



2/10-15

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. September 2001

NR.

1782

Balm b. Günsberg: Revision der Ortsplanung / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Balm b. Günsberg unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Naturinventar
- Waldfeststellungsplan
- Landwirtschaftsinventar
- Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne) erfolgte in der Zeit vom 27. Januar 2000 bis zum 28. Februar 2000. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein. Drei Einsprachen hat der Gemeinderat mit Entscheid vom 25. April 2000 abgelehnt beziehungsweise teilweise gutgeheissen. Die andere Einsprache wurde ans Volkswirtschafts-Departement weitergeleitet, da sie die Waldfeststellung betraf. Im betroffenen Gebiet wurde im Verlauf des Einspracheverfahrens eine zweite Waldfeststellung durchgeführt und vom 4. Mai bis zum 4. Juni 2001 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde auf Veranlassung des Amtes für Raumplanung die Landschaftsschutzzone im Bereich Fluematt ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Gegen diese zweite Auflage gingen keine neuen Einsprachen ein. Mit Verfügung vom 7. August 2001 schreibt das Volkswirtschafts-Departement die Einsprache gegen die Waldfeststellung infolge Rückzug ab. Die Ortsplanungsunterlagen hat der Gemeinderat am 25. April 2000 und am 3. April 2001 beschlossen. Gegen die Entscheide des Gemeinderates wurden keine Beschwerden eingereicht.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG) 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 Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Balm b. Günsberg datiert aus dem Jahre 1985 (RRB Nr. 1895 vom 2. Juli 1985). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3) erlassen.

Auf kantonalen Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Balm b. Günsberg stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Balm b. Günsberg ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „ländliche Gemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind das Leitbild und das Naturinventar, das einige konzeptionelle Aussagen macht, wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) die Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturgebiete gemäss Naturinventar, insbesondere auch im Bereich der Siedlung, sicherzustellen.

2.3.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Balm b. Günsberg hat in den letzten 19 Jahren (1980 bis 1999) mit 88 Personen von 118 auf 206 EinwohnerInnen stark zugenommen. Die ländliche Gemeinde will auch in Zukunft ihre politische Eigenständigkeit wahren können. Sie strebt aber ein geringeres Wachstum an: Das Leitbild der Gemeinde sieht eine Zunahme um 50 Personen auf etwa 260 EinwohnerInnen im Jahre 2013 vor. Der Verbrauch an Bauland von 1982 bis 1997 betrug knapp 3.5 ha. Nach der Revision sind noch 2.1 ha Land in der Bauzone unbebaut. Die Grösse der Bauzone lässt ein Bevölkerungswachstum von gut 35 Personen zu, das theoretische Fassungsvermögen beträgt gegen 260 EinwohnerInnen. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.3.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Aufgrund einer Einsprache wurde die Waldfeststellung in einem Bereich ein zweites Mal vorgenommen. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 16. Mai 2000 und 25. April 2001) gelten neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen in der Bauzone nicht als Wald.

2.3.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Balm b. Günsberg Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 22.6 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 29.6 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

Interessengebiet für Freizeit, Erholung und Sport

Als Orientierungsinhalt ist im Gesamtplan das Interessengebiet für Freizeit, Erholung und Sport eingetragen. Dieser Eintrag basiert auf der aktuell laufenden Anpassung des kantonalen Richtplanes. Darin wird auf dem Balmberg ein „Interessengebiet für Freizeit und Erholung“ festgesetzt, mit folgender Zielsetzung: „Erhalten der bestehenden Anlagen; eventuell rücksichtsvoll mit weiteren Angeboten ergänzen“. Für ein konkretes Aus- oder Neubauvorhaben ist ein Nutzungsplanverfahren (Teilzonen- und Gestaltungsplan) mit einer umfassenden Interessenabwägung durchzuführen. Dabei ist für die Abgrenzung der Nutzungszonen basierend auf dem aktualisierten Naturinventar ein Natur- und Landschaftskonzept als Planungsgrundlage zu erstellen.

Die Abgrenzung des Interessengebietes für Freizeit, Erholung und Sport im Gesamtplan hat orientierenden Charakter. Sie wird erst im Nutzungsplanverfahren grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf festgelegt.

Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft

Die orientierende Darstellung des kantonalen Vorranggebietes Natur und Landschaft ist an die Darstellung im kantonalen Richtplan 2000 anzupassen: Auf der östlichen Seite erstreckt es sich über Ober und Vorder Balmberg bis an die Strasse heran, auf der westlichen Seite dagegen gehören die Wald- und Weideflächen der Vorröti und des Mittler Balmberges im Bereich der Skilifte nicht dazu. Die Abgrenzung des Vorranggebietes ist erst im Rahmen der Interessenabwägung beim Nutzungsplanverfahren auf die dann festgelegte Nutzungszone abzustimmen und entsprechend anzupassen.

