Urs L. Hammer-von Arx, Oberbuchsiten, v.d. Rechtsanwalt Andreas Spieler, Solothurn (Beschwerdeführer 7) haben gegen den Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 24. Juli 2003 beim Regierungsrat Beschwerde geführt. Unter anderem bringen sie vor, dass auf die neue Sammelstrasse zu verzichten sei (geplante Erweiterung Dünnerstrasse und Neuanlage der diagonalen Verbindungsstrasse durch das Gebiet Ribiacker zwischen Dünnerstrasse und Schälismühlestrasse). Sie verweisen darauf, dass der Regierungsrat die Zulässigkeit der Sammelstrasse 1989 verneint habe (RRB Nr. 961 vom 21. März 1989). Ebenfalls habe der Regierungsrat 1992

die planerische Sicherstellung eines Ausbaues der Dünnerstrasse zu einer Sammelstrasse bzw. Industriestrasßenverbindung verweigert (RRB Nr. 3485 vom 27. Oktober 1992).

Zur Zeit ist eine kantonale Arbeitsgruppe mit Vertretern der betroffenen Gemeinden mit Abklärungen zur Verkehrssituation im Gäu tätig. In erster Priorität geht es dabei um die Frage der Kapazität des Autobahnanschlusses Egerkingen. Zudem sind aber auch Abklärungen über die Verkehrssituation in der gesamten Region und insbesondere zwischen den Gemeinden Nieder- und Oberbuchsiten sowie Oensingen im Gange. Bevor die Resultate dieser grundsätzlichen Abklärungen nicht vorliegen, kann über die Recht- und Zweckmässigkeit der neu durchgehenden Industriestrasse in der Schälismühle bzw. über die drei vorliegenden Beschwerden nicht abschliessend entschieden werden.

Mit diesem Vorgehen waren alle betroffenen Parteien anlässlich der Parteiverhandlung einverstanden. Die Industriestrasse zwischen der Dünnerstrasse und der Schälismühle sowie die von diesem Strassenstück betroffenen Grundstücke GB Nrn. 2226 und 2228 (teilweise, auf den südlichen 12 m) werden daher von der Genehmigung zurückgestellt, bis die grundsätzlichen Fragen der Verkehrsführung im Raum Oberbuchsiten geklärt sind. Die vorliegenden Beschwerden Plüss, von Arx und Hammer werden aus Gründen der Zweckmässigkeit und im Einverständnis der Parteien in Anlehnung an § 59 Abs. 1 lit. b) und c) der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966 (ZPO/ BGS 221.1) sistiert.

#### 2.3.3 Beschwerdeverfahren Nr. 5 (Zuweisung zur Landwirtschaftszone)

Gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 24. Juli 2003, den Bauernhof und das dazugehörige Land der Landwirtschaftszone zuzuweisen, hat Peter Niggli, Oberbuchsiten, v.d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Solothurn (Beschwerdeführer 5), Beschwerde erhoben. Nach der Parteiverhandlung hat der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 7. Mai 2004 die Beschwerde vorbehaltlos zurückgezogen.

Aufgrund des Beschwerderückzuges kann die vorliegende Beschwerde als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Nach § 37 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) und § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs, KRB vom 24. Oktober 1979 (GT/BGS 615.11) hat der Beschwerdeführer Peter Niggli, Oberbuchsiten, die Verfahrenskosten von Fr. 200.-- zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet. Der restliche Betrag wird ihm zurückerstattet.

#### 2.3.4 Beschwerdeverfahren Nr. 6 (Nichteinzonung in die Bauzone)

Die Vorinstanz hat am 24. Juli 2003 betreffend des GB Oberbuchsiten Nr. 2122 entschieden, dass die erste Bautiefe entlang der Steinackerstrasse in der Bauzone verbleibe, das restliche Grundstück aufgrund des Überangebotes an Bauzone hingegen der Landwirtschaftszone zuzuweisen sei.

Dagegen hat die Grundeigentümerin, die Frewa AG, Dorfstrasse 19, 4612 Wangen b. Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Helmuth Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten (Beschwerdeführerin 6), Beschwerde geführt. Die Beschwerdeführerin beantragt, dass die Parzelle GB Nr. 2122 im Umfang von ca. der Hälfte der Wohnzone W2a zugeteilt werden soll. Der Rest der Parzelle sei in der Reservezone zu belassen. Der Antrag auf Einzonung umfasst rund 22 a, der Rest von 27 a sei der Reservezone zuzuweisen. Eine analoge Zuteilung sei auf dem Nachbargrundstück GB Oberbuchsiten Nr. 2101 vorgenommen worden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit sei hier gleich zu verfahren. Eine Nichteinzonung müsste als willkürlich betrachtet werden, weil sich das Grundstück GB Nr. 2122 har-

monisch an die Bauzonengrenze anfügen würde. Weil die Beschwerdeführerin für die interne Erschliessung aufkomme, müsse das Grundstück als baureif bezeichnet werden. Die Grundeigentümerin sei bauwillig. Sollte in den nächsten 5 Jahren keine Überbauung auf den 22 a realisiert werden, wäre sie mit einer Zuteilung in Reservezone hinsichtlich der gesamten Restparzelle einverstanden. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Vorinstanz hat zu Recht auf die Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 1. Februar 2002 (Beschwerdeverfahren Nr. 2000/143) Bezug genommen. Im Zusammenhang mit einem Beschwerdeverfahren wegen des Baugesuches „Überbauung Dürracker“ hat das BJD grundeigentümerverbindlich festgehalten, dass das in Frage stehende Grundstück (damals Bauzone W2A, 2.Etappe) als nicht erschlossen gilt. Der noch ausstehende Erschliessungsaufwand liege offensichtlich weit über der 25-Franken Grenze. Mit Ausnahme der Fläche von ca. 10 a entlang der Steinackerstrasse gehört demnach das ganze Grundstück GB Nr. 2122 zur Übergangszone. An dieser Beurteilung hat sich seit dem erwähnten Entscheid des BJD nichts geändert. Das Grundstück gilt im Sinne von § 155 Abs. 2 PBG als nicht erschlossenes Bauland. Wenn die Kosten für die Fertigstellung der fraglichen Erschliessungsanlagen gemäss den massgebenden Erschliessungsplänen mehr als ein Drittel der regelmässig anfallenden Erschliessungskosten ausmachen oder mehr als Fr. 20.-- bis 25.--/m<sup>2</sup> der zu erschliessenden Bauzonenfläche betragen, gilt das Land gemäss Rechtsprechung zu § 155 Abs. 2 PBG als nicht erschlossen. Diese Gründe sprechen vorliegend ebenfalls für eine Nichteinzonung. Mit der laufenden Ortsplanungsrevision ist zudem die Bauzonengrösse zwingend zu verkleinern (siehe Erw. 2.4.3. nachfolgend). Der Verweis auf die nördliche Nachbarliegenschaft (Parzelle GB Nr. 2101) schlägt fehl, wurde dieses Grundstück doch bereits anlässlich der letzten Ortsplanung der Bauzone 1. Etappe zugewiesen. Gleich verhält es sich mit dem angerufenen Vergleichsgrundstück Parzelle GB Nr. 2234 (Eigentümer Cerutti Ettore). Auch dieses wurde damals der Bauzone 1. Etappe zugewiesen.

Der Entscheid der Vorinstanz ist recht- und zweckmässig und hält vor § 18 Abs. 2 PBG stand. Der Gemeinderat kann aufgrund des Überangebotes an Bauzone und unter Berücksichtigung der ungenügenden Erschliessung als auch der Lage des Grundstückes GB Oberbuchsiten Nr. 2122 (an der Bauzonengrenze) vorliegend keine Neueinzonung vornehmen. Die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen.

Aufgrund des Verfahrensausganges und nach § 37 VRG und § 17 Abs. 1 GT hat die Beschwerdeführerin Frewa AG, Wangen bei Olten, die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet. Parteientschädigung wird angesichts des Verfahrensausganges keine ausgerichtet.

#### 2.3.5 Beschwerdeverfahren Nr. 4 (Nichteinzonung in die Bauzone)

Die Vorinstanz hat am 24. Juli 2003 betreffend des GB Oberbuchsiten Nr. 969 entschieden, dass das Grundstück der Reservezone zuzuweisen sei. Aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts habe sich die Gemeinde gezwungen gesehen, das Überangebot von Bauland in die Reservezone umzuzeigen. Wesentlich sei der Umstand, dass in den letzten 20 Jahren auf GB Oberbuchsiten Nr. 969 keine Bautätigkeit stattgefunden habe. Zudem gelte die Parzelle als nicht oder lediglich teilweise erschlossen, da der noch zu leistende Erschliessungsaufwand über der Schwelle von Fr. 20.-- bis 25.--/m<sup>2</sup> liege.

Die Credit Suisse, Zürich, handelnd durch Peter Richner, Zürich, v.d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Solothurn (Beschwerdeführerin 4), führt gegen diesen Entscheid der Planungsbehörde in ihrer Funktion als Grundeigentümerin dieses Grundstückes mit folgender Begründung Beschwerde:

