

Regierungsratsbeschluss

vom 17. Dezember 2024

Nr. 2024/2074

Oberdorf: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oberdorf unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne Teile Nord, Mitte, Süd 1:1'000
- Übersichtsplan Naturgefahren 1:2'000
- Zonenreglement
- Kantonale Baulinienpläne Ortsteile Nord, Mitte, Süd 1:1'000.

Die Planung stützt sich auf eine Siedlungsanalyse, ein Naturinventar und -konzept sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Planung wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht 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 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen die Vorprüfungsberichte des Amts für Raumplanung (ARP) vom 8. September 2021 und vom 4. April 2023 vor.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden 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 geeigneter 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 genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgefleichen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. A RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit dem 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 Richtplanbeschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Agglomerationsprogramm Solothurn

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Die Einwohnergemeinde Oberdorf liegt im Perimeter der Agglomeration Solothurn, ein entsprechendes Agglomerationsprogramm (AP) wurde im Rahmen der 4. Generation beim Bund eingereicht. Im AP der 4. Generation wurden keine konkreten Massnahmen für Oberdorf eingereicht, aus den AP der 1. und 2. Generation befindet sich die Massnahme «Betriebs- und Gestaltungskonzept auf Ortsdurchfahrten – Weissensteinstrasse, Oberdorf» in Erarbeitung. Anlässlich der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die Baulinien auf den kantonalen Erschliessungsplänen entsprechend festgelegt.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberdorf

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberdorf wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2469 vom 10. Dezember 2001 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überarbeiten.

2.1.5 Räumliches Leitbild

Gemäss § 9 PBG müssen die Gemeinden als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 26. September 2016 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.1.6 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanungsrevision 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 Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.1.7 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, einen angemessenen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. Basierend auf dem räumlichen Leitbild und der Sied-

lunungsanalyse wurden Entwicklungsgebiete identifiziert. Die Nutzungsziffern wurden differenziert angepasst, dabei wird auch die teilweise ausgeprägte Hanglage der Einwohnergemeinde Oberdorf berücksichtigt. Ein Nutzungsbonus schafft Anreize zum Erstellen von Einliegerwohnungen in Einfamilienhausquartieren. Den Erhaltungszielen des Ortsbilds von nationaler Bedeutung wird mit geeigneten Bestimmungen entsprochen.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Einige Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild behandelt, welches am 26. September 2016 von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. Damit wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Oberdorf ermöglicht, das längerfristige räumliche Umfeld mitzugestalten.

Die öffentliche Mitwirkung zu den Unterlagen der Ortsplanungsrevision fand vor der ersten Einreichung der Unterlagen beim Kanton, nämlich vom 1. Mai 2019 bis am 31. Mai 2019 statt. Mit Datum vom 8. Januar 2021 wurden dann die Unterlagen beim Amt für Raumplanung zur ersten Vorprüfung eingereicht. Mit erstem Vorprüfungsbericht vom 8. September 2021 hat das ARP hierzu umfassend Stellung genommen. Nach Überarbeitung der Unterlagen wurden sie am 25. November 2022 zur zweiten Vorprüfung eingereicht, welche mit dem zweiten Vorprüfungsbericht vom 4. April 2023 abgeschlossen wurde.

Das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung Oberdorf ist vom 24. August 2023 bis am 25. September 2023 öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im amtlichen Anzeiger vom 24. August 2023 publiziert.

Innert Frist gingen bei der Einwohnergemeinde Oberdorf sieben Einsprachen ein, so auch diejenige von Urs Adam, Langendorfstrasse 8, 4515 Oberdorf, vom 25. September 2023. Hierauf hat der Planungsausschuss Oberdorf zwischen dem 15. November 2023 und dem 17. Januar 2024 Einspracheverhandlungen mit einem Teil der Einsprecherinnen und Einsprechern abgehalten. Die Einsprachen wurden in der Folge anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 5. Februar 2024 behandelt und die Ortsplanung wurde beschlossen. Mit Verfügungen vom 13. März 2024 eröffnete der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oberdorf seine Entscheide über die Einsprachen den Einsprecherinnen und Einsprechern.

Gegen diesen Entscheid erhob Urs Adam-Wyss, Langendorfstrasse 8, 4515 Oberdorf, mit Datum vom 25. März 2024 beim Regierungsrat Beschwerde. Diese wurde sodann am 23. August 2024 zurückgezogen und das Beschwerdeverfahren (OPBE.2024.1) am 28. August 2024 mittels Departementalverfügung abgeschlossen. Vorliegend sind somit keine Beschwerden mehr hängig, über welche befunden werden muss.

3.2 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;
- Ausweitung 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 Einwohnergemeinde Oberdorf zur Verfügung:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbaulich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht;
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird.

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

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommene Prüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung den vorgenannten Anforderungen insgesamt gerecht wird.

3.2.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

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

Auf dem bisher der Gewerbezone ohne Wohnen zugeordneten «Amiet-Areal» (GB Nr. 377) wird neu auch eine begrenzte Wohnnutzung ermöglicht, mit einem Wohnanteil von maximal 45 %. Es handelt sich um eine Fläche von rund 1.2 ha. Dazu wurde als orientierende Grundlage zur Ortsplanungsrevision die Potentialanalyse «Amiet-Areal Oberdorf» erarbeitet. Neu wird auf dem Areal eine gemischte Nutzung von Gewerbe, Büro, Ateliers und kostengünstigen, alternativen Wohnformen (bspw. Lofts und Clusterwohnungen) ermöglicht. Im Zonenreglement wird festgehalten, dass ein Gestaltungsplan erstellt werden muss, falls Hauptbauten abgebrochen oder neu erstellt werden.

Als weiteres grösseres Areal mit Entwicklungspotential wurde anlässlich der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Parzelle des ehemaligen Studienhauses Bosch (GB Nr. 383) identifiziert, sie wird neu von der Zone für Gäste und Studienzentrum der 3-geschossigen Wohnzone W3r zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Sie umfasst knapp 1.3 ha. Möglich ist sowohl eine Umnutzung und sorgfältige Ergänzung der heutigen Bauten des Studienzentrums als auch eine komplette Neubebauung.

Betreffend das Werkhofareal auf Parzelle GB Nr. 633, welches im Kontext des weiter nördlich gelegenen Steinbruchs «Wäbernhüsi» errichtet wurde, sind in den letzten Jahren verschiedene

Umnutzungsmöglichkeiten diskutiert worden. Im Steinbruch «Wäbernhüsli» hat die letzte Abbauphase begonnen. Für eine allfällige neue Nutzung des Werkhofareals, welche nicht mehr im Zusammenhang mit dem Steinabbau steht, sind zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Nutzungen spruchreif. Das Grundstück wird somit weiterhin (wie bereits anlässlich der vorangehenden Ortsplanungsrevision von 2001) von der Genehmigung ausgenommen. Ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen werden soll der angrenzende Teil des Grundstücks der BLS (GB Nr. 598, Teil nordöstlich der Weissensteinstrasse). Über einen allfälligen Schutzstatus des sich auf dieser Parzelle befindlichen Magazins der BLS sowie über seine allfällige Umnutzung soll zu gegebener Zeit zusammen mit dem Werkhofareal entschieden werden.

In beiden Vorprüfungsberichten zur Ortsplanungsrevision wurde die Planungsbehörde durch das Amt für Raumplanung darauf hingewiesen, dass entweder eine systematische Heckenfeststellung durchzuführen und zu dokumentieren ist oder dass zu dokumentieren ist, wann eine solche durchgeführt wurde, sowie welches die seither festgestellten Veränderungen sind und wie damit umgegangen wird. Dies basierend auf § 20 der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV ; BGS 435.141) und der Heckenrichtlinie des Bau- und Justizdepartements vom Januar 1997 / 2015. Gemäss den vorliegenden Genehmigungsunterlagen kam die Planungsbehörde dieser Forderung noch nicht nach. Weder dem Raumplanungsbericht noch dem Bericht zum Naturinventar ist zu entnehmen, ob eine systematische Heckenfeststellung durchgeführt wurde, noch wird detailliert auf die potenziellen einzelnen Heckenobjekte eingegangen. Das Amt für Raumplanung hält exemplarisch fest, dass die Umsetzung der Hecken in die entsprechenden Planungsinstrumente auf den Grundstücken GB Nrn. 1072, 377 und ggf. 982/1458 fehlen. Des Weiteren fehlt (ergänzend zur Gewässerbaulinie) die Heckenbaulinie des Ufergehölzes z. B. bei den Grundstücken GB Nrn. 377 und 900. Es sei an dieser Stelle auf das Risiko hingewiesen, dass in einem nachlaufenden Verfahren (Planerlass- oder Baugesuchsverfahren mit Heckenfeststellung im Einzelfall) der Kanton als Beschwerdeinstanz anders als der Gemeinderat entscheiden könnte. Das heisst, bei lückenhafter Heckenfeststellung kann eine Rechtsunsicherheit für den Grundeigentümer und die Baubehörde entstehen.

Zum § 17 «Schutzzone Obere Leegasse» wird im Raumplanungsbericht Seite 14 dargelegt, dass eine Einzonung des Areals an der Leegasse zum heutigen Zeitpunkt für die Planungsbehörde nicht in Frage komme und die Grundstücke deshalb in der Schutzzone «Leegasse» belassen werden. Im zur Genehmigung eingereichten Zonenreglement wurden die bisher rechtsgültigen Bestimmungen zur Schutzzone Obere Leegasse jedoch angepasst. Insbesondere wurde der Begriff «Nichtbauzone» zu «Zone» verändert. Wir halten fest, dass die Frage, ob es sich um eine Bauzone oder eine Nichtbauzone handelt in einem künftigen Planerlassverfahren (gestützt auf das dazumal geltende Recht) zu entscheiden sein wird.

Der § 18 des Zonenreglements (ZR) zur kommunalen Uferschutzzone enthält je zwei Absätze der Nrn. 1, 2 und 3. Damit kann nicht eindeutig auf diese Absätze verwiesen werden. Der Inhalt von § 18 hätte aus unserer Sicht in zwei Paragraphen aufgeführt werden sollen, einer zur Uferschutzzone innerhalb der Bauzone und einer zur Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone. Die Legende zur Uferschutzzone hätte entsprechend den Korrekturen des Zonenreglements angepasst werden sollen, wobei die «Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone» im Bauzonenplan unter Orientierungsinhalt aufzuführen gewesen wäre.

Betreffend Bauzonenplan weisen wir darauf hin, dass der Name des Gestaltungsplans D «Dorfkern Oberdorf» lautet und nicht «Zentrum».

Im Gesamtplan entspricht die Signatur «Wildtierkorridore» nicht dem, was auf dem Gesamtplan effektiv eingezeichnet ist. Dies wird auch bei den Signaturen der Gemeindegrenzen festgestellt. Die folgenden Festlegungen im Genehmigungsinhalt des Gesamtplans wären dem Orientierungsinhalt zuzuordnen:

- «Ortsbildschutzzone»;
- «Schutzzone Kirchenbezirk»;
- «Schutzzone Obere Leegasse»;
- «kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone»;
- «rechtsgültiger Gestaltungsplan»;
- «Gestaltungsplanpflicht».

Unter «orientierender Planinhalt» des Gesamtplans ist der Titel «Kantonale Bauzone Weissenstein» nicht nachvollziehbar.

3.2.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird keine Einzonung vorgenommen.

Die Reservezonen in der Schribersmatt auf den Grundstücken GB Nrn. 1013, 1014, 1015 und 1132 (insgesamt 7'796 m²) werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Somit hat die vorliegende Gesamtrevision der Einwohnergemeinde Oberdorf keine Änderung des Umfangs der Bauzone zur Folge.

3.2.3 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). Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen. Die Gemeindeversammlung beschloss das Reglement am 14. Juni 2021, welches das Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 7. Juli 2021 genehmigte. Das Reglement legt den Abgabesatz auf 30 % fest und bestimmt, dass für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig ist. Das PAR sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabebetragbestände vor.

Bei den folgenden raumplanerischen Massnahmen handelt es sich um abgabepflichtige Umzonungen:

- Umzonung GB Oberdorf Nr. 383 (von der Zone für Gäste und Studienzentrum GSZ gemäss § 32 Abs. 1 PBG in die Wohnzone W3r) und
- Umzonung Teilfläche GB Oberdorf Nr. 377 (von der Gewerbezone G1 in die Wohnzone W3r).

3.2.4 Fruchtfolgefleichen

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Oberdorf 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 Oberdorf getroffenen Planungsmassnahmen (Aufhebung der Reservezonen in der Schribersmatt) wird die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF zunehmen. Ob die Fläche von 0.78 ha als «FFF geeignet» oder als «FFF bedingt geeignet» angerechnet werden kann, wird im Rahmen der Nachführung des Inventars zu entscheiden sein.

3.2.5 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 Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Einwohnergemeinde (§ 5^{quater} 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.

Die aktuell rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Oberdorf sind nicht digital erfasst. Der digitale Datensatz der vorliegenden Genehmigungsunterlagen wurde mit dem Dossier der Ortsplanungsrevision eingereicht.

3.2.6 Weitere materielle Bemerkungen

Steinbruch «Wäbernhüsli»

Aktuell wird der Abbau 3. Etappe und die Endgestaltung des Steinbruchs «Wäbernhüsli» neu geplant. Die beiden kommunalen Gestaltungspläne «Abbau 3. Etappe / Endgestaltungsplan Steinbruch Weberhüsli» (Steinbruch Giacometto) mit Sonderbauvorschriften (Situation resp. Schnitte; beide genehmigt mit RRB Nr. 2007/971 vom 12. Juni 2007) werden damit voraussichtlich innerhalb den nächsten 5 Jahren durch die neue Planung abgelöst. Daher wird die Planbeständigkeit für diese beiden Gestaltungspläne relativiert.

Zonenreglement

Im § 16 «Ortsbildschutzzone» Abs. 6 «Besondere Bestimmungen» ist festgehalten, dass vor Erteilung der Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen ist. Damit die Bestimmung mit der inzwischen angepassten Praxis übereinstimmt, muss der Satz allgemeiner formuliert werden: «Vor Erteilung der Baubewilligung ist die Stellungnahme einer externen Fachperson oder der zuständigen kantonalen Fachstelle einzuholen.»

Bauzonenplan

Der Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» aus dem Inventar der historischen Verkehrswege ist als Orientierungsinhalt gemäss Planungsauftrag des kant. Richtplanes aufzunehmen.

Der Perimeter des Gestaltungsplans «Hälegärtli» (genehmigt mit RRB Nr. 844 vom 25. März 1986 und RRB Nr. 2013/1883 vom 21. Oktober 2013) ist nicht korrekt erfasst und soll korrigiert werden.

Gesamtplan

Der Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» aus dem Inventar der historischen Verkehrswege ist als Orientierungsinhalt gemäss Planungsauftrag des kant. Richtplanes aufzunehmen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Einwohnergemeinde Oberdorf

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 vorbehaltlich der Anpassungen gemäss Ziffer 3.2.6 als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinne der vorstehenden Bemerkungen zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberdorf bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne Teile Nord, Mitte, Süd 1:1'000
- Übersichtsplan Naturgefahren 1:2'000
- Zonenreglement
- Kantonale Baulinienpläne Ortsteile Nord, Mitte, Süd 1:1'000

wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Beschlussziffern genehmigt.

5.2 Von der Genehmigung ausgenommen sind die Parzelle GB Nr. 633 und die Teilparzelle GB Nr. 598 (nordöstlich der Weissensteinstrasse) gemäss den Ausführungen in Ziffer 3.2.1.

5.3 Das Zonenreglement, der Bauzonenplan und der Gesamtplan sind gemäss den Bemerkungen in Ziffer 3.2.6 vor der Publikation anzupassen.

5.4 Planungsausgleich

5.4.1 Es werden Abgabetatbestände nach § 5 PAG gemäss den Bemerkungen in Ziffer 3.2.3 festgestellt. Die Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde Oberdorf.

- 5.4.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Planungsmehrwerte vorzunehmen.
- 5.4.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Forderungen über die Ausgleichsabgaben den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen (§ 9 PAG). Gemäss § 11 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe an den betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.4.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die rechtsgültige Ortsplanung, d.h. den Bauzonenplan, die Erschliessungspläne (Blatt 1 bis Blatt 4), den Strassenklassierungsplan, das Zonenreglement und den Gesamtplan (mit RRB Nr. 2469 vom 10. Dezember 2001 genehmigt).
- 5.6 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Teilzonenplan «Bergstrasse» (RRB Nr. 2003/1868 vom 21. Oktober 2003);
 - Teilzonen- und Erschliessungsplan «Alpenstrasse / Studienzentrum BOSCH» (RRB Nr. 2007/1160 vom 3. Juli 2007);
 - Erschliessungsplan «Kürzematt» (RRB Nr. 2008/1728 vom 29. September 2008);
 - Teilzonenplan «Zentrum» (RRB Nr. 2014/601 vom 1. April 2014).
- 5.7 Aufgehoben werden die Baulinien folgender Pläne:
- Erschliessungsplan «Kantonsstrasse Hälegärtli» (RRB Nr. 2560 vom 10. September 1984);
 - Erschliessungsplan «Ortsdurchfahrt Oberdorf Umgestaltung Weissensteinstrasse» (RRB Nr. 2006/1492 vom 14. August 2006).
- 5.8 Die Objekte Nrn. 14.2 Juragarten Weissenstein (RRB Nr. 4460 vom 15. Juli 1977), 14.5 Nidleloch Hinterweissenstein (RRB Nr. 7078 vom 5. Dezember 1975), 14.3 Wildbach mit Uferbestockung (RRB Nr. 4220 vom 5. Oktober 1951) und 14.4 Baumgruppe Hinterweissenstein (RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972) werden aus dem kantonalen Schutz entlassen und mit vorliegender Gesamtrevision teilweise als kommunale Schutzobjekte geschützt.
- 5.9 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan fortzuschreiben. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden sämtliche Reservezonen der Einwohnergemeinde Oberdorf definitiv aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeführt.
- 5.10 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.

- 5.11 Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende Unterlagen zuzustellen: 2 gesamte Dossiers (wovon 1 mit und 1 ohne orientierende Unterlagen), 2 Exemplare des Bauzonenplans, 2 Exemplare des Gesamtplanes und 2 Zonenreglemente. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 5.12 Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation 2 Sätze der kantonalen Baulinienpläne zuzustellen. Die Pläne sind mit den Daten der öffentlichen Auflage sowie den entsprechenden Genehmigungsvermerken («Genehmigt vom Regierungsrat mit ...») 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 sowie dem Strassenunterhalt Kreis I je 1 Satz der Pläne weitergeleitet.
- 5.13 Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat dem Amt für Raumplanung spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die gemäss Ziffer 3.2.6 angepassten digitalen Daten zukommen zu lassen.
- 5.14 Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 12'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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 Oberdorf, Weissensteinstrasse 95, 4515 Oberdorf

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 (ka; OPBE.2024.1)

Amt für Raumplanung (CH) (2), Dossier-Nr. 82'214, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen / Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar und -konzept inkl. Plan (später)

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

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

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

Amt für Landwirtschaft

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

Amt für Gemeinden

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Strassenunterhalt Kreis I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil, mit 1 Satz gen. Baulinienpläne (später)

Einwohnergemeinde Oberdorf, Weissensteinstrasse 95, 4515 Oberdorf, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Oberdorf, Weissensteinstrasse 95, 4515 Oberdorf

spi planer und ingenieure ag, Christian Sigrist, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen

ASPERGER Raumplanung und Städtebau, Susanne Asperger, Cuno Amiet-Strasse 7, 4500 Solothurn

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