Grundwasserschutzzonen

Für zwei Quellen im Bereich des Balmberges ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt zu prüfen, ob von der Lebensmittel- und Gewässerschutzgesetzgebung her Schutzzonen zu erlassen sind („Oberbalmberg“ [Registernummer 607234001, Koordinaten 607470/234635], speist das Kurhaus und benachbarte Höfe; „Vorröti“ [Registernummer 607234006, Koordinaten 607090/234080], speist mittleren Balmberg). Falls nötig, ist das entsprechende Nutzungsplanverfahren innert zwei Jahren durchzuführen.

Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG sind im Weiteren folgende Punkte anzupassen: In der Legende des Bauzonenplanes ist bei den Hecken folgender Vermerk anzubringen: „Alle Hecken sind nach § 20 der Natur- und Heimatschutzverordnung geschützt“.

Die Legende des Gesamtplanes ist zu ergänzen: „Für lärmempfindliche Räume ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III“.

Der Titel des Planes „Strassen mit Strassenklassifizierung“ ist in „Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung“ zu ändern.

Der durch Abfälle belastete Standort im Siedlungsgebiet bei den Parzellen GB Nrn. 238, 237, 152 und 53 ist auch im Bauzonenplan darzustellen.

§ 15 Abs. 5 des Zonenreglementes ist wie folgt anzupassen: „Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.“

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Balm b. Günsberg, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1589 vom 20. Mai 1988, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden. Im An-

schluss an die Genehmigung der Ortsplanung ist innert Jahresfrist ein Genereller Entwässerungsplan zu erstellen.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Balm b. Günsberg ist Mitglied der Gruppenwasserversorgung Unterer Leberberg und bezieht sein Trinkwasser zum grössten Teil durch den Zweckverband. Die Gemeinde verfügt über kein aktuelles generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP). Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanung ist innert Jahresfrist ein GWP zu erstellen.

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf

- die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten,
- die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone.

2.4. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Balm b. Günsberg erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balm b. Günsberg bestehend aus:

- Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung 1:2'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der auf § 18 Abs. 3 PBG gestützten Anpassungen genehmigt.

3.2. Die Einwohnergemeinde Balm b. Günsberg wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 2001 noch folgende korrigierte Pläne zuzustellen: 6 Bauzonenpläne, 5 Gesamtpläne, 2 Erschliessungspläne, 4 Zonenreglemente, 3 Waldfeststellungspläne, 1 Landwirtschaftsinventar und 1 Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken, den Auflagedaten (bei Gesamtplan und Waldfeststellungsplan beide Daten) und der Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen.

3.3. Im Bereich des im kantonalen Richtplan festgesetzten Interessengebietes für Freizeit, Erholung und Sport ist bei konkreten Aus- oder Neubauvorhaben ein Nutzungsplanverfahren (Teilzonen- und Gestaltungsplan) mit einer umfassenden Interessenabwägung durchzuführen. Dabei ist für die Abgrenzung der Nutzungszonen und die Anpassung des kantonalen Vorranggebietes Natur und Landschaft basierend auf dem aktualisierten Naturinventar ein Natur- und Landschaftskonzept als Planungsgrundlage zu erstellen.

3.4. Für die Quellen „Oberbalmberg“ und „Vorröti“ ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt die Ausweisung von Grundwasserschutzzonen zu prüfen. Falls von der Lebensmittel- und Gewässerschutzgesetzgebung her nötig, ist das entsprechende Nutzungsplanverfahren innert zwei Jahren durchzuführen.

3.5. Die Einwohnergemeinde Balm b. Günsberg hat ein Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) über das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Die Planungsarbeiten zum GEP sind innert Jahresfrist aufzunehmen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Umwelt festzulegen.

- 3.6. Die Gemeinde Balm b. Günsberg hat innert Jahresfrist die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Umwelt in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Umwelt zur Vorprüfung einzureichen.
- 3.7. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplan-karte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.8. Der bisherige Zonen- und Erschliessungsplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 1895 vom 2. Juli 1985) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Kostenrechnung EG Balm b. Günsberg:

Genehmigungsgebühr	Fr. 5'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 5'023.--	
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

Dr. K. Rüsch

Bau- und Justizdepartement (2), da/He
Volkswirtschafts-Departement, Rechtsdienst

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später)

[H:\Daten\Projekte\002np98010\RRB_Balmb.Günsberg.doc]

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

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

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuteilung (später)

Hochbauamt

Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit Landwirtschaftsinventar und Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen (später)

Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan und 1 gen. Gesamtplan (später)

Forstkreis Wasseramt/Lebern Ost, mit Waldfeststellungsplan (später)

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschatzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Lebern, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und 1 Zonenreglement (später)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4525 Balm b. Günsberg, mit 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später), (mit Rechnung)

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4525 Balm b. Günsberg

WAM Partner Planer und Ingenieure, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Balm b. Günsberg: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- **Bauzonenplan mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000**
- **Gesamtplan 1:5'000**
- **Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung 1:2'000**
- **Zonenreglement**