Das betreffende Grundstück mit einer Fläche von 6015 m<sup>2</sup> sei im alten Zonenplan der Wohnzone W2a zugeteilt gewesen. Mit RRB Nr. 3743 vom 10. Dezember 1991 habe der Regierungsrat für diese Parzelle einen Gestaltungsplan mit 19 Wohneinheiten genehmigt. Es sei jedoch nie zu dieser Überbauung gekommen. Die Credit Suisse habe die in Frage stehende Parzelle im Jahre 2001 aus dem Konkurs der Voreigentümerin übernommen. Mit der revidierten Ortsplanung würde dieser Gestaltungsplan nun ohne vorgängige Anhörung der Grundeigentümerin aufgehoben. Die Parzelle sei ganz oder teilweise in der Wohnzone W2a zu belassen. Die Parzelle sei voll erschlossen. Die bauwillige Beschwerdeführerin habe die früheren Planungen mitfinanziert und sei gewillt, die Planungen weiterzuführen oder neu in Angriff zu nehmen. Je nach Planung werde das Grundstück parzelliert und Interessierten zum Kauf angeboten. Eine Auszonung widerspreche nicht nur Treu und Glauben, sondern mache die bisherige Planungen zur Makulatur. Eine Realisierung werde somit für rund 10 Jahre verhindert. Es liege weder im öffentlichen noch im privaten Interesse, voll erschlossenes Land inmitten von weitgehend überbautem Bauland auszuzonen. Eine „Inselbildung“ entspreche keinem anerkannten Planungsgrundsatz. Stossend sei zudem, dass mit Parzellen näher am Siedlungsrand, welche weniger gut erschlossen seien, gegenteilig verfahren worden sei (z.B. GB Oberbuchsiten GB Nr. 2153).

Nachfolgend bleibt zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Einzonung erfüllt sind.

Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, dass sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. b). Dass sich die in Frage stehende Parzelle zur Überbauung eignet, wird von keiner Seite bestritten. Damit ein Anspruch auf Einzonung besteht, müssen zusätzlich entweder die Voraussetzungen nach Art. 15 lit. a oder lit. b RPG erfüllt sein.

Der Begriff des weitgehend überbauten Landes nach Art. 15 lit. a RPG umfasst im wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaute Gebiete zu betrachten. Grössere Baulücken in besiedeltem Gebiet dienen der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen. Sie werden nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern haben eine eigenständige Funktion (vgl. BGE 121 II 417 ff.).

Die Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 969 liegt mitten in einer Wohnzone W2a. Die Parzelle mit einer Fläche von rund 6000 m<sup>2</sup> grenzt mit ihren Längs- und Breitseiten an bereits überbaute Parzellen. Lediglich im Osten befindet sich angrenzend noch die unüberbaute Parzelle GB Oberbuchsiten Nr.

2351. Anlässlich des Augenscheins wurde ersichtlich, dass die Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 969 im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine eigenständige Funktion wahrnimmt. Die Gemeinde Oberbuchsiten bringt ebenfalls nicht vor, dass die unüberbaute Parzelle der Erhöhung der Wohnqualität dienen solle, noch bringt sie vor, dass die Schaffung von Räumen für Freizeitbereiche angestrebt wird. Die Gemeinde Oberbuchsiten hat die in Frage stehende Parzelle einzig deshalb der Reservezone zugeteilt, weil das Amt für Raumplanung aufgrund der (zu) grossen Bauzone und unter Berücksichtigung der zukünftigen Baulandbedarfs von einer Einzonung in die Wohnzone abgeraten hat. Nach Aussagen des Gemeindepräsidenten anlässlich des Augenscheines hätte die Gemeinde nichts gegen eine Zuweisung dieser Parzelle zur Wohnzone.

Dass die Parzelle der Beschwerdeführerin an der Siedlungsqualität teilhat und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt ist, dass sinnvollerweise (früher oder später) nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt, wird weder von den Parteien noch vom Amt für Raumplanung in Frage gestellt. Die Parzelle könnte folglich als eigentliche Baulücke Teil des überbauten Landes im Sinne von Art. 15 lit. a RPG darstellen. Dann besteht, nach Berücksichtigung aller übrigen Interessen, unter Umständen ein Anspruch auf Einzonung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes „können unüberbaute Gebiete bis zu einer Grösse von ungefähr 1 ha inmitten von überbautem Gebiet unter bestimmten Bedingungen als Baulücken bezeichnet werden“ (BGE 1P.692/2001 vom 22. Januar 2002). Die Fläche von rund 60 Aren der Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 969 spricht demzufolge nicht dagegen, dass die Parzelle Teil des überbauten Landes im Sinne von Art. 15 lit. a RPG sein könnte.

