

Regierungsratsbeschluss

vom 14. Dezember 2021

Nr. 2021/1879

Niederbuchsiten: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten unterbreitet mit Schreiben vom 1. Juli 2021 an das Amt für Raumplanung dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- 2 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteile Nord und Süd, 1:1'000
- 3 Kantonale Baulinienpläne; Berggäustrasse, Dorfstrasse und Wolfwilerstrasse, 1:1'000.

Die Gesamtrevision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) umfassend erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amtes für Raumplanung vor:

- 1. Vorprüfungsbericht vom 15. November 2019
- 2. Vorprüfungsbericht vom 10. August 2020
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 16. Oktober 2020.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Regionale Grundlage "Agglomerationsprogramm AareLand"

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie z.B. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung steht im Einklang mit den im Agglomerationsprogramm AareLand verfolgten Zielen. Die in diesem Rahmen mögliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden aber auch mit dem Kanton wird auch künftig von zentraler Bedeutung sein.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wurde mit RRB Nr. 743 vom 3. April 2001 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.5 Räumliches Leitbild

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und im Dezember 2012 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.1.6 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahmen gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen. Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potentiale in der bebauten Bauzone aktiviert werden können und auch eine gezielte Nachverdichtung des Bestandes stattfinden kann. So werden an geeigneten und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen entsprechende Massnahmen ergriffen. Auch das Zonenreglement wird diesbezüglich überarbeitet und lässt grundsätzlich eine höhere Ausnützung der Grundstücke als bis anhin zu. Zudem werden im Zonenreglement die neuen Vorgaben und Begriffe nach der IVHB respektive der gestützt darauf angepassten KBV übernommen.

Eine im Ergebnis kompensatorische Ein-/Auszonung erfolgt beim Grundstück GB Nr. 107. Die Verfügbarkeit wird mittels einem entsprechenden Vertrag sichergestellt. Dieser fordert eine Überbauung innert maximal 10 Jahren. Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden wird gemäss Zonenreglement gewährleistet (Realisierung von mind. 3 Wohneinheiten).

Es werden drei (Teilflächen GB Nrn. 42, 345 und 779) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bauten und Anlagen, als Spezialfälle ohne Kompensationspflicht und im Sinne von Arrondierungen, der Bauzone zugewiesen. Durch die Zuweisung zur Bauzone kann eine - wenn auch minimale - Nachverdichtung auf bereits überbauten Flächen erfolgen. Beim Grundstück GB Nr. 345 werden rückwärtige Baulinien definiert.

Es erfolgen darüber hinaus Einzonungen von heute bereits bebauten Flächen (Grundstücke GB Nrn. 832, 938 und 861, Teilflächen GB Nrn. 345 und 867).

Eine Einzonung von unbebauter Fläche erfolgt von Teilflächen GB Nrn. 1168 und 781. Bei Letzterer soll mehr Entwicklungsspielraum zur Verfügung gestellt werden, damit die Baulücke entlang der Dorfstrasse, im Interesse des Ortsbildes von nationaler Bedeutung, geschlossen werden kann. Als Grundlage wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Verfügbarkeit wird mittels einem entsprechenden Vertrag sichergestellt. Dieser fordert eine Überbauung innert maximal 10 Jahren. Über ein grösseres Gebiet wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Das Grundstück GB Nr. 214 wird neu zur Gewerbezone Pferd resp. das bestehende Wohngebäude zur Kernzone zugeordnet. Überlagert wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Wird die Gewerbezone Pferd als solche nicht mehr genutzt, fällt die Zone wieder der Landwirtschaftszone zu.

Eine Arrondierung (Zufahrt) erfolgt beim Grundstück GB Nr. 1362, des Weiteren werden einige Umzonungen vorgenommen. Die grösste Veränderung bei den Umzonungen ist die Aufteilung der 2-geschossigen Wohnzone zur W2a und W2b. Die Reservezonen Wohnen Allmend und die Reservezone ÖBA Zentrum werden ersatzlos aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es werden die zwei weiteren Gestaltungsplanpflichten Allmend und Ziegelfeld Nord definiert.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild behandelt. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Niederbuchsiten ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Insgesamt wurden zwei öffentliche Auflagen der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 23. November 2020 bis am 22. Dezember 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen 6 Einsprachen ein. Es fanden diverse Einspracheverhandlungen statt. Die Planung wurde in einigen Punkten angepasst und die Änderungen nochmals öffentlich aufgelegt.

Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 1. April 2021 bis am 30. April 2021. Gegenstand dieser Auflage waren Änderungen aufgrund der Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen mehr ein.

Der Gemeinderat hat die Einsprachen aufgrund der ersten öffentlichen Auflage am 31. Mai 2021 gesamthaft behandelt und beschlossen (gutgeheissen, teilweise gutgeheissen oder abgewiesen). Ebenfalls hat der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung am 31. Mai 2021 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

3.2 Prüfung

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten,utzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten zur Verfügung:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbau-lich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommenen Vorprüfungen kommen im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.2.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Folgende im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Festlegungen geben zu besonderen Bemerkungen Anlass:

- Beibehaltung Reservezonen Gewerbe, ohne dass eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung vorläge;
- Fehlende Priorisierung des Hauptbaus im Rahmen der Einzonung Kernzone, Teilfläche Grundstück GB Nr. 781;
- Fehlende Bauverpflichtungen bei Einzonungen Gewerbezone Pferd und Teilfläche Grundstück GB Nr. 1168;
- Bestehende Bauverpflichtungen Grundstücke Teilflächen GB Nrn. 107 und 781: Gemäss den Verträgen legt die Planungsbehörde den Anteil der überbauten Fläche und das auszuzonende Gebiet fest, wenn der Bauverpflichtungen nicht nachgekommen wird. Wir halten fest, dass es sich beim Fall GB Nr. 781 um eine Einzonung eines Spezialfalles handelt (S-1.1.12). Bei Auszonungen würde sich das Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren zur Abgrenzung äussern;
- Fehlende Nachweise der Betriebsaufgabe ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe. Dies betrifft insbesondere das Grundstück GB Nr. 257 (Grundeigentümer Rudolf Hugo Jäggi, Niederbuchsiten), dessen Einzonung erst genehmigt werden kann, wenn dieser Nachweis der Genehmigungsbehörde vorliegt.

3.2.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfährt das Siedlungsgebiet folgende Anpassungen:

- Kompensatorische Auszonung Teilfläche Grundstück GB Nr. 107 sowie kompensatorische Einzonungen von kommunaler Bedeutung (S-1.1.11) Teilfläche Grundstück GB Nr. 107

- Einzonungen von Spezialfällen (S-1.1.12):
Ehemalig landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen Teilflächen GB Nrn. 42, 345 und 779;
Bebaute Grundstücke GB Nrn. 832, 938 und 861, Teilfläche GB Nr. 867;
Teilweise bebautes Grundstück GB Nr. 214;
Unbebaute Grundstücke Teilflächen GB Nrn. 781, 1168 und 1362.

Die Recht- und Zweckmässigkeit der Reservezonen Gewerbe (1,6 ha) kann vor dem Hintergrund der noch im Entstehen begriffenen regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung nicht abschliessend geprüft werden. Diese Festlegungen werden deshalb von der vorliegenden Genehmigung vorläufig ausgenommen.

Im Ergebnis wird das Siedlungsgebiet mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten um insgesamt 2,3 ha vergrössert. Davon entfallen 2,2 ha auf heute bereits überbaute Flächen. Der Richtplan wird entsprechend fortzuschreiben sein.

3.2.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Das PAG regelt die Abgabebetbestände abschliessend. Aufzonungen oder der Erlass von Gestaltungsplänen sind nicht abgabepflichtig. Die Gemeinden haben keinen Spielraum für die Erweiterung der Abgabebetbestände.

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet folgende abgabepflichtige Planungsmassnahmen:

- (kompensatorische) Einzonungen von kommunaler Bedeutung (S-1.1.11):
Teilfläche Grundstück GB Nr. 107
- Einzonungen von Spezialfällen (S-1.1.12):
Ehemalig landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen Teilflächen GB Nrn. 42, 345 und 779;
Bebaute Grundstücke GB Nrn. 832, 938 und 861, Teilfläche GB Nr. 867;
Teilweise bebautes Grundstück GB Nr. 214;
Unbebaute Grundstücke Teilflächen GB Nrn. 781, 1168 und 1362
- Umzonung Teilfläche Grundstück GB Nr. 363.

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement am 16. September 2020 beschlossen, welches am 26. Oktober 2020 vom Bau- und Justizdepartement genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen.

Für die genannten Einzonungen für Vorhaben von Spezialfällen (S-1.1.12) ist zu Gunsten des Kantons ein Abgabesatz von 20 Prozent massgebend.

