



2/
4,5,6

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

2. Juli 1985

Nr. 1895

EG Balm b.G.: Genehmigung der Ortsplanung

Die Einwohnergemeinde Balm b.G. unterbreitet dem Regierungsrat die revidierte Ortsplanung, bestehend aus dem Zonen-, dem Strassen- und Baulinien- und dem Strassenkategorienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage der Pläne und des Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 24. November bis 23. Dezember 1983. Die eingegangenen Einsprachen konnten erledigt werden, so dass der Gemeinderat die Ortsplanung an seiner Sitzung vom 7. Mai 1984 genehmigen konnte. An der Gemeindeversammlung vom 28. Januar 1985 wurde auch dem Baureglement zugestimmt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgendes zu bemerken:

1. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft der Regierungsrat die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Uebereinstimmung mit den übergeordneten Planungen (§ 18 BauG). Dabei kommt der Baugebietsabgrenzung, insbesondere der Bauzonengrösse eine wichtige Bedeutung zu. Das Bundesgericht hat wiederholt festgestellt, dass zu grosse Bauzonen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widersprechen und insbesondere eine weitere Streubauweise mit all ihren Nachteilen fördern, wie etwa die Beeinträchtigung der Landschaft oder der Landwirtschaft (Art. 1 und 3 RPG). Der vorliegende Zonenplan und speziell

die Bauzonengrösse sind nach den Kriterien des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes zu beurteilen. Danach soll die Bauzone dasjenige Land umfassen, welches weitgehend überbaut oder erschlossen ist und das nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit - das eidgenössische Raumplanungsgesetz spricht von 15 Jahren - für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und auch erschlossen werden kann (§ 26 BauG). Als objektiver Planungsgrundsatz gilt, dass das Fassungsvermögen der Bauzone nicht über das Doppelte der heutigen Einwohnerzahl gehen soll. Dieser sogenannte Faktor 2 wurde als Planungsgrundsatz in den kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft aufgenommen und stellt eine oberste Grenze dar, damit die Bauzonengrösse den gesetzlichen Bestimmungen noch genügen kann. Die Gemeinden sind dabei frei, innerhalb der vorgegebenen Grösse, unter Beachtung der Planungsgrundsätze, die Bauzone festzulegen. Hingegen verletzt eine Bauzone, welche über die maximale Grösse hinausgeht, gesetzliche Vorschriften, wird dadurch rechtswidrig und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Die Grösse des zur Genehmigung eingereichten Baugebietes ergibt ein theoretisches Fassungsvermögen von 2.4. Im Genehmigungsverfahren wurde deshalb mit der Gemeinde zwecks weiterer Verkleinerung der Bauzone verhandelt. Mit dem schriftlichen Einverständnis der Grundeigentümer kann die Bauzone durch Rückzonung einiger Flächen in Reservebaugebiete nun weiter verkleinert werden. Hingegen ist die Gemeinde nicht bereit, das Baugebiet gegen die Ruine Balm zu reduzieren. Dieses Gebiet ist zum Teil erschlossen, und für die landschaftlich exponierteste Parzelle liegt bereits ein Baugesuch vor. Der Erschliessungsgrad der Parzellen GB Nrn. 128 (teilweise), 149 und 190 ist tatsächlich relativ gross, so dass die Befürchtungen seitens der Gemeinde wegen materieller Enteignung nicht von der Hand zu weisen sind. Aufgrund der speziellen Situation wird auf die Durchsetzung der Rückzonung in diesem Bereich verzichtet. In den Zonenvorschriften wird aber im Einverständnis mit der Gemeinde und den Grundeigentümern § 10 über die allgemeine Wohnzone W2b wie folgt ergänzt:

"³Neubauten auf den Grundstücken GB Nrn. 128 (teilweise), 149 und 190 erfordern inbezug auf Stellung, Gestaltung und Materialwahl eine besondere Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Dachformen und die Abdeckmaterialien sind auf die angrenzende landwirtschaftliche Kernzone abzustimmen.

Für Neu- und Umbauten ist deshalb vor Erteilung der Baubewilligung die Begutachtung durch das kant. Amt für Raumplanung einzuholen."

Zusammen mit den neu vorgeschlagenen Reservebaugebieten (GB Nrn. 54 und 137, beide teilweise) und der Ergänzung des § 10 der Zonenvorschriften wird nunmehr dem Zonenplan zugestimmt.

Die Strassen- und Baulinien sowie der Strassenkategorienplan geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Bestimmung über die Quellwasserschutzzone (§13) bedarf einer Präzisierung und Aenderung:

In der Schutzzone darf aus Gründen des Gewässerschutzes nur angeschnittenes Hang- und Quellwasser versickert werden. Andere Versickerungen, wie zum Beispiel Dachwasser, sind unzulässig. Zudem dürfen für Versickerungen von unterirdisch anfallendem Quell- und Hangwasser keine Schächte, wie "Meteorschächte", verwendet werden, da erstens durch solche punktförmige Rückgaben allfällige Verschmutzungen weniger gut abgebaut werden und zweitens bei Schächten immer die Gefahr besteht, dass auch andere Stoffe in den Untergrund gelangen (Deckschichtverletzungen, undichte Deckel, Fahrlässigkeit, Böswilligkeit). Angeschnittenes Hang- und Quellwasser ist deshalb in einer Kiespackung, also breitflächig, unterirdisch und ohne Schacht wieder in den Boden weiterzuleiten (quantitativer Gewässerschutz). Dachwasser ist, wie Vorplatz- und Strassenwasser, in die Kanalisation zu leiten.

Der jeweilige Abschnitt der Schutzzonenbestimmungen S II und S III ist deshalb wie folgt zu ändern:

"Allfälliges in Gräben und Baugruben angeschnittenes Hang- und Quellwasser ist durch eine geeignete Kiespackung jeweils an Ort und Stelle wieder versickern zu lassen."

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balm b.G., bestehend aus dem Zonen-, dem Strassen- und Baulinien- und dem Strassenkategorienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement, wird mit den in der Erwägung erwähnten Aenderungen genehmigt.
2. Die Gemeinde Balm b.G. wird aufgefordert, das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) an die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigte Ortsplanung anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kant. Amt für Wasserwirtschaft bis Ende Juni 1986 zur Genehmigung einzureichen.
3. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 3. Oktober 1985 noch 4 bereinigte Zonenpläne, 2 Strassen- und Baulinien- und Strassenkategorienpläne sowie 2 bereinigte Bau- und Zonenreglemente, wovon je 1 Planexemplar in reiss-fester Ausführung, zuzustellen. Die Pläne und Reglemente sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
4. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Bau- gebiet sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
5. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 26.6.70 (RRB Nr. 3456) wird vollständig durch die neue Planung abge- ändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufge- hoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 523.-- zahlbar innert 30 Tagen

=====
(Staatskanzlei Nr. 166) ES

Ausfertigung Seite 5

Der Staatsschreiber

Bau-Departement (2) Bi/S
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Rechtsdienst Bau-Departement
Kreisbauamt I, Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amtschreiberei Lebern, Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
Ammannamt der EG, 4511 Balm b.G., mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später)/Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 4511 Balm b.G.
Architekturbüro Etter + Rindlisbacher, Römerstrasse 20, 4500 Solothurn
Ingenieurbüro Emch + Berger Solothurn AG, Schöngrünstrasse 35,
4500 Solothurn

Frau Mina Flury-Steiner, 4511 Balm b.G.
Fräulein Lilian Kocher und Herrn Rolf Maradan, Schützenmattstrasse 14,
4500 Solothurn
Herrn Kurt Schmid, Zimmermeister, 4524 Günsberg
Herrn lic. iur. H.P. Vögeli, Fürsprech und Notar, Biberiststr. 11,
4500 Solothurn

Amtsblatt Publikation:

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balm b.G. wird
genehmigt.