Die Vorinstanz hat bezüglich der Erschliessung, welches ein weiteres Kriterium für das Vorliegen einer Baulücke sein kann, angeführt, dass die Erschliessungskosten über der Grenze von Fr. 25.--/m<sup>2</sup> liegen und demzufolge aufgrund der (teilweise) mangelnden Erschliessung keine Zuweisung zur Wohnzone W2a erfolgen könne. Nach § 155 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) bilden solche Bauzonen 2. Etappe, wenn sie nicht erschlossen sind, bis zur Revision des Zonenplanes eine Übergangszone, in welchen nur nach den Regeln des Bauens ausserhalb der Bauzone gebaut werden darf. Nach der Praxis des BJD gilt eine Bauzone 2. Etappe im Sinne von § 155 Abs. 2 PBG dann als nicht erschlossen, wenn die Kosten für die Fertigstellung der fraglichen Erschliessungsanlagen gemäss den massgebenden Erschliessungsplänen mehr als ein Drittel der anfallenden Erschliessungskosten ausmachen oder mehr als Fr. 20.-- bis 25.--/m<sup>2</sup> der zu erschliessenden Bauzonenfläche. Diese Praxis des BJD dient(e) ausschliesslich dazu, um eine Differenzierung von Land im Sinne von § 155 PBG (unerschlossenes Land gehörte zur Übergangszone, dann waren die Regeln für Bauen ausserhalb der Bauzone anwendbar) und dem übrigen (genügend erschlossenen) Bauzonenland vornehmen zu können. Die Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 969 war nie Teil einer Bauzone 2. Etappe, sondern ist nach dem noch rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone W2a zugeteilt. Das angeführte Argument bezüglich der Erschliessungskosten pro m<sup>2</sup> als alleiniges Kriterium für die Zonenfrage zielt im vorliegenden Fall ins Leere, weil es nämlich keine Anwendung findet.

Ausserdem bliebe festzuhalten, dass sich die Erschliessungskosten nur aufgrund des Gestaltungsplanes von 1991 (mit einer vorgesehenen Ringstrasse) auf rund Fr. 35.--/m<sup>2</sup> belaufen würden. Nach Auskunft des von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüros würden sich die Erschliessungskosten beispielsweise beim Ausbau der Husmattenstrasse nördlich des Grundstückes und der vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsstrasse westlich des Grundstückes (jetzt noch Privatstrasse,

GB Oberbuchsiten Nr. 2349) etwa auf Fr. 16.-- bis Fr. 18.--/m<sup>2</sup> belaufen. Dass die Grundeigentümerin am ursprünglichen Gestaltungsplan festhalten will, hat sie nicht vorgebracht.

Aufgrund der Erschliessungsplanes Nr. 6442/2 wird ersichtlich, dass für das vorliegende Grundstück von Norden und Osten her eine öffentliche Erschliessung vorgesehen bzw. vorhanden ist. Nördlich der Parzelle befindet sich die bereits bestehende Husmattenstrasse (Erschliessungsstrasse), östlich ist eine öffentliche Erschliessung mittels der bestehenden Privatstrasse (GB Oberbuchsiten Nr. 2349) vorgesehen. Die Privatstrasse ist zur Zeit lediglich eingekiest. Die Werkleitungen sind in dieser Strasse bereits bis an die Grundstücksgrenzen von GB Oberbuchsiten Nr. 969 eingezogen. Auf der Westseite der Parzelle führen zwei Fusswege in die Poststrasse. Südlich verläuft nach einer Bautiefe die Strasse "unterer Bifang". Die Parzelle gilt demzufolge als zumindest grob erschlossen.

Unbestritten ist weiter, dass die Rechtsvorgängerin der aktuellen Grundeigentümerin für die Planung (Gestaltungsplanverfahren) rund Fr. 25'000.-- aufgewendet hat. Dass die frühere Grundeigentümerin über Jahre hinweg keine konkreten Bauabsichten dargetan hat, darf der heutigen Grundeigentümerin nicht zur Last gelegt werden. Anlässlich der Parteiverhandlung hat der Vertreter der Grundeigentümerin glaubhaft versichert, dass sie bau- bzw. verkaufswillig sei und es ihr nicht um Baulandhortung gehe. Die frühere Eigentümerin konnte vermutlich aus finanziellen Gründen keine Bautätigkeiten vornehmen, was schliesslich bekannterweise zum Verfahren einer Grundpfandverwertung geführt hat. Mangelnde Bauabsichten würden sonst auch gegen die geplante teilweise Zuweisung der Parzellen GB Oberbuchsiten Nrn. 2569 - 2571 (Bifang) zur Wohnzone W2a sprechen. Dort wurden aber verschiedene Parzellen des gleichen Eigentümers wenigstens teilweise der Bauzone zugewiesen. In verschiedenen anderen Fällen wurden ebenfalls Vereinbarungen des Inhaltes mit den Grundeigentümern getroffen, dass das nun der Wohnzone zugeteilte Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen sei, ansonsten dieses nachher entschädigungslos der Reservezone zugewiesen würde. Auch jene Grundeigentümer hatten jahrelang keine Bauabsichten gezeigt, bis offenbar die hängige Ortsplanungsrevision konkrete Formen angenommen hatte. Schliesslich ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass zwischen der 1. und der 2. Auflage des Zonenplanes Land am äussersten Bauzonenrand (GB Oberbuchsiten Nr. 1821) und Land im Zünacker von der Reservezone der Wohnzone W2b bzw. W2a zugewiesen worden ist.

Die Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 969 stellt eine eigentliche Baulücke dar und ist aufgrund der gesetzlichen Umschreibung der Bauzonen in Art. 15 RPG und § 26 PBG grundsätzlich einer Bauzone zuzuweisen, sofern es nicht als Folge der Abwägung aller für die Raumplanung massgebenden Zielsetzungen, insbesondere aus ortsplannerischen Erwägungen, ganz oder teilweise einer Nichtbauzone zugewiesen werden muss.

Die Vorinstanz hat den löblichen Versuch unternommen, aufgrund der zu grossen Bauzone die Parzelle der Beschwerdeführerin der Reservezone zuzuweisen. Die unüberbaute Bauzone wäre bei Zuweisung der Parzelle der Beschwerdeführerin zur Reservezone 1,6 mal grösser als der Baulandverbrauch zwischen 1987 und 2001 (siehe nachfolgend E. 2.4.3.). Bei einer Beschwerdegutheissung und der nachfolgenden Zuweisung der Parzelle in die Wohnzone (nach den Vorstellungen der Gemeinde voraussichtlich in die W2a) würde der Faktor 1,67 betragen. Das Kantonale Verwaltungsgericht hat in einem Entscheid vom 13. Juli 2004 i.S. B.M.K. gegen die Einwohnergemeinde N. festgehalten, dass durch eine Zuweisung einer Parzelle von der vergleichbaren Grösse (rund 60 Aren) das Fassungsvermögen der Bauzonen nur geringfügig verändert werde, was schliesslich zur Rückwei-

sung der Ortsplanung an die Gemeinde zur Vornahme der konkreten Zonierung geführt hat. So verhält es sich auch hier. Das öffentliche Interesse an der redimensionierten Bauzone wiegt vorliegend weniger schwer als das Einzonungsgebot für das Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 969, welches die Voraussetzungen nach Art. 15 lit. a RPG erfüllt.

Aus diesen Erwägungen folgt, dass die beiden Grundstücke der Beschwerdeführerin die gesetzlichen Voraussetzungen für Bauzonenland im Sinne von Art. 15 RPG und § 26 PBG erfüllen. Nach einer umfassenden Interessenabwägung ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Entscheid der Vorinstanz betreffend Nichteinzonung erweist sich bei näherer Betrachtung als rechtswidrig. An dieser Stelle wird allerdings betont, dass die Vorinstanz trotz anderem Ergebnis die Interessenabwägung sorgfältig vorgenommen hat. Es stellten sich hier komplizierte rechtliche Fragen, die schliesslich zu einem anderen Ergebnis führen.

Die Einwohnergemeinde Oberbuchsiten hat deshalb bezüglich des Grundstückes Oberbuchsiten GB Nr. 969 ein Verfahren gemäss §§ 15 ff. PBG (Zonierung) vorzunehmen und auch Angaben über den Bestand des Gestaltungsplanes aus dem Jahre 1991 zu machen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist der Beschwerdeführerin der Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten. Die Verfahrenskosten trägt der Staat. Nach §§ 37 und 39 VRG rechtfertigt es sich nicht, der Einwohnergemeinde die Verfahrenskosten oder die Ausrichtung einer Parteientschädigung aufzuerlegen. Parteientschädigung wird keine ausgerichtet.

## 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 Oberbuchsiten datiert aus dem Jahre 1989 (RRB Nr. 961 vom 21. März 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 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 Oberbuchsiten stützt sich teilweise auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Oberbuchsiten ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "weitere Entwicklungsgemeinde" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept der Gemeinde Oberbuchsiten ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde

wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen, in der Regel Vereinbarungen, die Erhaltung und Förderung der wertvollen Gebiete gemäss Naturkonzept sicherzustellen.

#### 2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Gemeinde Oberbuchsiten wuchs in den letzten 15 Jahre um 259 Personen, von 1'566 Personen im Jahr 1987 auf 1'825 Personen im Jahr 2003. Nach dem Leitbild soll in den nächsten 15 Jahren ein etwas stärkeres Wachstum erfolgen; dies vor allem, weil die notwendigen Infrastrukturanlagen bereits erstellt sind. Die Bevölkerung soll um gut 400 Personen auf gegen 2'200 Personen anwachsen. Dieses angestrebte Wachstum ist vermutlich eher zu optimistisch und wird kaum eintreten.

Zwischen 1987 und 2001 wurden in Oberbuchsiten 9.15 ha Wohnzone verbraucht. Als unüberbaute Bauzone werden neu 15.3 ha Bauzone ausgewiesen (Wohn- und Kernzone). In der überbauten Bauzone besteht ein gewisses Nachverdichtungspotenzial. Insgesamt beträgt das theoretische Fassungsvermögen der Bauzone in Oberbuchsiten 2'194 Personen, weitere 44 Einwohner wohnen ausserhalb der Bauzone.

Mit der laufenden Ortsplanungsrevision wurde die Bauzonengrösse um etwa 3.4 ha verkleinert. Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen damit gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

#### 2.4.4 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 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 Oberbuchsiten Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 198.2 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 218.92 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

#### 2.4.6 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

##### 2.4.6.1 Wohnzone Wilweid

In der Wilweid sind Arbeiten an einem Gestaltungsplan für eine Terrassensiedlung im Gange. Dabei wird in diesem Bereich auch eine Anpassung der Grundnutzung notwendig sein. Die Zuweisung des

Gebietes zur Wohnzone W2 wird von der Genehmigung zurückgestellt. Die Grundnutzung wird gemeinsam mit dem und abgestimmt auf den Gestaltungsplan festgelegt werden.

#### 2.4.6.2 Landschaftsschutzzone

Der kantonale Siedlungstrenngürtel Richtung Oensingen wird richtig mittels einer kommunalen Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die Aussparung von 20 m nördlich und südlich der SBB-Linie ist jedoch offensichtlich nicht zweckmässig. Hier ist die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone analog zum Siedlungstrenngürtel bis an das Bahntrasse heran zu führen. Die bestehende Baute auf GB Oberbuchsiten Nr. 1776 kann, wenn die Voraussetzungen des Raumplanungsgesetzes erfüllt sind, erweitert werden. Die Diskussion einer allfälligen neuen Strasse Richtung Oensingen durch den Siedlungstrenngürtel hindurch müsste im Richtplanverfahren geführt werden.

Der § 28 Abs. 4 des Zonenreglements ist in der vorliegenden Form nicht rechtmässig. Über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone entscheidet das BJD. Damit allfällige standortgebundene Bauten oder Anlagen in der Landschaftsschutzzone zugelassen werden können, ist der Abs. 4 wie folgt abzuändern: Die Zulässigkeit von standortgebundenen Bauten und Anlagen kann auf Antrag der Baukommission durch das Bau- und Justizdepartement abgeklärt werden.

Diese Anpassungen an der Abgrenzung sowie der Zonenbestimmungen der Landschaftsschutzzone werden in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG sowie in Absprache mit der Gemeinde Oberbuchsiten vorgenommen.

#### 2.4.6.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Steinmatt

In der Steinmatt wird eine relativ grosse Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, ohne dass dafür im Raumplanungsbericht ein konkreter Bedarf begründet wird. Die Genehmigung dieser Zone erfolgt ausdrücklich nur im Hinblick auf eine zukünftige öffentliche Nutzung. Wenn die Übernahme durch die Gemeinde nach § 34 PBG nicht zu Stande kommen sollte, entsteht daraus für die Grundeigentümer kein Anspruch auf die Zuteilung der Fläche zu einer anderen Bauzone.

#### 2.4.6.4 Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG sind im Weiteren folgende Punkte von Amtes wegen anzupassen:

Das Gebäude Schälismühle wurde unterdessen unter kantonalen Schutz gestellt, dies ist im Bauzonenplan anzupassen. Die Details der Strassenerweiterung sowie des Trottoirneubaus im Bereich der Kapelle Schälismühle sind vor der Ausführung mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

In der Tabelle § 6 des Zonenreglements ist für die Wohnzone W3 eine Gebäudehöhe von 10.50 m statt 7.50 m festzulegen.

In § 22 muss es statt Kantonsgeologie „Kantonsarchäologie“ heissen, diese ist zuständig für die Beurteilung von Baugesuchen bei geschützten archäologischen Fundstellen.

Die geschützten Naturobjekte werden mit § 30 des Zonenreglements unter Schutz gestellt, entsprechend sind diese im Gesamtplan unter Genehmigungsinhalt aufzuführen.

Der Erschliessungsplan ist nördlich der Hegistrasse zwischen den Parzellen GB Nrn. 1864 und 496 sowie nördlich des Friedhofs bis zum Punkt 3348 an den Bauzonenplan anzupassen, die beiden Strassenstücke sind gelb als Erschliessungsstrassen darzustellen. Hingegen ist beim östlichsten Teilstück des Halmackers der Bauzonenplan an den Erschliessungsplan anzupassen, die Strasse endet auf der westlichen Seite der Parzelle GB Nr. 2144. Der Bergliweg ist bis zur Einfahrt auf die Parzelle GB Nr. 1956 als Erschliessungsstrasse darzustellen, auf dem Bauzonenplan ist dieser Teil der Strasse ebenfalls als Bestandteil der Bauzone darzustellen.

Entlang der Dünnern ist auch die Böschung mit den Ufergehölzen zwischen dem eigentlichen Wasserlauf und den begleitenden Feldwegen und Strassen als kantonales Naturreservat darzustellen, am einfachsten mit einer blauen Schraffur.

#### 2.4.6.5 Belastete Ablagerungsstandorte und schadstoffbelastete Böden

Die Abgrenzung des belasteten Ablagerungsstandortes im Wald bei Wolfsgruben ist anzupassen. Die Katasternummer des Standortes Griengrube Alphöchi ist wegzulassen. Der § 20 des Zonenreglementes ist durch den folgenden Text zu ersetzen:

„Belastete Ablagerungsstandorte (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 Altlastenverordnung (AltIV) 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 Ablagerungsstandort“ 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.“

Zu den schadstoffbelasteten Böden ist folgender § neu im Zonenreglement aufzunehmen:

„Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13<sup>bis</sup> 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<sup>bis</sup> Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Feb-

ruar 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<sup>bis</sup> 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 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 Schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte

Die schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte sind im Gesamtplan unter Orientierungsinhalt aufgeführt. Es fehlen jedoch Bestimmungen im Zonenreglement dazu. Der § 21 ist mit zwei neuen Absätzen 4 und 5 zu ergänzen:

„Schützenswerte Kulturobjekte: Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

Erhaltenswerte Kulturobjekte: Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppen führen.“

#### 2.4.6.7 Genereller Entwässerungsplan GEP

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) befindet sich in Arbeit. Die Weiterbearbeitung des GEP hat unter Berücksichtigung des neuen Ortsplanung zu erfolgen. Insbesondere ist die Abgrenzung des Siedlungsgebietes im GEP aus dem neuen Zonenplan zu übernehmen.

#### 2.4.6.8 Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Die rechtsgültige generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Oberbuchsitzen wurde mit RRB 2731 vom 9. September 1991 genehmigt. Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. PBG haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung unter anderem für die Wasserversorgung zu regeln. Die Erstellung der Planung hat sich über das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken. Gleichzeitig ist auch das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen. Die Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen hat das GWP innerhalb der nächsten 2 Jahre entsprechend den kantonalen Richtlinien zu aktualisieren. Zu diesem Zweck ist dem Amt für Umwelt im Anschluss an die Genehmigung der Revision der Ortsplanung ein GWP-Pflichtenheft mit einem verbindlichen Zeitplan zu unterbreiten.

#### 2.4.6.9 Naturgefahren

Nach der Gefahrenhinweiskarte des Kantons Solothurn sind die Gebiete Steinhalden und oberhalb der unteren Gasse rutschungsgefährdet, das Gebiet Bachmatt ist teilweise steinschlaggefährdet. Die Steinschlag- und Rutschgefährdung ist durch die Gemeinde Oberbuchsiten in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren im Amt für Umwelt näher abzuklären. Bei Bedarf sind auch hier – wie beim Mülibach – Gefahrenkarten zu erarbeiten. Die Resultate sind in der Nutzungsplanung umzusetzen.

#### 2.4.6.10 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.

#### 2.5 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Oberbuchsiten erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten 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 Oberbuchsiten wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch der Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

### 3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberbuchsiten, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung (Teil 1 und 2) 1:1'000
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und im Sinne des Entscheides über die Beschwerde gemäss Ziffer 3.8 hiernach und mit den angebrachten Änderungen und Bemerkungen nach § 18 Abs. 3 PBG genehmigt.

- 3.2 Die Landschaftsschutzzone ist im Bereich Steinacker / Neumatten an den kantonalen Siedlungstrenngürtel anzupassen. Ebenso ist § 28 Abs. 4 des Zonenreglements gemäss den Erwägungen abzuändern.

