

# Regierungsratsbeschluss

vom 19. Dezember 2023

Nr. 2023/2120

## Oberbuchsiten: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

---

### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Oberbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- 3 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung; Ortsteile Nord, Süd und Südost 1:1'000
- 2 kantonale Baulinienpläne, Hauptstrasse; Ortsteile West und Ost 1:1'000
- Naturgefahrenplan 1:4'000
- Zonenreglement.

Die Gesamtrevision stützt sich auf verschiedene Konzepte, das Naturinventar sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (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 vom 3. Dezember 1978 (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 (ARP) vor:

- Vorprüfungsbericht vom 29. November 2019
- 2. Vorprüfungsbericht vom 9. April 2021.

## **2. Einleitung**

### 2.1 Grundlagen der Ortsplanung

#### 2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (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<sup>bis</sup> 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<sup>bis</sup> RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgefleichen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

#### 2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss 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 Gemeinde Oberbuchsiten 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 Gemeinde Oberbuchsiten

Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Oberbuchsiten wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2004/1686 vom 17. August 2004 genehmigt. Seither wurden einige Teilzonen- und Erschliessungsplanänderungen sowie Gestaltungspläne erarbeitet. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen (§ 10 Abs. 2 PBG).

#### 2.1.5 Räumliches Leitbild

§ 9 PBG schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt, es besteht jedoch keine konsolidierte kantonale Stellungnahme. Das räumliche Leitbild wurde am 2. Dezember 2013 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 vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabebetbestände nach § 5 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

### 2.1.7 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. Das Zonenreglement lässt grundsätzlich eine höhere Ausnützung der Grundstücke als bis anhin zu.

Das Gebiet «Rainacker», nordöstlich der Hauptstrasse, soll von der reinen Gewerbezone zur «Mischzone Rainacker» umgezont werden. Das Gebiet weist eine Gesamtfläche von 2 ha auf und ist heute auf rund 0,7 ha untergeordnet bebaut/teilweise bebaut. Bisher sind lediglich betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Neu ist ein Anteil Wohnen zwischen 40-60 % der Bruttogeschossfläche vorgesehen.

Die Zuordnung der 2-geschossigen Wohnzonen wurde im gesamten Bauzonengebiet nördlich der Hauptstrasse neu definiert. Damit soll insbesondere eine quartierverträgliche Entwicklung an der Hanglage sichergestellt werden.

Es werden neu die drei gestaltungsplanpflichtigen Gebiete «Husmatten», «Rainacker» und «Rainacker Nord» definiert. Zu den Gebieten «Husmatten» und «Rainacker» wird jeweils ein spezifisches Pflichtenheft festgehalten.

Die rechtskräftigen Gestaltungspläne «Husmatten» (genehmigt mit RRB Nr. 2009/954 vom 2. Juni 2009), «Wilweid» (genehmigt mit RRB Nr. 2008/1610 vom 16. September 2008) und «Bifang» (genehmigt mit RRB Nr. 1118 vom 8. April 1991) werden aufgehoben. Diese Gestaltungspläne sind baulich umgesetzt. Alle weiteren rechtskräftigen Gestaltungspläne bleiben bestehen.

Die beiden Reservezonen «Widacker, Zünacker» und «Schälismühle» werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die beiden Reservezonen «Bifang» und «Düracker» werden beibehalten.

Die Grundstücke GB Nrn. 2098 und 2162 (Teilfläche von GB Nr. 2162; Gesamtfläche von ca. 9'600 m<sup>2</sup>) werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone ausgezont, da damit der voraussichtlich absehbare Bedarf überstiegen würde. Dies ist ein Auftrag aus der letzten Ortsplanungsrevision (s. RRB Nr. 2004/1686 vom 17. August 2004).

Das Grundstück GB Nr. 1005 (Fläche von 1'566 m<sup>2</sup>) ist heute grösstenteils bebaut und soll in die Kernzone eingezont werden (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb). Das Gebiet «Husmatten» umfasst das Grundstück GB Nr. 2603 (Fläche von 5'300 m<sup>2</sup>), welches von Bauzone umschlossen ist und in die 2-geschossige Wohnzone W2a eingezont werden soll. Eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 14 von 641 m<sup>2</sup> soll in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden (Erschliessungs- und Parkierungsfläche sowie Unterstand der Militärunterkunft).

### 3. Erwägungen

#### 3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild behandelt, welches am 2. Dezember 2013 von der Gemeindeversammlung verabschiedet worden ist. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Oberbuchsiten ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Mit Datum vom 13. Juni 2019 ist der erste Entwurf der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht worden. Die Masterplanung «Rainacker» wurde am 20. August 2019 kommentiert übergeben (sowie nachgeführte Dokumente wie der Raumplanungsbericht), womit ab diesem Zeitpunkt alle relevanten Unterlagen zur Vorprüfung zur Verfügung standen. Mit erstem Vorprüfungsbericht vom 29. November 2019 hat das ARP hierzu umfassend Stellung genommen. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 14. August 2020 bis 18. September 2020 statt. In der Folge erfolgte die zweite Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen, welche mit dem zweiten Vorprüfungsbericht des ARP vom 9. April 2021 abgeschlossen wurde.

Das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung Oberbuchsiten ist vom 8. November 2021 bis zum 7. Dezember 2021 erstmals öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen hiergegen bei der Gemeinde Oberbuchsiten sieben Einsprachen ein, so auch diejenige von Thomas und Beatrice Wagner, Kirchsteg 1, 4622 Egerkingen, vom 6. Dezember 2021 und diejenige des Verkehrs-Clubs der Schweiz, Sektion Solothurn, Niklaus-Konrad-Strasse 18, 4500 Solothurn, vom 24. November 2021. Hierauf hat die Ortsplanungskommission mit den Einsprecherinnen und Einsprechern am 23. Februar 2022 eine Einspracheverhandlung abgehalten. Die Einsprachen wurden in der Folge anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 14. März 2022 behandelt. Gestützt auf die erhobenen Einsprachen, der erfolgten Einspracheverhandlung und auf eine in der Folge überarbeitete Interessenabwägung hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberbuchsiten als Planungsbehörde (vgl. § 9 Abs. 2 PBG) beschlossen, die Nutzungsplanung teilweise anzupassen (vgl. Raumplanungsbericht vom 30. Juni 2022 betreffend die zweite öffentliche Auflage, Ziff. 10). Die zweite öffentliche Auflage der überarbeiteten Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Oberbuchsiten ist sodann vom 14. April 2022 bis zum 13. Mai 2022 erfolgt. Teil dieser zweiten öffentlichen Auflage bildeten einzig die gegenüber der ersten öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen (vgl. Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 14. März 2022). Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage gingen keine weiteren Einsprachen ein.

Um über sämtliche Einsprachen zeitgleich und koordiniert entscheiden zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberbuchsiten beschlossen, das Einspracheverfahren gegen die erste öffentliche Planaufgabe zu sistieren und nach Ablauf der zweiten Auflagefrist zu entscheiden. Mit Verfügungen, jeweils datierend vom 13. Juli 2022, entschied der Gemeinderat der Gemeinde Oberbuchsiten über die Einsprachen und beschloss die Ortsplanung mit den Änderungen gemäss zweiter öffentlicher Auflage. Dabei hat die Vorinstanz die Einsprachen von Thomas und Beatrice Wagner sowie diejenige des Verkehrs-Clubs der Schweiz teilweise gutgeheissen, in den Hauptpunkten aber abgewiesen.

Hiergegen reichten Thomas und Beatrice Wagner (hiernach Beschwerdeführer 1) mit Datum vom 20. Juli 2022 Beschwerde beim Regierungsrat ein, mit welcher sie folgende Anträge stellten:

1. *Der Entscheid des Gemeinderates gemäss Ziffer 1 und 2 der Verfügung vom 13.07.2022 ist aufzuheben.*
2. *Der Gesamtplan der Einwohnergemeinde Oberbuchsiten ist dahingehend anzupassen, dass wir die Möglichkeit haben, zu einem späteren Zeitpunkt eine Aussiedlung unseres Landwirtschaftsbetriebes auf eine unserer eigenen Parzellen zu realisieren.*

Gleichsam erhob der Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Sektion Solothurn (hiernach Beschwerdeführer 2), am 25. Juli 2022 Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeinderats vom 13. Juli 2022 beim Regierungsrat. Er stellt den folgenden Antrag:

*Auf die Umfahrungsstrasse West wird verzichtet. Sie ist aus dem Genehmigungsinhalt der Planunterlagen der Ortsplanungsrevision Oberbuchsiten zu entfernen.*

Mit Mitteilung vom 2. September 2022 wurden dem Gemeinderat der Gemeinde Oberbuchsiten (hiernach Vorinstanz) die vorgenannten Beschwerden unter Gewährung der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis gebracht.

Die Vorinstanz reichte ihre Vernehmlassungen zu den beiden vorgenannten Beschwerden je am 26. Oktober 2022 innert hierfür erstreckter Frist ein, wobei sie u.a ausführte, dass sie an ihrem Entscheid vom 13. Juli 2022 festhalte und die «Zurückweisung» der beiden Beschwerden beantrage.

Die Vernehmlassungen der Vorinstanz zu den Beschwerden wurden der jeweiligen Partei mit verfahrensleitender Verfügung vom 4. November 2022 zur Kenntnisnahme übermittelt. Weitere Eingaben sind nicht eingegangen.

Auf die jeweiligen Vorbringen der Parteien wird - soweit wesentlich - in den folgenden Erwägungen Bezug genommen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

### 3.2 Behandlung der Beschwerden

#### 3.2.1 Formelles

##### 3.2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. 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 nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

### 3.2.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Die Beschwerdeführer 1 sind Eigentümer von Grundstücken in der Gemeinde Oberbuchsiten (GB Oberbuchsiten Nrn. 2102, 2103, 2204, 2205 und 2206) und stehen damit in einer besonderen Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Ortsplanungsrevision. Sie haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, wo sie mit ihren Anträgen unterlegen sind, und sind als materielle Adressaten der Verfügung der Vorinstanz vom 13. Juli 2022 somit zur Beschwerde legitimiert.

Der Beschwerdeführer 2, der Verkehrs-Club der Schweiz, gehört zu den beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen gemäss Art. 55 Abs. 1 lit. b des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) und Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451); die Sektion Solothurn kann ihre Legitimation zudem auf § 16 Abs. 2 PBG stützen.

Die beiden Beschwerden gingen innert der 10-tägigen Beschwerdefrist nach § 17 Abs. 1 PBG i.V.m. § 9 Abs. 2 VRG beim Regierungsrat ein und entsprechen den Formvorschriften (vgl. § 33 Abs. 1 VRG). Die Kostenvorschüsse in der Höhe von jeweils Fr. 1'500.00 wurden mit Datum vom 13. bzw. 20. September 2022 fristgerecht an die Staatskasse des Kantons Solothurn bezahlt. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden der Beschwerdeführer 1 und 2 einzutreten.

### 3.2.2 Materielles

#### 3.2.2.1 Beschwerde von Thomas und Beatrice Wagner vom 20. Juli 2022

##### a. Anträge und Vorbringen der Beschwerdeführer 1

Die Beschwerdeführer 1 begehren mit Beschwerde vom 20. Juli 2022 die Aufhebung der Ziffern 1 und 2 der Verfügung des Gemeinderates vom 13. Juli 2022. Mit Ziffer 1 wies der Gemeinderat Oberbuchsiten die grundsätzliche Möglichkeit zur Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes und mit Ziffer 2 die Zusicherung des Aussiedlungsstandorts auf den Grundstücken GB Oberbuchsiten Nrn. 2102, 2103, 2204, 2205 und 2206 (hiernach Parzellen) ab. Zudem begehren die Beschwerdeführer 1 die Anpassung des Gesamtplanes der Gemeinde Oberbuchsiten, so dass zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit für eine Aussiedlung auf die vorgenannten Parzellen bestünde.

Zur Begründung führen die Beschwerdeführer 1 namentlich an, dass der derzeitige Siedlungsstandort des Landwirtschaftsbetriebs in der Nachbargemeinde Egerkingen langfristig nicht gesichert sei. Dasselbe Begehren hätten sie bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Egerkingen gestellt, wobei der ihnen damals zugesicherte, mögliche Siedlungsstandort auf dem Grundstück GB Egerkingen Nr. 1766 durch die übergeordnete Planung des Kantons Solothurn in Bezug auf eine neue Wasserfassung in Frage gestellt sei. Bei Realisierung der Wasserversorgung käme die Parzelle in die Gewässerschutzzone S2 gemäss Art. 20 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) i.V.m. Art. 29 Abs. 2 i.V.m. Anhang 4, Ziff. 121, 123 und 222 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) zu liegen und könne daher sinnvollerweise nicht mehr als Siedlungsstandort genutzt werden, weshalb sie nunmehr das Begehren für einen möglichen Siedlungsstandort in der Gemeinde Oberbuchsiten stellen.

## b. Ausgangslage und Verfahrensgegenstand

Verfahrensgegenstand bildet die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oberbuchsitzen, insbesondere der vorliegend von den Beschwerdeführern 1 angefochtene Gesamtplan.

Die Beschwerdeführer 1 bringen vor, dass es im Rahmen der Nutzungsplanung darum gehe, Möglichkeiten zu schaffen, die allenfalls in Zukunft notwendig seien. Es sei Aufgabe der Nutzungsplanung, mittel- und längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren. Diesem Verständnis der Beschwerdeführer 1 an der Nutzungsplanung kann nicht gefolgt werden. Vielmehr werden im Rahmen der Ortsplanung - im Nutzungsplanverfahren nach §§ 14 ff. PBG - insbesondere Nutzungszonen ausgedehnt. Der Nutzungsplan legt Art, Ort und Mass der Bodennutzung grundeigentümergebunden und parzellenscharf fest, um die übergeordneten Ziele der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung des Landes sicherzustellen. Schwergewichtig setzt der Nutzungsplan die Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet durch (vgl. Art. 75 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101] und Art. 1 Abs. 1 RPG). In diesem Sinne ist die Festlegung der Nutzungszonen in Erfüllung des Raumplanungsauftrags auch als zulässige Ausgestaltung der verfassungsrechtlichen Eigentumsordnung von den Grundeigentümern hinzunehmen, und zwar grundsätzlich entschädigungslos (ALAIN GRIFFEL et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Expertenwissen für die Praxis, Zürich - Basel - Genf 2016, S. 12 ff; vgl. auch HÄNNI PETER, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl., Bern 2022, S. 155 f.).

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale (oder eidgenössische) Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 138 I 242 E. 5.2 S. 244 f. mit Hinweisen).

Gemäss § 45 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) ist das Recht der Gemeinden, ihre Angelegenheiten selbständig zu regeln, im Rahmen von Verfassung und Gesetz gewährleistet. Die Ortsplanung, bestehend aus dem Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften, ist im Kanton Solothurn Aufgabe der Einwohnergemeinden. Planungsbehörde ist der Gemeinderat (§ 9 Abs. 1 und 2 PBG).

Den solothurnischen Gemeinden kommt auf Grund dieser Regelung im Bereich der Ortsplanung Autonomie zu.

Bei der Erarbeitung der Planungen kommt den Gemeinden ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (Art. 2 Abs. 3 RPG). Dazu gehört auch die Festsetzung von Zonen und deren Vorschriften. Die Gemeinden bestimmen auf ihrem Gemeindegebiet die zulässigen Nutzungen. Nach § 120 Abs. 1 PBG ordnen die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung die zulässige Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone und den Schutz und Unterhalt der Natur- und Heimatschutzobjekte in einem Gesamtplan. Sie berücksichtigen den kantonalen Richtplan (§ 120 Abs. 2 PBG), welcher für sie behördenverbindlich ist. Sie können einzelne Nutzungen erlauben und an gewissen Orten vorsehen. Sie können aber auch einzelne Nutzungen ausschliessen, indem diese auf dem Gemeindegebiet nicht vorgesehen werden. Ein Privater hat keinen Anspruch darauf, dass ihm die Gemeinde jede von ihm gewünschte Nutzung auf dem Gemeindegebiet zur Verfügung stellen muss. Für das Anliegen der Beschwerdeführer 1 bedeutet dies, dass sie gegenüber der Gemeinde keinen unbedingten Anspruch auf die Zusicherung eines Aussiedlungsstandorts für

einen Landwirtschaftsbetrieb haben (vgl. SOG 2011 Nr. 22, E. 6). Die Zusicherung eines Aussiedlungsstandortes ist nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Oberbuchsiten. Die Beschwerde ist bereits deshalb abzuweisen.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die von den Beschwerdeführern 1 ins Feld geführten Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben in Egerkingen und Hägendorf nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Oberbuchsiten bilden. Auf die Rügen betreffend Gleichbehandlung ist deshalb von Vornhinein nicht einzutreten.

#### c. Grundnutzung auf den streitbetroffenen Parzellen

Die geltende Grundnutzung auf den Parzellen der Beschwerdeführer 1 bestimmt sich vorliegend nach dem Gesamtplan der Gemeinde Oberbuchsiten vom 29. September 2003 und des geltenden Zonenreglementes vom 27. Mai 2022 (ZR), beide genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2004/1686 vom 17. August 2004. Gemäss Gesamtplan befinden sich die Parzellen in der Landwirtschaftszone, welche von einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert sind und teilweise als Siedlungstrenngürtel gegenüber der angrenzenden Bauzone festgelegt sind. Gemäss ZR sind in der kommunalen Landschaftsschutzzone insbesondere Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) unzulässig (§ 29 Abs. 3 ZR). Die Zulässigkeit von standortgebundenen Bauten und Anlagen kann auf Antrag der Baubehörde durch das Bau- und Justizdepartement abgeklärt werden (§ 29 Abs. 4 ZR), wobei für die Frage der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ohnehin die Bestimmungen des RPG zu beachten sind (vgl. auch § 27 Abs. 2 ZR).

Gemäss revidiertem Gesamtplan sollen sich die streitbetroffenen Parzellen - wie bereits nach heute geltendem Gesamtplan - in der Landwirtschaftszone, welche von einer Landschaftsschutzzone überlagert sind, zu liegen kommen. Gemäss revidiertem Zonenreglement der Gemeinde Oberbuchsiten vom 17. Juni 2022 (hiernach nZR) sind namentlich Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen etc.) in der Landschaftsschutzzone - vorbehältlich einer Ausnahme für standortgebundene Bauten und Anlagen (§ 35 Abs. 6 nZR) - unzulässig (§ 35 Abs. 4 nZR).

Die Nutzungsordnung in Form einer Landwirtschaftszone überlagert mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone wird folglich mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision bestätigt. Es sollen auch inskünftig nur im Ausnahmefall standortgebundene Bauten zulässig sein.

Die Beschwerdeführer 1 legen dabei nicht dar, inwiefern diese nutzungsplanerische Festlegung unrechtmässig oder unzweckmässig i.S.v. § 18 Abs. 2 PBG sein soll.

Es ist denn darüber hinaus auch keine Unrechtmässigkeit oder Unzweckmässigkeit der fraglichen Zonierung ersichtlich. Insbesondere ist auch der mit dem Erlass der Schutzzone bewirkte Eingriff in die Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV, Art. 16 KV) der Beschwerdeführer 1 entsprechend den nachfolgenden Ausführungen als rechtmässig zu beurteilen.

#### d. Landschaftsschutzzone

Die Beschwerdeführer 1 werden vorliegend durch den Erlass der Landschaftsschutzzone insofern eingeschränkt, als diese auf den Parzellen keine (landwirtschaftlichen) Bauten errichten können.

Der Erlass von Schutzzonen bewirkt naturgemäss Einschränkungen bezüglich der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV; Art. 16 KV), welche nur zulässig sind, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und sich unter den gegebenen Umständen als verhältnismässig erweisen (Art. 36 BV; vgl. BGE 118 Ib 485 E. 3b S. 489).

Eine gesetzliche Grundlage für den Erlass einer kommunalen Landschaftsschutzzone besteht auf Bundesebene mit Art. 17 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), wonach Schutzzone Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer (lit. a); besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften (lit. b); bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler (lit. c); Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen (lit. d) umfassen. Auf kantonaler Ebene ist entsprechend in § 36 PBG vorgesehen, dass Einwohnergemeinden namentlich folgende Gebiete als Schutzzone ausscheiden sollen: Ortsbilder, historische Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler mit ihrer Umgebung (lit. a); Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart (lit. b); Gewässerschutzgebiete (lit. c); Gebiete, deren Gefährdung durch Naturgewalten bekannt ist (lit. d) und natürliche Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen (lit. e). Gemäss Abs. 2 können als Schutzzone ferner Freihaltegebiete ausgeschieden werden. Sie gliedern grössere Siedlungsgebiete und trennen Wohn- und Industriegebiete, Quartiere und Ortschaften (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. August 2017, VWBES.2016.406).

Auf Seiten der Beschwerdeführer 1 bestehen verständliche, private Interessen. Das Anliegen dieser ihren Landwirtschaftsbetrieb auf den eigenen Parzellen in der Gemeinde Oberbuchsiten zu realisieren, erscheint ebenso nachvollziehbar wie die Tatsache, dass sich diese um eine Aussiedlung bemühen. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, weil der Weiterbestand des Landwirtschaftsbetriebes in Egerkingen infolge der behaupteten Realisierung der Wasserversorgung jedenfalls unsicherer geworden ist.

Die Vorinstanz bestreitet die privaten Interessen grundsätzlich nicht. Vielmehr lehnte sie die Aussiedlung schwergewichtig mit der Begründung ab, dass zwischen den Siedlungen von Oberbuchsiten und Egerkingen gemäss kantonalem Richtplan ein regionaler Siedlungstrenngürtel bestehe. Sie vollziehe diesen behördenverbindlichen Auftrag in der revidierten Ortsplanung wie bis anhin mittels Ausscheidung einer kommunalen Landschaftsschutzzone. Folglich habe die Gemeinde Oberbuchsiten keinen Spielraum, eine mögliche Aussiedlung «auf Vorrat» und ohne konkretes Projekt mit vorgängiger Standortevaluation zuzusichern.

Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, befinden sich die fraglichen Parzellen der Beschwerdeführer 1 gemäss kantonalem Richtplan, vom Bundesrat am 24. Oktober 2018 [BBl 2018 7734] genehmigt, in einem Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung (Beschluss S-1.3 des Richtplantextes). Die Siedlungsfläche nimmt durch den steigenden Flächenverbrauch stetig zu. Dörfer wachsen zusammen und Siedlungen breiten sich flächig in die Landschaft aus. Mit den Siedlungstrenngürteln sollen diese unerwünschten Entwicklungen verhindert werden. Sie tragen dazu bei, Landschaftsräume langfristig offen zu halten und zu verbinden. Die Vorinstanz setzte den Siedlungstrenngürtel mit dem Erlass einer kommunalen Landschaftsschutzzone um, was den raumplanerischen Zielen dienlich ist und der Regel entspricht (vgl. Beschluss S-1.3.1 des Richtplantextes). Der Erlass dieser kommunalen Landschaftsschutzzone ist demnach ohne weiteres geeignet und erforderlich, um die vorgenannten raumplanerischen Ziele zu erreichen sowie den unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken. Die öffentlichen Interessen überwiegen die privaten Interessen der Beschwerdeführer 1 an der Aussiedlung ihres Landwirtschaftsbetriebes, für welche ausserdem weder ein konkretes Projekt vorliegt noch die Nachfolge geklärt ist, eindeutig. Vor diesem Hintergrund ist der Grundrechtseingriff für die Beschwerdeführer 1 auch zumutbar. Die Überlagerung der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellen mit einer Landschaftsschutzzone ist demnach als verhältnismässig zu beurteilen.

#### e. Fazit

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde der Beschwerdeführer 1 vom 20. Juli 2022 unbegründet und ist demzufolge kostenfällig abzuweisen.

#### f. Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a des Gebührentarifs des Kantons Solothurn vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 1'500.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Nach dem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführer 1 vollumfänglich, weshalb sie die Kosten des Verfahrens von Fr. 1'500.00 zu tragen haben, welche mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

#### 3.2.2.2 Beschwerde des Verkehrs-Clubs der Schweiz VCS, Sektion Solothurn, vom 25. Juli 2022

##### a. Anträge und Vorbringen der Beschwerdeführer 2

Der Beschwerdeführer 2 beantragt, dass auf die Umfahrungsstrasse West zu verzichten und diese aus dem Genehmigungsinhalt der Planunterlagen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oberbuchsiten zu entfernen sei. Es fehle für den Bau der Umfahrungsstrasse ein konkretes Projekt mit genauer Linienführung und den zu erwartenden Einwirkungen. Ein solches Grossprojekt habe immense Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und bedinge eine umsichtige Planung. Der Nutzen sei nicht nachgewiesen und die Verlagerungswirkung des Verkehrs nicht erkennbar. Diese Haltung teile auch das Amt für Raumplanung (ARP) im zweiten Vorprüfungsbericht vom 9. April 2021 (S. 7 f.). So komme dieses zum Schluss, dass einer Festlegung der Entlastungsstrasse in einem Erschliessungsplan nicht zugestimmt werden könne. Die Zweckmässigkeit und die Auswirkungen des Vorhabens seien nach wie vor nicht ausreichend abgeklärt worden. Auf eine Klassierung der Bahnhofstrasse als Gemeindestrasse sei folglich ebenfalls zu verzichten.

##### b. Umfahrungsstrasse West und Klassierung der Bahnhofstrasse

Im zur Genehmigung eingereichten Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Süd, vom 11. Juli 2022 ist der Korridor der Umfahrungsstrasse West eingezeichnet und in der Legende als «Genehmigungsinhalt Kanton» aufgeführt. Der genaue Strassenverlauf der Kantonsstrasse ist nicht ersichtlich. Dem vorerwähnten Erschliessungsplan haftet zudem folgender Vermerk an: «Der genaue Strassenverlauf sowie die betrieblichen/gestalterischen Anforderungen werden in einem der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Planungsverfahren (kant. Erschliessungsplan) bzw. Baubewilligungsverfahren abschliessend geregelt.» Zudem ist die Bahnhofstrasse, welche eine Kantonsstrasse darstellt, im vorerwähnten Erschliessungsplan als Gemeindestrasse (Sammelstrasse) eingezeichnet und klassifiziert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberbuchsiten hält demnach an der Einzeichnung des Korridors für die Umfahrungsstrasse fest, obgleich das ARP im Rahmen der Vorprüfung empfohlen hat, die Strassenlinien zur Entlastungsstrasse im Erschliessungsplan als Orientierungsinhalt aufzuführen (vgl. zweiter Vorprüfungsbericht vom 9. April 2021, S. 7 f., unter Bezugnahme auf den ersten Vorprüfungsbericht vom 29. November 2019, S. 18 f.). Nach Auffassung der Vorinstanz stellt die Umfahrungsstrasse West eine zweckmässige und machbare Lösung für die Entlastung des Knotens Bahnhofstrasse/Hauptstrasse dar und schafft eine bessere Aufenthaltsqualität entlang der Bahnhofstrasse. Eine Umgestaltung des Knotens ohne Entlastungsstrasse sei aufgrund enger Platzverhältnisse nicht möglich. Durch die Verlagerung des Schwer- und Durchgangsverkehrs könnten die Knoten im Dorf umgestaltet, das Ortszentrum wesentlich entlastet und durch die Umsetzung von weiteren flankierenden Massnahmen die Verkehrssicherheit sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Allgemeinen verbessert werden. Die Umfahrungsstrasse West bilde das fehlende «Puzzle» der Erschliessung des Gewerbe- und Logistikstandorts von Westen her.

Die Gemeinde Oberbuchsitzen habe sich auf übergeordneter Planungsstufe - im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans 2019 - für eine Aufnahme der Umfahrungsstrasse West mit dem Koordinationsstand «Zwischenergebnis» in den Richtplan eingesetzt. Leider sei der Antrag nicht berücksichtigt worden, obwohl aus Sicht der Gemeinde ein Richtplaneintrag nach Art. 8 Abs. 2 RPG begründet gewesen sei. Mit der Korridorausscheidung für die Umfahrung West, der Umklassierung der Bahnhofstrasse und den Vorgaben für das weitere Vorgehen bekräftigte die Gemeinde die Wichtigkeit der zukünftigen Verkehrssteuerung und nehme das Vorhaben auf kommunaler Stufe in die revidierten Nutzungspläne (bzw. im kommunalen Erschliessungsplan) auf (vgl. Vernehmlassung der Vorinstanz zur Beschwerde Nr. 2022/99 vom 26. Oktober 2022).

Wie bereits vorstehend erwähnt, hielt das ARP dafür, die geplante Umfahrungsstrasse West lediglich als orientierender Inhalt darzustellen. Überdies sei auf die Klassierung der Bahnhofstrasse als Sammelstrasse zu verzichten. Gründe dafür seien die nötige, aber noch nicht erreichte, Planungsreife, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die Siedlung sowie auf das übergeordnete Verkehrsnetz. Zudem sei es nicht übliche Praxis, dass Kantonsstrassen über kommunale Erschliessungspläne genehmigt würden. Es hielt zusammenfassend fest, dass einer Festlegung der Entlastungsstrasse in einem kommunalen Erschliessungsplan nicht zugestimmt werden könne. Die Zweckmässigkeit und die Auswirkungen des Vorhabens seien aus Sicht des ARP nach wie vor nicht ausreichend abgeklärt worden. Die derzeit in den Unterlagen vorhandenen Festlegungen seien nicht genehmigungsfähig (vgl. zweiter Vorprüfungsbericht vom 9. April 2021, S. 7 f.).

Aus dem zweiten Vorprüfungsbericht lässt sich auch die vom ARP zitierte Haltung des Amtes für Verkehr und Tiefbau (AVT) entnehmen, wonach die Machbarkeit, die Zweckmässigkeit sowie die Auswirkungen der vorgeschlagenen Umfahrungsstrasse West nach wie vor nicht in ausreichendem Masse geprüft worden seien. Eine Aufnahme im Richtplan mit dem Koordinationsergebnis «Zwischenergebnis» und insbesondere eine Festlegung in einem kommunalen Erschliessungsplan erscheine angesichts nach wie vor offener, grundsätzlicher Fragen als verfrüht. Dazu zähle insbesondere die Frage, ob es zweckmässig sei, eine neue ca. 700 m lange Kantonsstrasse über Kulturland zu erstellen für die Entlastung einer Strasse, welche heute täglich von knapp 2'000 Fahrzeugen genutzt werde. Diese Verkehrsmenge sei im Vergleich mit anderen Ortsdurchfahrten relativ gering. Das Vorhaben beanspruche landwirtschaftliche Flächen hoher Qualität (Fruchtfolgeflächen) und wecke Begehrlichkeiten für spätere Einzonungen. Die Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz seien ebenfalls nicht geklärt. Aus Sicht des AVT könne die Behandlung dieser Themen nicht auf eine spätere Projektphase verschoben werden.

Bei der geplanten Umfahrungsstrasse West handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Gemäss § 3 des Strassengesetzes vom 24. September 2000 (BGS 725.11) sind Kantonsstrassen Hochleistungsstrassen, die vorwiegend dem überregionalen Durchgangsverkehr dienen und die Verbindung zu den Nationalstrassen oder wichtigen Strassen der Nachbarkantone herstellen (Bst. a); Hauptverkehrsstrassen, die vorwiegend den regionalen Verkehr aufnehmen und die Verbindung zu Nationalstrassen oder Hochleistungsstrassen herstellen (Bst. b); Ortsverbindungsstrassen (Bst. c). Das Strassengesetz verweist unter dem zweiten Titel «Planung und Finanzierung» in § 7 Abs. 1 für die Planung der Strassen auf die Bestimmungen des PBG. Nach § 68 Abs. 1 Bst. c PBG kann der Regierungsrat in kantonalen Nutzungsplänen Kantonsstrassen und andere Verkehrsanlagen von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Wanderwege festlegen. Unter dem dritten Titel des Strassengesetzes «Bau (Neubau, Änderung und Sanierung)» ist alsdann Folgendes festgehalten: «Kantonsstrassen baut der Kanton, Gemeindestrassen die Einwohnergemeinde (§ 11 Abs. 1). Für die Anschaffung, das Aufstellen, den Unterhalt und die Erneuerung der Signale und Markierungen auf Kantonsstrassen ist das Bau- und Justizdepartement (BJD) zuständig (vgl. § 5 Abs. 1 Bst. a der Verordnung über den Strassenverkehr vom 3. März 1978; BGS 733.11).

Gemäss Richtplantext kommen neue Kantonsstrassen nur in Frage, wenn die Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung, zur Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr sowie zur verträglichen Gestaltung des Verkehrsablaufs ausgeschöpft sind. Die Zweckmässigkeit und Nachhaltigkeit von neuen Umfahrungsstrassen müssen nachgewiesen werden. Als Grundlage dazu und namentlich zur Beurteilung von Strassenbegehren dient die «Vollzugshilfe Umfahrungsstrassenpolitik» vom April 2018 (V-2.2., A.). Begehren zur Realisierung von Umfahrungsstrassen werden in einem standardisierten Ablaufverfahren und mit einem einheitlichen Raster beurteilt. Ohne auf die einzelnen Phasen des Ablaufschemas im Detail einzugehen, steht vorliegend fest, dass die streitbetreffene Umfahrungsstrasse West weder im Richtplan als Umfahrungsobjekt aufgenommen (Phase 5), noch in einem kantonalen Erschliessungsplan (Nutzungsplanverfahren) aufgeführt wird, noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfolgt ist (Phase 6).

Aus den vorstehenden Erwägungen geht klar hervor, dass Kantonsstrassen einerseits eine Richtplananpassung erfordern und andererseits vom Regierungsrat in kantonalen Nutzungsplänen und damit im Rahmen des kantonalen Nutzungsplanverfahrens (§§ 68 ff. PBG) festgelegt werden müssen. Gemäss § 70 Abs. 1 PBG haben kantonale Nutzungspläne die gleichen Rechtswirkungen wie die Nutzungspläne der Einwohnergemeinden. Sie gehen den Nutzungsplänen der Einwohnergemeinden jedoch vor (Abs. 2). Eine Festlegung von Kantonsstrassen durch den Gemeinderat im kommunalen Nutzungsplanverfahren (§§ 14 ff. PBG) ist - jedenfalls als Genehmigungsinhalt - nicht vorgesehen. Die Planung von Kantonsstrassen ist entsprechend den vorstehenden Ausführungen Sache des Kantons. Der im kommunalen Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Süd, vom 11. Juli 2022 festgelegte Korridor für die Umfahrungsstrasse West, welche eine Kantonsstrasse darstellt, kann deshalb nicht genehmigt werden und ist aus dem Genehmigungsinhalt zu entfernen. Folglich kann auch die damit zusammenhängende, ebenfalls im kommunalen Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Süd, vom 11. Juli 2022 festgelegte Umklassierung der Bahnhofstrasse von einer Kantonsstrasse in eine öffentliche Sammelstrasse (Gemeindestrasse) nicht genehmigt werden.

#### c. Fazit

Die Beschwerde vom 25. Juli 2022 ist im Lichte der vorstehenden Erwägungen gutzuheissen.

#### d. Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) werden vorliegend in Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. b GT auf Fr. 1'500.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG i.d.R. keine Verfahrens- und Parteikosten auferlegt. Damit die Kosten und allenfalls auch eine Parteientschädigung dem Gemeinwesen überbunden werden können, braucht es besondere Umstände. Diese liegen vor, wenn das Gemeinwesen selbst Beschwerde geführt hat, wenn die Behörde einen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten hat, zum Beispiel bei einer Verletzung des rechtlichen Gehörs oder bei einer willkürlichen Entscheidung, oder wenn das Gemeinwesen (ohne Antrag) gegenüber einem Bürger hoheitlich verfügt hat und im folgenden Beschwerdeverfahren unterliegt (vgl. SOG 2010 Nr. 20, E. 7).

Nach dem Ausgang des Verfahrens obsiegt der Beschwerdeführer 2 vollumfänglich, weshalb ihm keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 1'500.00 ist ihm zurückzuerstatten. Eine Parteientschädigung wurde vom Beschwerdeführer 2 nicht beantragt. Er hat denn auch keinen Anspruch auf eine solche, da er im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht anwaltlich vertreten war. Die Planungsbehörde bzw. die Vorinstanz hat keinen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise im vorstehenden Sinn zu verantworten, weshalb ihr keine Kosten zur Zahlung aufzuerlegen sind. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 werden folglich vom Staat getragen.

### 3.3 Prüfung von Amtes wegen

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, Nutzungsdurchmischten 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 Gemeinde Oberbuchsiten 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 qualitative Bebauung angestrebt wird;
- Die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet sind.

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

Die vom ARP vorgenommenen Vorprüfungen kommen im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung den vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

#### 3.3.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

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

- Das Gebiet «Rainacker», nordöstlich der Hauptstrasse, soll von der reinen Gewerbezone zur «Mischzone Rainacker» umgezont werden. Das Gebiet weist eine Gesamtfläche von 2 ha auf. Im Rahmen des Vorprüfungsprozesses (Besprechungen und Vorprüfungsberichte vom 29. November 2019 und vom 9. April 2021) haben sich die Gemeinde Oberbuchsiten und das ARP hierzu intensiv ausgetauscht. Gemäss den Ge-

nehmungsunterlagen hält die Gemeinde Oberbuchsiten an der besagten Umzonung fest. Es liegt ein Masterplan für die weitere Entwicklung des Areals vor. Ein Masterplan ist in der Regel das Resultat eines umfangreichen Prozesses. Der vorliegende Masterplan vermag diese Anforderungen noch nicht zu erfüllen. Aufgrund der Arealgrösse und Lage an der Hauptstrasse kommt dem weiteren Planungsprozess und der Qualität der Bebauung deshalb eine besonders hohe Bedeutung zu. Insbesondere ist der Einbezug der Bevölkerung sowie von FachexpertInnen in den Bereichen Städtebau, Freiraum und Verkehr / Lärm vorzusehen. Nach wie vor ist das ARP der Auffassung, dass die im Erdgeschoss vorgesehene Gebäudelänge von 54,00 m nicht ortsverträglich ist. Kleinteilige Gestaltungspläne sind zudem zu vermeiden, stattdessen sind wenige grössere Pläne anzustreben. Des Weiteren wird festgestellt, dass nach Einschätzung der Gemeinde Oberbuchsiten auch nach der Umzonung immer noch genügend Flächen für kommunale Gewerbenutzungen (reine Gewerbezone) vorhanden sind. Gemäss dem Raumplanungsbericht ist im Masterplan eine Stichstrasse ab der Kantonsstrasse vorgesehen, im aktualisierten Masterplan im Anhang des Zonenreglements erfolgt die Erschliessung jedoch über Stichstrassen ab der Rainackerstrasse. Eine Erschliessung über die Kantonsstrasse ist nicht möglich. Folglich ist an der Variante im Zonenreglement festzuhalten. Im Rahmen der nachfolgenden Planungen ist eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr mittels zusätzlicher Bushaltestelle sicherzustellen.

- Das Gebiet «Husmatten» umfasst das Grundstück GB Nr. 2603 (Fläche von 5'300 m<sup>2</sup>), welches von Bauzone umschlossen ist und in die 2-geschossige Wohnzone W2a eingezont werden soll. Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 9. April 2021 kann unter nachfolgenden Bedingungen der Einzonung «Husmatten» zugestimmt werden: «Die Einhaltung der Lärmwerte (Planungswerte) ist im Raumplanungsbericht nachzuweisen. Es ist ein Vorschlag zur möglichen Kompensation von Fruchtfolgefläche im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu erarbeiten und die rechtliche und finanzielle Sicherung aufzuzeigen (s. Planungsgrundsatz S-1.1.9). Die Auszonung Steinmatt (überdimensionierte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) ist ein Auftrag aus der letzten Ortsplanungsrevision (s. RRB Nr. 2004/1686 vom 17. August 2004), weshalb es sich nach unserer Auffassung beim Fall Husmatten um eine Einzonung eines Spezialfalles handelt (gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12, Anpassung Raumplanungsbericht S. 61). Im Zonenreglement sind spezifische Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht zu ergänzen (Einwohnerdichte, Nutzungen, Qualitätsverfahren vor der Erarbeitung des Gestaltungsplanes)». Der Nachweis der Lärmwerte ist im Raumplanungsbericht nicht dargelegt. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen. Der Auftrag zur überdimensionierten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Steinmatt ist nicht im Dispositiv des entsprechenden RRB zur letzten Ortsplanungsrevision enthalten (lediglich in den Erwägungen abgehandelt). Deshalb wurde am Gespräch vom 21. September 2023 zwischen der Gemeinde Oberbuchsiten und dem Amt für Raumplanung folgendes vereinbart: Die Auszonung Steinmatt wird bezüglich Bauzone nicht angerechnet, d. h. es liegt eine Einzonung eines Spezialfalles gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 vor; im Gegenzug wird die Auszonung Steinmatt als Kompensation der Fruchtfolgefläche anerkannt. Dabei ist die gesamte Fläche als Kompensation anzurechnen, d. h. es bestehen keine weiteren Kompensationsflächen von Fruchtfolgeflächen im Gebiet Steinmatt für anderweitige Projekte oder Planungen weder innerhalb noch ausserhalb der Gemeinde Oberbuchsiten. Entsprechend ist der Vermerk «Fläche für Fruchtfolgeflächen-Kompensation (GB Oberbuchsiten Nrn. 2098 und 2162): Die Hälfte der Fläche kann im Rahmen zukünftiger Nutzungs- und Baubewilligungsverfahren für allfällige notwendige Fruchtfolgeflächenkompensation gemäss S-1.1.9 kantonaler Richtplan angerechnet werden.» auf dem Bauzonenplan und Gesamtplan zu entfernen.

- Gemäss den Vorprüfungsberichten vom 29. November 2019 und vom 9. April 2021 ist auf die generelle Gestaltungsplanpflicht bei der Industriezone zu verzichten. Die Zweckmässigkeit dieser Bestimmung wird von kantonaler Seite in Frage gestellt. Es bestehen noch einige Grundstücke, welche nicht mit einem rechtskräftigen Gestaltungsplan belegt sind. Gemäss § 22 Abs. 5 ZR kann der Gemeinderat, vorbehaltlich § 44 ff. PBG, von der generellen Gestaltungsplanpflicht befreien. Am Gespräch vom 21. September 2023 zwischen der Gemeinde Oberbuchsiten und dem Amt für Raumplanung wurde vereinbart, dass der Gemeinderat in Anwendung von § 22 Abs. 5 ZR von einer Befreiung in begründeten Fällen entsprechend Gebrauch machen wird. Andererseits wird der Gemeinderat bei Gebieten/Vorhaben mit offensichtlich hoher Bedeutung einen Gestaltungsplan auf Basis eines Richtprojektes einfordern.
- Gemäss den Vorprüfungsberichten vom 29. November 2019 und vom 9. April 2021 ist die Reservezone Düracker (GB Nr. 2101) aufzuheben. Gemäss dem kantonalen Richtplan, Planungsauftrag S-1.1.15, sind Reservezonen in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Sie können belassen werden, wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen. Die Reservezone Düracker ist nicht vollumfänglich von der Bauzone umschlossen. Die Reservezone wird folglich von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.
- Der Naturgefahrenplan wurde nach der 2. Vorprüfung erarbeitet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass sich zwischenzeitlich die Gefahrenkarte und formelle Rahmenbedingungen zur Erarbeitung von Naturgefahrenplänen geändert haben. Materiell ist zu bemerken, dass § 37 Abs. 3 ZR sowie die Bemerkung auf dem Bauzonenplan «Bei Nachführungen, die sich aufgrund konkreter Schutzmassnahmen ergeben, wird auf die aktualisierte Karte im Geoportal des Kantons (...) verwiesen.» gestrichen wird. Der Naturgefahrenplan ist nachgelagert zur vorliegenden Genehmigung zu überarbeiten und dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung einzureichen.
- Die «Entlastungsstrasse West» ist Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter den Erwägungen, Behandlung der Beschwerden verwiesen.
- Der Perimeter des rechtskräftigen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes BLG Dienstleistungszentrum «Lochacker» mit Sonderbauvorschriften (genehmigt mit RRB Nr. 2008/1729 vom 29. September 2008) ist unter Genehmigungsinhalt aufgeführt. Bei diesem Gestaltungsplan zeigt sich während des Genehmigungsverfahrens vorliegender Planung Überarbeitungsbedarf aufgrund geänderter Bedürfnisse. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan soll überarbeitet werden. Deshalb wird für diesen Gestaltungsplan an dieser Stelle die Planbeständigkeit relativiert.

### 3.3.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

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

- Auszonung, Grundstücke GB Oberbuchsiten Nrn. 2098 und 2162 (Teilfläche), Fläche von ca. 9'600 m<sup>2</sup>, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Landwirtschaftszone (gemäss Auftrag der letzten Ortsplanungsrevision, s. RRB Nr. 2004/1686 vom 17. August 2004);
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 1005, Fläche von 1'566 m<sup>2</sup>, von der Landwirtschaftszone zur Kernzone;

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 14, Fläche von 641 m<sup>2</sup>, von der Landwirtschaftszone (gemäss § 155 Abs. 4 PBG) zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 2603, Fläche von 5'300 m<sup>2</sup>, von der Landwirtschaftszone zur 2-geschossigen Wohnzone W2a.

Die beiden Reservezonen «Widacker, Zünacker» und «Schälismühle» im Umfang von 5,0 ha werden richtigerweise aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Reservezone Bifang (GB Nrn. 990 und 2303, Fläche von 0,9 ha) wird beibehalten und mit vorliegender Ortsplanung bestätigt. Die Reservezone Düracker (GB Nr. 2101, Fläche von 0,2 ha) wird von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

Im Ergebnis wird das Siedlungsgebiet mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Oberbuchsiten um insgesamt 0,7 ha vergrössert. Der Richtplan wird entsprechend fortgeschrieben.

### 3.3.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG 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 PAG 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).

Gemäss dem Bauzonenplan RRB Nr. 2004/1686 vom 17. August 2004 sind entsprechende Flächen als «Immissionsabstand bei Gewerbe- und Industriezone» bezeichnet. Der Legende-Eintrag ist unter der Freihaltezone aufgeführt. In § 24 ZR (RRB Nr. 2004/1686 vom 17. August 2004) wird definiert, dass die trennenden Grünflächen den Zweck haben, im Immissionsabstand die Industrie- und Gewerbezone gegenüber den anderen Zonen abzudecken. Des Weiteren ist festgehalten, dass die Grünflächenziffer mind. 80 % betragen muss und Nebenbauten in Ausnahmefällen bewilligt werden können. U. E. handelt es sich dabei gemäss den Vorprüfungsberichten vom 29. November 2019 und vom 9. April 2021 eher um eine Grünzone (Grundzone) als um eine überlagerte Festlegung.

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabetatbestand aufweisen:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 1005, Fläche von 1'566 m<sup>2</sup>, von der Landwirtschaftszone zur Kernzone;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 14, Teilfläche von 641 m<sup>2</sup>, von der Landwirtschaftszone (gemäss § 155 Abs. 4 PBG) zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 2603, Fläche von 5'300 m<sup>2</sup>, von der Landwirtschaftszone zur 2-geschossigen Wohnzone W2a;
- Umzonung, Gebiet «Rainacker», Grundstücke GB Oberbuchsiten Nrn. 1958, 1960, 1977, 2054 und 2140, von der reinen Gewerbezone zur «Mischzone Rainacker»;

- Umzonung, Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 2549, von der Gewerbezone mit Wohnnutzung zur 2-geschossigen Wohnzone W2a;
- Umzonung, Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 1753, von der reinen Gewerbezone zur 2-geschossigen Wohnzone W2a;
- Umzonung, Teilfläche Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 2616, von der «Immissionsabstand bei Gewerbe- und Industriezone» zur 2-geschossigen Wohnzone W2a;
- Umzonung, Teilfläche Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 281, von der «Immissionsabstand bei Gewerbe- und Industriezone» zur 2-geschossigen Wohnzone W2a.

Gemäss § 6 Abs. 2 PAG sind die Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit. Dies betrifft die Einzonung der Teilfläche des Grundstückes GB Oberbuchsiten Nr. 14.

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 1. Juli 2019 beschlossen, welches am 6. August 2019 vom BJD genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen. Für die genannte Einzonung Spezialfall (S-1.1.12) ist zu Gunsten des Kantons ein Abgabesatz von 20 Prozent massgebend. Gemäss § 2 Abs. 1 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 30 Prozent ausgeglichen. Dies bedeutet, dass bei der genannten Einzonung der Abgabeertrag der weiteren 10 Prozent und die Abgabeerträge aus den Umzonungen im Umfang von 30 Prozent an die Gemeinde fliessen. Für Aufzonungen ist im kommunalen Reglement keine Abgabe vorgesehen.

### 3.3.4 Bauzonenplan und Erschliessungspläne

Das Grundstück GB Nr. 1005 (Fläche von 1'566 m<sup>2</sup>) ist heute grösstenteils bebaut und soll zur Kernzone eingezont werden (ehemalig genutzter Landwirtschaftsbetrieb). Gemäss dem Luftbild besteht in der zweiten Bautiefe ebenfalls ein Gebäude. Damit wird einer eng abgegrenzten Zonierung nachgekommen.

Gemäss dem Raumplanungsbericht (Kapitel Auszonung) soll eine Teilfläche der Grundstücke GB Nrn. 1365 und 2625 (Gesamtfläche von 891 m<sup>2</sup>) von der Industriezone neu zum Strassenareal (Autobahn) zugewiesen werden. Im Bauzonenplan ist diese Fläche folglich nicht mehr eingefärbt. Die Fläche ist jedoch nicht im Erschliessungsplan, Ortsteil Südost, bezeichnet. Materiell wird somit festgehalten, dass es sich vorliegend um eine Umzonung (nicht Auszonung) und neu um Strassenareal handelt.

Bei der Reservezone Bifang (GB Nrn. 990 und 2303) ist im Erschliessungsplan, Ortsteil Süd, unter Genehmigungsinhalt eine geplante Strassenlinie ausserhalb Bauzone bezeichnet. Es wird hiermit festgehalten (gemäss dem 2. Vorprüfungsbericht vom 9. April 2021), dass dies kein Präjudiz für eine allfällige spätere Einzonung darstellt. Festlegungen bezüglich Erschliessung des Areals sind in einem allfälligen späteren Planungsverfahren zur Einzonung vorzunehmen.

### 3.3.5 Schutzobjekte

Das Strudeloch im Berglibach (Nr. 4) wird im Gesamtplan als Genehmigungsinhalt dargestellt, steht jedoch bereits unter kantonalem Schutz (RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949, RRB Nr. 954 vom 25. Februar 1972). Entsprechend wird dieser Genehmigungsinhalt nicht genehmigt.

Die folgenden Schutzobjekte werden nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- 79.4 Sommerlinde Bergliweid, GB Nr. 6, RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949, RRB Nr. 954 vom 25. Februar 1972, auf der Weide westlich des Hofes grosser Einzelbaum, mindestens 120-jährig, 120 cm Stammdurchmesser und 20-22 m ausladende Schärmkronen
- 79.5 Buchshag Pfarrhof, GB Nr. 468, RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949, RRB Nr. 954 vom 25. Februar 1972
- 79.6 Buchshag am Fluhweg, GB Nr. 1546, RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949, RRB Nr. 954 vom 25. Februar 1972.

Diese Objekte werden aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949 und RRB Nr. 954 vom 25. Februar 1972 entlassen und mit vorliegender Gesamtrevision teilweise als kommunale Schutzobjekte geschützt.

### 3.3.6 Waldfeststellung

Es wurden eine Übersichtskarte und drei Waldfeststellungspläne erarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen Waldfeststellungspläne inkl. Übersichtskarte vom 2. August 2005 (11a bis 11e). Sämtliche Waldgrenzen wurden als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne übertragen.

### 3.3.7 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (hiernach: 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 (ALW) führt ein Inventar der FFF über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Gemeinde Oberbuchsiten 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 Oberbuchsiten getroffenen Planungsmassnahmen (Auszonung und Aufhebung der Reservezone «Schälismühle») nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF um insgesamt 2,0 ha zu. Die mit vorliegender Planung aufzuhebende Reservezone «Widacker, Zünacker» ist bereits heute nicht als FFF bezeichnet.

### 3.3.8 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz vom 3. Juli 2013 (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 Gemeinde Oberbuchsiten sind noch nicht digital erfasst.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Einwohnergemeinde (§ 5<sup>quater</sup> Abs. 2 kantonale Geoinformationsverordnung vom 10. November 2015, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im WebGIS Client des Kantons publiziert werden können.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 29. November 2019 sind mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat die Pläne auch in digitaler Form einzureichen. Dies ist noch nicht erfolgt, weshalb die Gemeinde Oberbuchsiten dem ARP spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben hat.

## 4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Gemeinde Oberbuchsiten

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Oberbuchsiten vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich vorbehaltlich der vorstehenden Erwägungen zur Beschwerdebehandlung als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

## 5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Oberbuchsiten, bestehend aus

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- 3 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung; Ortsteile Nord, Süd und Südost 1:1'000
- 2 kantonale Baulinienpläne, Hauptstrasse; Ortsteile West und Ost 1:1'000
- Naturgefahrenplan 1:4'000
- Zonenreglement

wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Beschluss-Ziffern genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wird die Reservezone Düracker. Sämtliche Planungsinstrumente der Gesamtrevision der Ortsplanung sind entsprechend anzupassen.

- 5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit den nachfolgend genannten Änderungen mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Die Publikation ist unmittelbar nach diesem Beschluss in die Wege zu leiten. Sollte gegen den Beschwerdeentscheid entsprechend der nachfolgenden Beschluss-Ziffern ein Rechtsmittel ergriffen werden, so hat dasselbe keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.
- 5.3 Behandlung der Beschwerden
- 5.3.1 Die von Thomas und Beatrice Wagner mit Datum vom 20. Juli 2022 erhobene Beschwerde wird abgewiesen.
- 5.3.2 Die Kosten des Verfahrens von Fr. 1'500.00 (inklusive Entscheidgebühr) gehen zu Lasten von Thomas und Beatrice Wagner. Der Betrag wird mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.
- 5.3.3 Die vom Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Sektion Solothurn, mit Datum vom 25. Juli 2022 erhobene Beschwerde wird gutgeheissen.
- 5.3.4 Der im kommunalen Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Süd, vom 11. Juli 2022 festgelegte Korridor für die Umfahrungsstrasse West sowie die Umklassierung der Bahnhofstrasse in eine Gemeindestrasse werden nicht genehmigt. Die davon betroffenen Planungsinstrumente sind entsprechend anzupassen.
- 5.3.5 Die Kosten des Verfahrens von Fr. 1'500 (inklusive Entscheidgebühr) gehen zu Lasten des Staates. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 wird dem Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Sektion Solothurn, vollumfänglich zurückerstattet. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen bzw. zur Zahlung auferlegt.
- 5.4 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme des Siedlungsgebiets um 0,7 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 5.5 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbare FFF um insgesamt 2 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgefleichen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 5.6 Planungsausgleich
- 5.6.1 Es werden Abgabetatbestände gemäss § 5 PAG gemäss den Erwägungen Kap. 3.3.3 festgestellt.
- 5.6.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesumme vorzunehmen.
- 5.6.3 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.

- 5.6.4 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Beschlüsse über die Erhebung der Ausgleichs-  
abgabe für die Einzonungs-Spezialfälle dem Bau- und Justizdepartement zu eröffnen.
- 5.6.5 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betrof-  
fenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.7 Gemäss den Erwägungen Kap. 3.3.1 liegt bei der Einzonung Husmatten eine Einzo-  
nung eines Spezialfalles gemäss kantonalem Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.12  
vor. Durch die Auszonung im Gebiet Steinmatt bestehen dort keine weiteren Kom-  
pensationsflächen von Fruchtfolgeflächen für anderweitige Projekte oder Planungen.  
Der entsprechende Vermerk auf dem Bauzonenplan und Gesamtplan ist zu löschen.  
Der Nachweis zur Einhaltung der Lärmwerte ist im weiteren Verfahren zu erbringen.
- 5.8 Die Gemeinde Oberbuchsiten wird aufgefordert, dem Amt für Raumplanung bis am  
31. März 2025 die überarbeiteten Unterlagen zum Naturgefahrenplan zur Vorprüfung  
einzureichen.
- 5.9 Das Strudeloch im Berglibach (Nr. 4) wird im Gesamtplan als Genehmigungsinhalt dar-  
gestellt, steht jedoch bereits unter kantonalem Schutz (RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949,  
RRB Nr. 954 vom 25. Februar 1972). Entsprechend wird dieser Genehmigungsinhalt  
nicht genehmigt. Das Strudeloch ist im Gesamtplan orientierend darzustellen.
- 5.10 Die drei Objekte Nrn. 79.4 Sommerlinde Bergliweid GB Nr. 6, 79.5 Buchshag Pfarrhof  
GB Nr. 468, 79.6 Buchshag am Fluhweg GB Nr. 1546 werden aus dem kantonalen  
Schutz gemäss RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949 und 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 genehmig-  
ten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und wer-  
den aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2004/1686 vom 17. August  
2004 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschlies-  
sungspläne mit Strassenklassierung Teil Nord und Teil Süd, Lärmempfindlichkeitsstu-  
fenplan und Zonenreglement.
- 5.11.1 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Definitive Genehmigung der Baulandumlegung «Halmacker» (RRB Nr. 2019/1129  
vom 13. August 2019);
  - Baulandumlegung «Halmacker» (RRB Nr. 2015/495 vom 31. März 2015);
  - Teilzonen- und Erschliessungsplan «Halmacker» sowie Änderung Strassenklassie-  
rungsplan «Dorfteil Süd» (RRB Nr. 2015/575 vom 31. März 2015);
  - Teilzonenplan «Gewerbezone Rankacker» (GB Nrn. 2097 und 1980) (RRB  
Nr. 2014/794 vom 29. April 2014);
  - Änderung Strassen- und Baulinienplan «Gebiet Rainacker» (RRB Nr. 2013/1742 vom  
24. September 2013);

- Änderung Bauzonenplan Gebiet «Henneli» (GB Nrn. 371 und 2636) mit Ergänzung Zonenreglement (RRB Nr. 2012/631 vom 27. März 2012);
  - Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Husmatten GB Oberbuchsiten Nr. 969 mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2009/954 vom 2. Juni 2009);
  - Teilzonen- und Gestaltungsplan Wohnüberbauung Wilweid mit Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2008/1610 vom 16. September 2008);
  - Teilzonenplan Kernzone Husmatten (RRB Nr. 2008/1099 vom 23. Juni 2008);
  - Teilzonenplan Gewerbezone Rankacker (RRB Nr. 2008/1100 vom 23. Juni 2008);
  - Teilzonenplan Industrie Jura (RRB Nr. 2006/1258 vom 4. Juli 2006);
  - Gestaltungsplan «Bifang» (RRB Nr. 1118 vom 8. April 1991).
- 5.11.2 Die Planbeständigkeit des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes BLG Dienstleistungszentrum «Lochacker» mit Sonderbauvorschriften (genehmigt mit RRB Nr. 2008/1729 vom 29. September 2008) wird gemäss den Erwägungen relativiert.
- 5.12 Die Gemeinde Oberbuchsiten hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende Unterlagen zuzustellen: 2 gesamte Dossiers (inkl. orientierende Unterlagen), 1 Exemplar des Bauzonenplans, 2 Exemplare des Gesamtplanes und 1 Zonenreglement. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Dabei sind die Plansätze insbesondere gemäss den Beschlussnummern 5.1, 5.3.4, 5.7 und 5.9 anzupassen.
- 5.13 Die Gemeinde Oberbuchsiten hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation (s. Beschlussnr. 5.2) je 2 Exemplare der kantonalen Baulinienpläne zuzustellen. Die Pläne sind mit den Daten der öffentlichen Auflage, Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Das Amt für Raumplanung sorgt dafür, dass die kantonalen Baulinienpläne im digitalen Planregister verfügbar sind. Anschliessend wird dem Amt für Verkehr und Tiefbau und dem Kreisbauamt II je 1 Exemplar weitergeleitet.
- 5.14 Die Gemeinde Oberbuchsiten hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation (s. Beschlussnr. 5.2) je ein Exemplar der unterschriebenen Waldfeststellungspläne zuzustellen. Das Amt für Raumplanung sorgt dafür, dass diese im digitalen Planregister verfügbar sind. Anschliessend werden die Exemplare dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei weitergeleitet.
- 5.15 Die Gemeinde Oberbuchsiten 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.

- 5.16 Die Gemeinde Oberbuchsitzen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 12'030.00, 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****Thomas und Beatrice Wagner, Kirchsteg 1,  
4622 Egerkingen**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 1'500.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

**Kostenrechnung****Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Sektion Solothurn,  
Niklaus-Konrad-Strasse 18, 4500 Solothurn**

Rückerstattung Kostenvorschuss:	<u>Fr. 1'500.00</u>	(aus 1015004 / 054)
------------------------------------	---------------------	---------------------

**Kostenrechnung****Gemeinde Oberbuchsiten, Buchsweg 2,  
4625 Oberbuchsiten**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 12'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 12'030.00</u>	

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

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (df)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2022/99)

Bau- und Justizdepartement (cn) (zur Rückerstattung)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (VJ; Dossier-Nr. 81'740), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (ru/LL)

Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Amt für Gemeinden

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen bei Olten

Forstkreis Thal-Gäu, Schmelzihof, 4710 Klus-Balsthal

Gemeinde Oberbuchsiten, Buchsweg 2, 4625 Oberbuchsiten, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission Oberbuchsiten, Buchsweg 2, 4625 Oberbuchsiten

Thomas und Beatrice Wagner, Kirchsteg 1, 4622 Egerkingen **(Einschreiben)**

Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Sektion Solothurn, Niklaus-Konrad-Strasse 18, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

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

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Oberbuchsiten: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung mit Änderungen)