Die entsprechende Verfügung ist der betroffenen Grundeigentümerschaft und jenen Fällen, in welchen der Kanton begünstigt ist, auch dem Kanton zu eröffnen. Hierfür wird den Gemeinden eine entsprechende Musterverfügung bereitgestellt. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

3.2.4 Bauzonenplan

Beim Grundstück Teilfläche GB Nr. 319 handelt es sich zurzeit noch um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb. Auf eine Einzonung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird deshalb richtigerweise verzichtet. Sobald dieser aufgelöst und der entsprechende Nachweis erbracht wird, kann nach der Gesamtrevision der Ortsplanung, in einem separaten Nutzungsplanverfahren, eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan S-1.1.12 erfolgen.

3.2.5 Zonenreglement ZR

Im Vergleich zu den festgelegten Überbauungsziffern der Grundnutzungen, ist die maximal zulässige Überschreitung von 10 % der Überbauungsziffer bei Nutzungsboni ohne Gestaltungspläne, respektive 20 % bei Gestaltungsplänen nach Beurteilung des Amtes für Raumplanung vergleichsweise hoch definiert (s. § 4 Abs. 3 ZR, resp. § 3 Abs. 5 ZR).

§ 3 Abs. 4 ZR, Gebiet Oberdorf/Neufeld GB Nr. 781 sowie Gebiet Unterdorf GB Nrn. 658 und 963: Zur Wichtigkeit eines qualitätssichernden Verfahrens vorgängig der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes hat sich das Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfungen ausführlich geäußert.

Die vorgesehene maximale Gebäudelänge der Gewerbezone Pferd ist nach Beurteilung des Amtes für Raumplanung zu hoch definiert (max. Gebäudelänge von 65 m gemäss Vorprüfungsbericht). Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist durch die Einwohnergemeinde daher eine deutlich reduzierte Gebäudelänge sicherzustellen.

3.2.6 Naturgefahrenplan

Gemäss dem Bauzonenplan wird bezüglich Naturgefahren resp. Gefahrenkarte auf das kantonale Geoportal verwiesen. Damit muss das kantonale Geoportal konsultiert werden, um mit dem Zonenreglement zusammen die geltenden Einschränkungen zu erkennen. Zudem ist die Rechtsgrundlage nicht ohne weiteres klar, da die Abgrenzungen (jedoch die dazugehörigen Bestimmungen) nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Es wird deshalb empfohlen, im Nachgang zur Ortsplanungsrevision einen Naturgefahrenplan mit den Gebietsabgrenzungen gemäss dem Zonenreglement zu erarbeiten.

3.2.7 Waldfeststellung

Es wurde ein Waldfeststellungsplan zu GB Nr. 1179 erarbeitet. Dieser wurde vom zuständigen Kreisförster unterzeichnet. Die sich daraus ergebende festgestellte Waldgrenze wurde in die entsprechenden Pläne übernommen.

3.2.8 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen FFF nur eingezont werden, wenn

- ein - auch aus der Sicht des Kantons - wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien "FFF geeignet" zu 100 % und "FFF bedingt geeignet" zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie "FFF in Reservezonen" ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Niederbuchsiten getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF um insgesamt 0,34 ha zu.

3.2.9 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147).

Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten sind bereits digital erfasst. Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen. Die digitalen Daten wurden Ende der 1. öffentlichen Auflage, am 22. Dezember 2020, digital zur Verifikation beim Amt für Raumplanung eingereicht. Da im Hinblick auf die Genehmigung planungsbedingt Verweise und allfällige weitere Verknüpfungen fehlen, wurde vereinbart, dass die aktualisierten Daten zusammen mit dem Genehmigungsantrag übermittelt werden. Dies ist noch nicht erfolgt, weshalb die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben hat.

3.3 Materielle Bemerkungen

3.3.1 Raumplanungsbericht

Gemäss dem Raumplanungsbericht Seite 84 werden die Flächen gemäss Abbildung 27 von der reinen Gewerbezone zur Wohnzone umgezont. Eine reine Gewerbezone besteht jedoch nur bei der Teilfläche GB Nr. 363.

3.3.2 Bauzonenplan

Die Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 785 (Allmend) ist bereits rechtskräftig der Bauzone zugewiesen. Im Bauzonenplan ist die Teilfläche deshalb konsequenterweise der 2-geschossigen Wohnzone W2a zuzuteilen.

3.3.3 Zonenreglement ZR

Die Beurteilung der Besitzstandsgarantie ist übergeordnet geregelt und ist im Einzelfall zu prüfen (§ 2 Abs. 2 ZR ist in diesem Sinne bedeutungslos).

Ergänzung § 3 Abs. 4 ZR, Gebiet Oberdorf/Neufeld, GB Nr. 781: Wir weisen darauf hin, dass die Realisierung der Hofbauten an eine rechtskräftige Baubewilligung des Hauptbaukörpers gebunden werden soll. Deshalb soll die Etappierung im erforderlichen Gestaltungsplan verbindlich wie folgt definiert werden: 1. Etappe Hauptbau, 2. Etappe Hofbauten.

Die Definition von Überbauungsziffern-Anteilen für Nebengebäude ist nicht möglich, da die kantonale Bauverordnung Kleinbauten nicht definiert. Zudem wurde in den Vorprüfungsberichten festgehalten, dass die Überbauungsziffer für Nebengebäude und Hauptgebäude zusammen zu hoch definiert ist. § 5 Abs. 2 ZR und § 39 ZR (zusätzliche Anteile An-/Nebengebäude) ist in diesem Lichte auszulegen.

Gemäss § 6 ZR sind bei der Zentrumszone Z Baumäquivalente möglich, jedoch gemäss § 39 ZR nicht. Gemäss den Vorprüfungsberichten gehen wir davon aus, dass diese Anpassung im § 6 ZR bei nächster Gelegenheit noch erfolgen wird, um diesen Widerspruch aufzulösen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Einwohnergemeinde

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, bestehend aus

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- 2 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteile Nord und Süd, 1:1'000
- 3 Kantonale Baulinienpläne; Berggäustrasse, Dorfstrasse und Wolfwilerstrasse, 1:1'000

wird genehmigt. Von der Genehmigung vorläufig ausgenommen werden die im Bauzonenplan 1:2'000 bezeichneten Reservezonen Gewerbe und die Einzonung des Grundstückes GB Nr. 257. Die Planunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind entsprechend anzupassen.

- 5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Die Publikation ist unmittelbar nach diesem Beschluss in die Wege zu leiten.
- 5.3 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme der Bauzone bzw. des Siedlungsgebiets um 2,3 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 5.4 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbaren FFF um insgesamt 0,34 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 5.5 Es werden folgende abgabepflichtigen Massnahmen festgestellt:
- 5.5.1 Einzonungen von kommunaler Bedeutung (S-1.1.11): Teilfläche Grundstück GB Nr. 107
- 5.5.2 Einzonungen von Spezialfällen (S-1.1.12): Ehemalig landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen Teilflächen GB Nrn. 42, 345 und 779;
Bebaute Grundstücke GB Nrn. 832, 938 und 861, Teilfläche GB Nr. 867;
Teilweise bebautes Grundstück GB Nr. 214;
Unbebaute Grundstücke Teilflächen GB Nrn. 781, 1168 und 1362
- 5.5.3 Umzonung Teilfläche Grundstück GB Nr. 363
- 5.6 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesummen vorzunehmen.
- 5.7 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümern mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.8 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Beschlüsse über die Erhebung der Ausgleichsabgabe für die vorgenannten Fälle, in denen Erträge an den Kanton gelangen, dem Amt für Raumplanung zu eröffnen.
- 5.9 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.10 Die Objekte Nrn. 78.2 Rosskastanie, östlicher Dorfausgang, GB Nr. 324; 78.3 Rosskastanie, Strasse Dorf-Allmend, GB Nr. 214; 78.4 Grosse Traubeneiche, Schlosshubelwald, GB Nr. 761; 78.5 Zwei Platanen, Dorfstrasse, GB Nr. 779, werden aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 954 vom 25. Februar 1972 entlassen und mit vorliegender Gesamtrevision teilweise als kommunale Schutzobjekte geschützt.
- 5.11 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 743 vom 3. April 2001 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus Gesamtplan (78/29a), Lärmempfindlichkeitsstufen (78/29d) und den RRB Nr. 2010/369 vom 2. März 2010, bestehend aus Bauzonensplan (78/35) und Erschliessungspläne (78/36 und 78/37).