- 3.3 Die Industriestrasse zwischen der Dünnerstrasse und der Schälismühle sowie die von diesem Strassenstück betroffenen Grundstücke werden von der Genehmigung zurückgestellt. Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren werden von Amtes wegen nach Abklärung der grundsätzlichen Fragen der Verkehrsführung im Raum Oberbuchsitzen wieder aufgenommen.
- 3.4 Die vorliegenden Beschwerden Plüss, von Arx und Hammer werden aus Gründen der Zweckmässigkeit und im Einverständnis der Parteien in Anlehnung an § 59 Abs. 1 lit. b) und c) ZPO sistiert.
- 3.5 Die Beschwerde von Ottilia Leist-Motschi, Untere Gasse 410, 4625 Oberbuchsitzen, wird infolge Beschwerderückzugs als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 200.-- zu tragen. Der restliche Kostenvorschuss wird ihr zurückerstattet.
- 3.6 Die Beschwerde von Gerold Rudolf von Rohr, Hofacker 272, 4625 Oberbuchsitzen, wird infolge Beschwerderückzugs als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 200.-- zu tragen. Der restliche Kostenvorschuss wird ihm zurückerstattet.
- 3.7 Die Beschwerde von Peter Niggli, Hauptstrasse 11, 4625 Oberbuchsitzen, v.d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn, wird infolge Beschwerderückzugs als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 200.-- zu tragen. Der restliche Kostenvorschuss wird ihm zurückerstattet.
- 3.8 Die Beschwerde von Credit Suisse, Zürich, handelnd durch Peter Richner, v.d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn, wird gutgeheissen. Der Entscheid des Gemeinderates Oberbuchsitzen vom 24. Juli 2003 ist aufgehoben. Die Verfahrenskosten trägt der Staat. Der Beschwerdeführerin ist der geleistete Kostenvorschuss zurückzuerstatten. Parteientschädigung wird keine ausgerichtet.
- 3.9 Die Beschwerde der Frewa AG, Dorfstrasse 19, 4612 Wangen bei Olten, v.d. Rechtsanwalt Dr. Helmut Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Parteientschädigung wird keine ausgerichtet.
- 3.10 Die Gemeinde Oberbuchsitzen hat das Generelle Wasserversorgungsprojekt GWP innert zweier Jahre zu aktualisieren.
- 3.11 Die Gemeinde Oberbuchsitzen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung nach der erfolgten Zonierung des Grundstückes GB Oberbuchsitzen Nr. 969, spätestens bis zum 31. Dezember 2004, folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: 4 Bauzonenpläne, 5 Gesamtpläne, 4 Lärmempfindlichkeitsstufenpläne, je 2 Erschliessungspläne, 4 Waldfeststellungspläne, 4 Zonenreglemente, 1 Fruchtfolgeflächeninventar, 1 Landwirtschaftsinventar. Davon ist 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, Gemeindegemeinschafterin) zu versehen.

- 3.12 Die Gemeinde Oberbuchsitzen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'023.-- zu bezahlen.
- 3.13 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.
- 3.14 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsitzen (RRB Nr. 961 vom 21. März 1989) 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 Oberbuchsitzen, 4232 Oberbuchsitzen**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	8'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	
		<u>8'023.--</u>	

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

**Kostenrechnung Otilia Leist-Motschi, Untere Gasse 410, 4625 Oberbuchsitzen**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 200.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten:			KA 431032/A 80614 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	200.--	
Rückerstattung	Fr.	<u>800.--</u>	(aus 119101)

**Kostenrechnung Gerold Rudolf von Rohr, Hofacker 272, 4625 Oberbuchsitzen**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 200.-- vom 119101 auf
Verfahrenskosten:			KA 431032/A 80614 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	200.--	
Rückerstattung	Fr.	<u>800.--</u>	(aus 119101)

**Kostenrechnung Rechtsanwalt Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn**

(i.S. Peter Niggli, Hauptstrasse 11, 4625 Oberbuchsitzen)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 200.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten:			KA 431032/A 80614 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	200.--	
Rückerstattung	Fr.	<u>800.--</u>	(aus 119101)

**Kostenrechnung Rechtsanwalt Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn**

(i.S. Credit Suisse, Paradeplatz 8, 8070 Zürich, handelnd durch Peter Richner)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr.	<u>1'000.--</u>	(aus 119101)
--	-----	-----------------	--------------

**Kostenrechnung Rechtsanwalt Dr. Helmuth Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten**

(i.S. Frewa AG, Dorfstrasse 19, 4612 Wangen b. Olten)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten:		KA 431032/A 80614 umbuchen))
(inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 1'000.--	
	<u>Fr. 0.--</u>	

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (tw)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)!! Beschwerde Nr. 2003/102)

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

Bau- und Justizdepartement Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit 1 Naturkonzept (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)

Amt für Umwelt, Fachstelle Siedlungsentwässerung (B. Glanzmann)

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

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit 1 Landwirtschaftsinventar und 1 Inventar Fruchtfolgeflächen (später)

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

Forstkreis Gäu/Untergäu, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Thal-Gäu, Wengimattstrasse 2, Schmelzihof, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen, 4625 Oberbuchsitzen!!, mit 1 Satz gen. Plänen/ Reglement (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Planungskommission Oberbuchsitzen, 4625 Oberbuchsitzen

Hans Plüss, Schälismühle 218, 4625 Oberbuchsitzen (**lettre signature**)

Ottilia Leist-Motschi, Untere Gasse 410, 4625 Oberbuchsitzen (**lettre signature**)

H. von Arx, Dorfstrasse 30, 8103 Unterengstringen (**lettre signature**)

Rechtsanwalt Rolf Harder, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn (2) (**lettre signature**)

Rechtsanwalt Dr. Helmuth Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten (**lettre signature**)

Rechtsanwalt Andreas Spieler, Weissensteinstrasse 15, Postfach 130, 4503 Solothurn (**lettre signature**)

Gerold Rudolf von Rohr, Hofacker 272, 4625 Oberbuchsitzen (**lettre signature**)

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

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung (Teil 1 und 2) 1:1'000
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement)