

Regierungsratsbeschluss

vom 6. April 2004

Nr. 2004/768

Aedermannsdorf: Revision der Ortsplanung, Teil Gesamtplan / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Aedermannsdorf unterbreitet dem Regierungsrat den Teil Gesamtplan der Revision der Ortsplanung zur Genehmigung. Die Unterlagen umfassen den Gesamtplan 1:6'000 und die zugehörigen Zonenvorschriften.

Die Revision stützt sich vor allem auf das Naturinventar, das Landwirtschaftsinventar, das Inventar der Fruchtfolgeflächen sowie den Raumplanungsbericht ab.

2. Erwägungen**2.1 Verfahren**

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 8. Juli bis zum 7. August 2002. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen am 28. April sowie am 1. Dezember 2003. Die Ortsplanungsunterlagen hat er am 27. Mai 2002 und am 1. Dezember 2003 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

2.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. 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 allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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 Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3 Prüfung von Amtes wegen**2.3.1 Formell wurde das Nutzungsplanungsverfahren richtig durchgeführt.****2.3.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision**

In einem ersten Schritt wurde im Jahre 2000 der Teil Bauzonen- und Erschliessungsplan der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aedermannsdorf genehmigt (RRB Nr. 1296 vom 27. Juni 2000). Unterdessen liegt der nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) erstmals zu erlassende Gesamtplan zur Genehmigung vor (§ 24 Abs. 3 PBG).

Auf kantonomer Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für den Erlass und die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Der Gesamtplan der Gemeinde Aedermannsdorf berücksichtigt den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Auf kommunaler Ebene sind Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. In Aedermannsdorf gibt es kein Naturkonzept. Die Gemeinde wird eingeladen, dieses noch zu erarbeiten und mit geeigneten Massnahmen die Erhaltung und Förderung der im Naturinventar festgestellten wertvollen Gebiete sicherzustellen.

2.3.3 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 auf der Grundlagenkarte 1:25'000 verlangte für Aedermannsdorf 157.4 ha Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF ergibt eine Fläche von 188.2 ha. Die Erhebung erfüllt die kantonalen Vorgaben.

2.3.4 **Materiell** sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.3.4.1 Gefahrenkarte

Die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons weist für Aedermannsdorf darauf hin, dass Teile der Bauzone von Wasser- und Rutschgefahren betroffen sind. Die Gemeinde hat die Naturgefahrensituation in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren im Amt für Umwelt abzuklären. Bei Bedarf ist eine Gefahrenkarte zu erarbeiten, die Resultate sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Da ein relativ grosser Teil der Bauzonenfläche betroffen ist, sind die Arbeiten mit hoher Dringlichkeit aufzunehmen und bis Ende 2005 abzuschliessen.

2.3.4.2 Erhaltenswerte Kulturobjekte

Folgende Bauten in Aedermannsdorf weisen eine besondere kulturhistorische Bedeutung und architektonische Qualität sowie einen besonderen Stellenwert in der Landschaft auf: Berghof Brochetten, Berghof und Stöckli Sangetel, Hof Güggel, Hof Zenter, Bauernhäuser Mittlerrieden und Grossrieden. Diese Bauten sind zur Orientierung als erhaltenswerte Kulturobjekte im Gesamtplan darzustellen.

2.3.4.3 Landschaftsschutzzone

Die Abgrenzung der kommunalen Landschaftsschutzzone um die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe und übrigen Gebäude ist sehr eng, teilweise werden die Gebäude gar von der Schutzzone überlagert. Diese Abgrenzung ist nicht zweckmässig und ist in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG sowie in Absprache mit der Gemeinde Aedermannsdorf von Amtes wegen anzupassen. Die engeren Bereiche um die bestehenden Gebäude sind nicht mit Landschaftsschutzzone zu überlagern. Damit die massvolle Entwicklung der Landwirtschaftsbetriebe und die Wahrung des Besitzstandes nicht verunmöglicht werden, ist zudem das Zonenreglement in § 4 wie folgt zu ergänzen: „ Abs. 5 Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weideunterstände sowie für zonenkonforme Gebäude im Bereich bestehender Gebäudegruppen möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Der Besitzstand der bestehenden landwirtschaftsfremden Bauten ist gewährt.“ Im Übrigen ist die Überlagerung von Waldareal mit Landschaftsschutzzone wegzulassen.

Entgegen dem Vorschlag des Amtes für Raumplanung in der Vorprüfung verzichtet die Gemeinde auf dem Jurarücken auf die Überlagerung der wertvollen Landschaftskammern mit einer Landschaftsschutzzone. Die Flächen liegen in der Juraschutzzone, exponierte Standorte sind entsprechend zu vermeiden (§ 24 Natur- und Heimatschutzverordnung NHV). Am zweckmässigsten werden Neubauten im Bereich bereits bestehender Gebäudegruppen erstellt.

2.3.4.4 Genereller Entwässerungsplan GEP

Der sich in Bearbeitung befindende generelle Entwässerungsplan ist unter Berücksichtigung der neuen Ortsplanung weiter zu bearbeiten.

2.3.5 Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind im Weiteren folgende Punkte von Amtes wegen anzupassen:

2.3.5.1 Belastete Ablagerungsstandorte

Die belasteten Ablagerungsstandorte sind in der Legende wie folgt zu bezeichnen: „Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG), genaue Lage / Begrenzung in der Regel nicht durch technische Untersuchungen vor Ort verifiziert, evtl. unsicher. Belastete Betriebs- und Unfallstandorte sind nicht dargestellt.“ Die Standorte sind als überlagerter Planinhalt und mit einer deutlichen von den Naturobjekten unterscheidbaren Farbe darzustellen. Im Zonenreglement ist der § 8 wie folgt zu ersetzen:

„Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG)

Beschreibung

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

Handlungsanweisung

Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als „belasteter Ablagerungsstandort“ ausgewiesenen Flächen in jeden Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann.

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01 und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.“

2.3.5.2 Schadstoffbelastete Böden

Die Gebiete der Schiessplätze und -anlagen sind in der Legende separat als „Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13^{bis} KAV)“ aufzuführen. Die Schiessanlage ist ebenfalls mit der überlagernden Schraffur darzustellen. Im Zonenreglement ist folgender § neu aufzunehmen:

„Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13^{bis} KAV)

Beschreibung

In den ausgewiesenen Gebieten „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13^{bis} Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst.

Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen.

Handlungsanweisung

Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38^{bis} Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1).

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.“

2.3.5.3 geschützte archäologische Fundstellen

Für die geschützten archäologischen Fundstellen ist folgender neue § ins Zonenreglement aufzuführen:

„Geschützte archäologische Fundstellen:

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).“

2.3.5.4 geschützte Naturobjekte

Am § 7 des Zonenreglementes zu den geschützten Naturobjekten sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

„Abs. 1 Schutz: Die im Gesamtplan mit einem Symbol bezeichneten Naturobjekte sind geschützt (Dolinen, Gruben-Trockenstandorte).

Abs. 2 Massnahmen: Massnahmen, welche die Erhaltung der Objekte gefährden, sind zu unterlassen. Insbesondere dürfen Dolinen nicht aufgefüllt werden.

Abs. 3 Unterhalt: Die Objekte sind zu erhalten und zu unterhalten. In Dolinen widerrechtlich abgelagertes Material ist zu entfernen.

Abs. 4 Zuständigkeit: Zuständig ist die Baukommission.“

2.3.5.5 Verschiedene kleinere Anpassungen an Gesamtplan und Zonenreglement

Die Felsbänder sind so darzustellen, dass die Grundnutzung Waldareal sichtbar ist. Die Darstellung der kommunalen Naturschutzzone in der Legende ist an die Plandarstellung anzupassen. Die kantonale Uferschutzzone wird richtigerweise überlagernd dargestellt. Es fehlt jedoch die Grundnutzung Landwirtschaftszone. Die Abgrenzung ist an den kantonalen Richtplan anzupassen. Auch das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft ist im Bereich südlich der Dünern an den Richtplan anzupassen.

Im § 2 Landwirtschaftszone ist ein zusätzlicher Absatz anzufügen: „Die Entwässerungen sind bei weiteren Planungen, Bauvorhaben oder Anpflanzungen zu berücksichtigen“. Ebenfalls ist zu ergänzen, dass in der Landwirtschaftszone die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt. Im Abs. 3 muss es statt Bau-Departement „Bau- und Justizdepartement“ heissen.

2.3.6 Aktualisierung der Plangrundlagen und des Reglementes

Auf allen noch zu erstellenden Plänen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. Die bereinigten Pläne sowie das Reglement sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

Der Teil Gesamtplan des Zonenreglementes ist nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit dem Teil Bauzonenplan des Zonenreglementes zusammenzufassen. Dadurch wird eine bessere Übersicht gewährleistet. Zudem kann sichergestellt werden, dass die Vorschriften zu den Kulturobjekten auch für den Teil Gesamtplan gelten.

2.4 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Aedermannsdorf, Teil Gesamtplan, erweist sich im Sinne der Erwägungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

2.5 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

3. Beschluss

- 3.1 Der Gesamtplan der Gemeinde Aedermannsdorf wird mit den zugehörigen Zonenvorschriften im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen genehmigt.
- 3.2 Die Arbeiten zur Abklärung der Naturgefahrensituation innerhalb der Bauzone sind bis Ende 2005 abzuschliessen.
- 3.3 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Landwirtschaftsgebiet wird festgesetzt und die Richtplankarte angepasst (LE-1.1.1). Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.4 Die Gemeinde Aedermannsdorf wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 2004 noch 5 Gesamtpläne, 2 FFF-Pläne und 4 Zonenreglemente zuzustellen. Pläne und Reglemente sind nach dem vorliegenden Beschluss zu bereinigen und mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin).

- 3.5 Die Gemeinde Aedermannsdorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'200.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 3'223.-- zu bezahlen.

K. Fuja

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Aedermannsdorf, 4714 Aedermannsdorf

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'200.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>3'223.--</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2), da/He
 Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 Plansatz/Reglement (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Hochbauamt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenreglement (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
 Amt für Landwirtschaft, mit FFF-Plan und Landwirtschaftsinventar (später)
 Kantonsforstamt, mit 1 gen. Gesamtplan (später)
 Kantonale Finanzkontrolle
 Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Gesamtplan (später)
 Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Gesamtplan und Zonenreglement (später)
 Einwohnergemeinde Aedermannsdorf, 4714 Aedermannsdorf, mit 1 Plansatz/Reglement (später), mit Rechnung (**lettre signature**)
 Baukommission Aedermannsdorf, 4714 Aedermannsdorf
 Bernasconi Felder Schaffner Ingenieure AG, Brunnersmoosstrasse 13, 4710 Balsthal
 Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Aedermannsdorf: Revision der Ortsplanung: Genehmigung Gesamtplan 1:6'000 mit zugehörigen Zonenvorschriften)