5.11.1 Aufgehoben werden zudem folgende kommunale Teilzonen- und Erschliessungspläne:

- Teilzonenplan "JURA" und Zonenvorschriften (78/51) (RRB Nr. 2019/1998 vom 17. Dezember 2019)
- Teilzonen- und Erschliessungsplan "Fussweg Stapfenmatt" (78/50) (RRB Nr. 2017/1619 vom 26. September 2017)
- Teilzonen- und Erschliessungsplan "Unterdorf" mit Zonenvorschriften (78/47) (RRB Nr. 2016/406 vom 7. März 2016)
- Teilzonenplan Gewerbezone "Neumatt" (78/46) (RRB Nr. 2014/793 vom 29. April 2014)
- Teilzonen- und Erschliessungsplan "Stapfenmatt / Unterdorf / Ziegelfeld" (78/44) (RRB Nr. 2013/511 vom 26. März 2013)
- Zonenplan (Teilaufhebung) "Dünkelhård – Schäferacker" mit Sonderbauvorschriften (78/43) (RRB Nr. 2012/2201 vom 13. November 2012)
- Änderung Bauzonen- und Gesamtplan Gebiet "Husmatt" (GB Nrn. 783 und 1440) (78/39) (RRB Nr. 2010/2337 vom 14. Dezember 2010)
- Änderung Bauzonenplan "Neumatt" (78/38) (RRB Nr. 2010/1411 vom 10. August 2010)
- Erschliessungsplan Wolfwilerstrasse, von der Parzelle Ivo Zeltner (GB Nr. 464) bis Rain (78/28) (RRB Nr. 2272 vom 28. November 2000)
- Erschliessungsplan "Wolfwilerstrasse" (78/19) (RRB Nr. 3350 vom 17. November 1987)
- Strassen- und Baulinienplan "Bahnhofstrasse" (78/13) (RRB Nr. 2210 vom 27. April 1979)

5.11.2 Weiterhin in Kraft bleiben folgende Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungspläne:

- Kantonaler Erschliessungsplan, Dorfstrasse, Abschnitt Dorfeinfahrt West bis Ost (Wolfsgasse bis Jurastrasse), Strassensanierung und Umgestaltung (78/49) (RRB Nr. 2016/1928 vom 7. November 2016)
- Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften (78/48) (RRB Nr. 2016/1445 vom 23. August 2016)
- Änderung Gestaltungsplan "Stapfenmatt" mit Sonderbauvorschriften (78/45) (RRB Nr. 2013/400 vom 12. März 2013)
- Gestaltungsplan "Dünkelhård – Schäferacker" mit Sonderbauvorschriften (78/43) (RRB Nr. 2012/2201 vom 13. November 2012)
- Aufhebung der Grundwasserschutzzone Buchbann (78/42) (RRB Nr. 2011/1918 vom 13. September 2011)
- Änderung Gestaltungsplan "Stapfenmatt" mit Sonderbauvorschriften (78/27) (RRB Nr. 703 vom 11. April 2000)

– Gestaltungsplan Stapfenmatt (78/17) (RRB Nr. 2356 vom 28. August 1984).

- 5.12 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat dem Amt für Raumplanung bis am 31. Januar 2022 6 Exemplare des Bauzonenplans, 5 Exemplare des Gesamtplanes, 5 Zonenreglemente sowie je 2 Exemplare der Erschliessungspläne zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 5.13 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat dem Amt für Verkehr und Tiefbau und dem Kreisbauamt II je 1 Exemplar der kant. Baulinienpläne zuzustellen.
- 5.14 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat dem Amt für Raumplanung ein Exemplar des unterschriebenen Waldfeststellungsplanes zuzustellen. Das Amt für Raumplanung sorgt dafür, dass dieser im digitalen Planregister verfügbar ist. Anschliessend wird das Exemplar dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei weitergeleitet.
- 5.15 Die Bauverpflichtungen der Grundstücke Teilflächen GB Nrn. 107 und 781 sind nach Rechtskraft der vorliegenden Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung Niederbuchsiten im Grundbuch anzumerken.
- 5.16 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.17 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 13'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 13'523.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
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 Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20,
4626 Niederbuchsiten**

| | | |
|---------------------|----------------------|-------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 13'500.00 | (4210000 / 004 / 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.00 | (1015000 / 002) |
| | <u>Fr. 13'523.00</u> | |

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen und je
1 kant. Baulinienplan (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen bei Olten, mit je 1 kant. Baulinienplan (später)

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

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

Planungs- und Werkkommission Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

Rudolf Hugo Jäggi, Wolfwilerstrasse 50, 4626 Niederbuchsiten (**Einschreiben**)

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

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Niederbuchsiten: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung)