

Regierungsratsbeschluss

vom 20. August 2024

Nr. 2024/1271

Niederbuchsiten: Gestaltungsplan «Ziegelfeld»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Ziegelfeld» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan «Ziegelfeld» mit Sonderbauvorschriften, Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ziegelfeld.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Plangrundlagen zum Richtprojekt.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungssperimeter umfasst das Grundstück GB Nr. 363, insgesamt eine Fläche von 0,3 ha, und liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Niederbuchsiten, zwischen der Berggäustrasse und der Ziegelfeldstrasse.

Im südlichen Bereich des Grundstücks GB Nr. 363 besteht heute ein Landhaus, welches in den 1940er-Jahren erstellt wurde. Das Gebäude hat mit seiner Erscheinung identitätsstiftenden Charakter. Im nördlichen Bereich des Grundstückes besteht ein geschützter Speicher. Dieser wurde von seinem ursprünglichen Standort, in einer Hostett südlich des Ortskerns von Niederbuchsiten, hierhin verlegt. Zurzeit wird der Speicher nicht genutzt. Das Areal ist heute durch einen parkartigen Umschwung mit hochgewachsenem Baumbestand, einer adäquaten Abgrenzung gegen aussen (Schnitthecke) und weitgehend unversiegelte / nicht unterkellerte (Grün-)Flächen geprägt. Gemäss Naturinventar von 2018 befinden sich auf dem Areal zwei Tannen, welche als wertvoll eingestuft werden. In der Umgebung bestehen unterschiedliche Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen).

Die Ortsplanung von Niederbuchsiten wurde gesamthaft revidiert (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss, RRB, Nr. 2021/1879 vom 14. Dezember 2021). Hiernach ist der Gestaltungsplanperimeter der zweigeschossigen Wohnzone W2b zugeordnet. Gemäss § 16 Zonenreglement ZR sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büros, Arztpra-

nen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). zulässig. Die spezifischen Massvorgaben sind in § 38 ZR definiert. Überlagernd ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Hierzu sind allgemeine und spezifische Vorgaben in § 3 ZR festgehalten. Im Bauzonenplan ist zusätzlich orientierend der geschützte Speicher dargestellt.

Das bestehende Landhaus soll saniert und die rückseitigen Nebenbauten rückgebaut werden. Der geschützte Speicher soll Richtung Süden verschoben werden. Nördlich des Landhauses ist ein Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant. Gemäss dem Richtprojekt sind insgesamt 13 Wohneinheiten vorgesehen, davon 12 im neuen Mehrfamilienhaus und eine im Landhaus. Der Aussenbereich sieht gemeinschaftlich genutzte Flächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor sowie Gartenflächen westlich des Mehrfamilienhauses und südlich des Landhauses. Der Speicher soll künftig gemeinschaftlich genutzt werden können (z. B. als schattiger Aufenthaltsbereich, Bastelraum oder Lagerraum). Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Ziegelfeldstrasse, im westlichen Bereich zur oberirdischen Parkierung, im östlichen Bereich zur Tiefgarage. Die östliche Zufahrt dient auch dem Fuss- und Veloverkehr. Insgesamt sind 32 Parkfelder geplant, 27 Parkfelder in der Tiefgarage und 5 oberirdische Parkfelder.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Gemäss § 22 Abs. 1 und 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) sind zwei Parkfelder pro Wohneinheit und fünf Besucherparkfelder vorgesehen. Es sei darauf hingewiesen, dass das Verkehrsaufkommen im Raum Gäu bereits heute als hoch erachtet wird (vgl. die laufenden Diskussionen im Rahmen der Gesamtkoordination «All-Gäu»).

Ein ganzheitliches Umgebungskonzept inkl. Materialisierung, welches in der Regel als Grundlage für einen Gestaltungsplan zu erarbeiten ist, wurde nicht eingereicht. Für die Ausarbeitung eines schlüssigen Umgebungskonzepts wird der Beizug einer qualifizierten Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur empfohlen.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

- Die max. definierte Gebäudehöhe gemäss § 8 Abs. 3 SBV gilt als Gesamthöhe.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Speicher unter kantonalem Schutz steht (RRB Nr. 3332 vom 6. Juli 1948). Sämtliche bauliche Änderungen am Speicher sowie die unmittelbare Umgebungsgestaltung bedürfen der Genehmigung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA). Eine Neuausrichtung sprich Drehung des Speichers wird seitens ADA nicht erwünscht, weshalb hierfür gegenwärtig keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könnte.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. November 2023 bis 27. Dezember 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat den Gestaltungsplan «Ziegelfeld» am 8. Januar 2024 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan «Ziegelfeld» der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.



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.	3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	<u>3'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 101'361, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Bauverwaltung, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Planungs- und Werkkommission, Dorfstrasse 20, 4626
Niederbuchsiten

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

solHaus AG, Hauptstrasse 5, 4563 Gerlafingen

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Niederbuchsiten: Ge-
nehmigung Gestaltungsplan «Ziegelfeld»)