

Regierungsratsbeschluss

vom 23. August 2016

Nr. 2016/1445

Niederbuchsiten: Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2016/406 vom 7. März 2016 ist der Teilzonen- und Erschliessungsplan Unterdorf genehmigt worden. Damit wurde im östlichen Bereich des Ortskerns von Niederbuchsiten eine neue Zentrumszone geschaffen, die einer gemischten, verdichteten Bauweise an zentraler Lage dient und den Ausbau bzw. die Neubildung als Zentrum unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes bezweckt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften wird für das Teilgebiet des Dorfplatzes und des Ersatzgebäudes für das abgebrochene Restaurant Linde die für die Zentrumszone festgelegte generelle Gestaltungsplanpflicht umgesetzt.

Der Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften bezweckt eine architektonisch hochstehende, der baulichen Umgebung angepasste Wohn- und Gewerbeüberbauung sowie deren zweckmässige Erschliessung. Der Gestaltungsplan setzt mit dem Neubau des Wohn- und Gewerbehauses Linde sowie der Umgestaltung des Dorfplatzes die kommunalen Bemühungen für den Ausbau bzw. die Neubildung des Zentrums unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes als Schnittstelle zwischen historischem Dorfkern und der „Vorstadt“ um. Dazu legt der Gestaltungsplan die Baufelder, Baubereiche, die Nutzungsart, die Bauart, die Gestaltung, die Parkierungs- und Grünflächen sowie die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters fest.

Der Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften beruht auf dem Räumlichen Leitbild 2011 und einer auf dieser Grundlage erarbeiteten städtebaulichen Studie, welche mit Vorprojekten für das Wohn- und Gewerbehaus Linde und die Umgestaltung des Dorfplatzes zum Begegnungsplatz vertieft wurden. Es handelt sich dabei um sorgfältig gestaltete Lösungen, die sich in zeitgemässer und attraktiver Art gut in das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung integrieren und dieses aufwerten. Die Planung ist mit dem Strassensanierungs- und Umgestaltungsprojekt des Kantons für die Dorfstrasse abgestimmt.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 7. April 2016 bis zum 9. Mai 2016. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften am 4. April 2016 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. An seiner Sitzung vom 19. Mai 2016 ist der Gemeinderat nicht auf die Einsprache eingetreten und hat diese abgewiesen. Es liegen keine Beschwerden vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgende Bemerkung zu machen:

Die Zufahrt auf GB Niederbuchsiten Nr. 866 direkt von der Kantonsstrasse ist gemäss VSS Norm 640050 auf eine Breite von 3.50 m (einspurig) zu beschränken. Die maximale Breite der Zufahrt ist mit geeigneten baulichen Massnahmen (z.B. Wehrsteine oder Pfosten) sicherzustellen. Die Zufahrt darf den Betrieb der Bushaltestelle nicht beeinträchtigen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wird mit der in den Erwägungen gemachten Bemerkung genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. September 2016 den Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften auch digital zuzustellen (Adressat: arp.digital@bd.so.ch).
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen.
- 3.5 Der Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (MS) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten, mit 2 gen. Plänen mit SBV (später) und mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

BSB+Partner Ingenieure und Planer, Von Rollstrasse 29, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Staatskanzlei (zur Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Niederbuchsiten: Genehmigung Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften)