



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 3. DEZ. 2002

NR. 2398

Balsthal: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Balsthal unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan, Teil Dorf, 1:2'000
- Bauzonenplan, Teil Klus, 1:2'000
- Gesamtplan 1:6'000
- Strassen- und Baulinienpläne (Pläne 1 - 8), 1:1'000
- Strassenkategorienplan 1:500
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Teil Dorf, 1:2'000
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Teil Klus, 1:2'000
- Zonenreglement
- Ergänzung § 21^{bis} Baureglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Planungsbericht
- Leitbild
- Naturinventar
- Naturkonzept
- Landwirtschaftsinventar
- Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Waldfeststellungspläne (Teil Dorf/Teil Klus)

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 17. August bis zum 15. September 2000. Innerhalb der Auflagefrist gingen 15 Einsprachen ein, über die der Gemeinderat mit den Beschlüssen vom 7. Juni 2001 abschliessend befand. Eine zweite öffentliche Auflage von Änderungen fand vom 11. Oktober bis zum 9. November 2001 statt. Dagegen gingen zwei Einsprachen ein, die der Gemeinderat am 28. Februar und 21. März 2002 behandelte. Gegen die gemeinderätlichen Entscheide, eröffnet am 8. Juni 2001 und 8. Oktober 2001, haben die folgenden vier abgewiesenen Einsprecher beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht:

1. Ernst Ruch, Höchbordweg 12, 4710 Balsthal
2. Von Roll Immobilien AG, Bahnhofstrasse 22, Postfach, 4563 Gerlafingen

3. Gehrig AG, Thalstrasse 35, 4710 Balsthal
v.d. Fürsprech Othmar Schmid, Steinbergstrasse 14, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus
4. Mayer Immobilien AG, Bachtobelstrasse 34, 8570 Weinfelden
v.d. Fürsprech Othmar Schmid, Steinbergstrasse 14, 4532 Feldbrunnen St.-Niklaus

Die Beschwerde Nr. 1 (Ernst Ruch) wurde zufolge Rückzuges mit Verfügung vom 13. Mai 2002 abgeschrieben (Vgl. Beschwerde Nr. 2001/67 und 2001/67b). Ebenfalls infolge Rückzuges konnte mit Verfügung vom 12. März 2002 die Beschwerde Nr. 3 (Gehrig AG, Balsthal) abgeschrieben werden (vgl. Beschwerde Nr. 2001/67). Somit sind vor dem Regierungsrat noch die Beschwerden Nr. 2 und Nr. 4 hängig. Der Gemeinderat hat mit den Schreiben vom 2. April 2002, respektive 3. April 2002 zu den beiden hängigen Beschwerden Stellung genommen.

Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartementes haben am 18. September 2002 vor Ort mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat Parteiverhandlungen durchgeführt.

Eine Ergänzung des Baureglementes wurde an der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2002 genehmigt (siehe unten Ziffer 2.5.5.).

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. Behandlung der Beschwerden

Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig. Die beiden beschwerdeführenden Parteien sind durch den jeweiligen Einspracheentscheid der Vorinstanz beschwert und somit grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt. Die Legitimationsvoraussetzungen für die Verwaltungsbeschwerde sind demnach erfüllt (§ 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen; VRG; BGS 124.11). Die Legitimation zur Geltendmachung bestimmter Rügepunkte wird, sofern erforderlich, in der jeweiligen Beschwerdebehandlung separat geprüft.

2.3.1. Beschwerde Von Roll Immobilien AG, Bahnhofstrasse 22, Postfach, 4563 Gerlafingen

2.3.1.1. Feststellungen

Das Grundstück GB Balsthal Nr. 1497 mit einer Fläche von 31'703 m² steht im Eigentum der Von Roll Immobilien AG, Gerlafingen. Ein Teil des Grundstückes befindet sich nach geltendem Zonenplan in der Wohnzone W3 (7'536 m²), die Restfläche im Halte von 24'167 m² ist seit dem 1. Juli 1992 der Übergangszone gemäss § 155 Abs. 2 PBG zugewiesen.

Die Beschwerdeführerin beantragt in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat vom 18. Juni 2001 die Zuweisung zur Wohnzone W2 des bislang in der Übergangszone gelegenen Grundstücksteils sowie die Aufhebung der Rückzonung des kleineren Grundstücksteils von der Zone W3 in die Zone W2.

Der Gemeinderat hat in seiner Vernehmlassung vom 2. April 2002 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragt.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.3.1.2. Erwägungen:

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Anträge in ihrer Eingabe an den Regierungsrat und anlässlich des Augenscheins sinngemäss und zusammenfassend wie folgt:

Die Restfläche im Halte von 24'167 m² weise einen hohen Erschliessungsgrad auf, weshalb diese Fläche seinerzeit auch der Übergangszone zugewiesen worden sei. Wäre das Grundstück nicht derart erschlossen, so wäre es seinerzeit der Landwirtschaftszone zugeteilt worden. In der Gemeinde Balsthal bestehe eine grosse Nachfrage nach Einfamilienhäusern; dieses Bedürfnis könne aufgrund der Lage und grossen Gesamtfläche von GB Balsthal 1497 in vorteilhafter Weise befriedigt werden. Ein Investor allerdings liesse sich allerdings nur dann finden, wenn ein grösseres Volumen umgesetzt werden könne, was angesichts der eingezonten, kleineren Teilfläche, welche maximal für ca. 10 Einfamilienhäuser Platz biete, nicht der Fall sei. Es bestehe zudem der Eindruck, die Gemeinde Balsthal habe ihre Möglichkeiten betreffend Bauzonen-Ausdehnung nicht ausgeschöpft. Das teilerschlossene Grundstück GB Balsthal Nr. 1497 habe aufgrund seiner Lage und Grösse hervorragende Marktchancen. Es gehe der Eigentümerin hier nicht um die Hortung von Bauland, sondern es bestünden klare Verkaufsabsichten. Unverständlich sei zudem die Rückzonung des eingezonten Teils.

Der Gemeinderat begründet die Rückzonung der kleineren Teilfläche von W3 auf W2 in erster Linie damit, dass die Nachfrage nach Mehrfamilienhäuser geringer sei als diejenige nach Einfamilienhäusern, weshalb die wirtschaftliche Nutzung der eingezonten Teilfläche in keiner Weise geschmälert sei. Im Übrigen bestehe für die besagte Teilfläche eine Gestaltungsplanpflicht, wodurch in einem gewissen Rahmen von der Grundnutzung abgewichen werden könne. Die strittige Zuweisung zur Reservezone W2a der Restfläche begründet der Gemeinderat mit dem Hinweis auf ein geordnetes und etappiertes Vorgehen der Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet und mit den Vorgaben bezüglich der Bauzonengrösse. Strategisch sei eine Siedlungsentwicklung richtig, welche im heutigen Zeitpunkt auf eine Wohnbaulandflächenerweiterung zwischen Thalstrasse und Dünnern verzichte. Erst wenn ein Bedarf an zusätzlichem Bauland durch Nachberechnung des Fassungsvermögens nachgewiesen sei, könne über eine Ausweitung des Baugebietes in der Neumatt befunden werden. Gleichzeitig könne mit der Gestaltungsplanpflicht des vorderen, eingezonten Gebiets eine allfällige spätere Erweiterung der heutigen Reservezone „richtplanmässig“ aufgezeigt werden.

2.3.1.3. Im Rahmen des hier zu genehmigenden Bauzonenplanes wurde der strittige, westliche Grundstücksteil der Reservezone W2a zugeteilt. Es ist nun zu prüfen, ob diese Zuweisung rechtmässig ist. Durch die Überführung des Parzellenteils zur Reservezone wird das Fassungsvermögen des Bauzonenplanes beeinflusst. Bei der Festlegung der Grösse der Bauzone sind die Planungsgrundsätze des Bundesrechts zu berücksichtigen. Inhaltlich verlangt das Raumplanungsgesetz, dass die Bauzone auf das mit der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedelung des Landes zu vereinbarende Mass beschränkt wird (Art. 1 und 3 RPG). Das RPG enthält in Art. 15 auch die Grundsätze zur Dimensionierung von Bauzonen, das kantonale Planungs- und Baugesetz regelt denselben Problemkreis in § 26 PBG und stimmt mit der Bundesregelung überein. Demnach umfasst die Bauzone Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert fünfzehn Jahren für eine geordnete Besiedelung benötigt und erschlossen wird (§ 26 Abs. 1 PBG). In diesem Rahmen stellt der Bauzonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität (§ 26 Abs. 2 PBG). Für die Grösse der Bauzone ist von der bisherigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 Ia 232). Das Bundesgericht wendet zur Festlegung des Fassungsvermögens der Bauzonenpläne die sog. Trendmethode an, nach welcher die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren berechnet und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf geschätzt wird. Der Verbrauch der Baulandreserven in den vergangenen Jahren wird mit einer ähnlichen Entwicklung der nächsten fünfzehn Jahre verglichen (BGE 116 Ia 341). Nach der Praxis des Bundesgerichts sind zu grosse Bauzonen nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzeswidrig (vgl. BGE 117 Ia 307).

2.3.1.4. Das Amt für Raumplanung hat festgestellt, dass die Bauzonengrösse gemäss aufgelegter Nutzungsplanung den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und des kantonalen Richtplanes entspricht (Ziffer 2.4.3). Wendet man die in Ziffer 2.3.1.3. oben genannten Grundsätze auf die Bauzonengrösse in Balsthal an, ergibt sich folgendes Bild: Die Gemeinde Balsthal besitzt gemäss neuem, zu genehmigenden Bauzonenplan ein theoretisches Einwohner-Fassungsvermögen von rund 6'500 Personen, was ein jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 1% oder 60 Einwohner pro Jahr zulässt. Der noch nicht überbauten Bauzone von ca. 16.9 ha steht ein Baulandverbrauch in den letzten 15 Jahren von rund 17.7 ha gegenüber. Neben dieser, zumindest als ausreichend gross zu bezeichnenden Bauzone, steht es zudem im Planungsermessen der Gemeinde festzulegen, wo sie die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung sieht. In diesem Zusammenhang ist es offensichtlich, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Balsthal hauptsächlich in den zentrumsnahen und in den höher

gelegenen, nördlichen Gemeindegebieten vorgesehen ist, was den Vorgaben von Art. 15 RPG entspricht.

2.3.1.5. Bei der Festsetzung von Zonen haben die Planungsbehörden die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen (BGE 117 Ia 307). Planungsmassnahmen sind nur dann verfassungskonform, wenn neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgeblichen Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden (BGE 115 Ia 353). Verfassungsrechtlich ist geboten, dass die Grenzziehung sachlich vertretbar ist, das heisst nicht willkürlich ist. Bei der Frage, welche Grundstücke zur Bauzone gehören, hat die Gemeinde einheitliche Kriterien anzuwenden. Zu diesen Kriterien gehören etwa der „Erschliessungsgrad“, „Lage der Grundstücke“ sowie „Bautätigkeit“. Für den westlichen Teil von GB Balsthal Nr. 1497 ist mit einem recht grossen Erschliessungsaufwand zu rechnen, allerdings würde selbst eine vorbestehende vollständige Erschliessung eines Grundstückes, oder von Teilen davon, grundsätzlich keinen Anspruch auf dessen Zuweisung in das Baugebiet begründen (vgl. BGE 117 Ia 439 E 3g). Am Augenschein wurde ebenfalls deutlich, dass im Bereich der strittigen Parzellen eine räumlich klar ablesbare Trennung des Siedlungsgebietes entlang der Guntenfluhweges vorhanden ist. Mit der Zuweisung des westlichen Teils der Parzelle GB Balsthal Nr. 1497 zur Reservezone W2a wird in augenfälliger und durchaus sachgerechter Weise die räumliche Trennung des Siedlungsgebietes vorgenommen. In diesem Zusammenhang unbeachtlich sind im Übrigen auch die Argumente des Beschwerdeführers, das Grundstück liesse sich auf dem Markt leicht „verflüssigen“. Aus dem alleinigen Umstand einer möglichen Eignung als Baugebiet, wie etwa eine sichergestellte Überbauung durch einen Investor (wovon vorliegend jedoch nicht die Rede sein kann), fliesst ebenfalls kein Anspruch auf Einzonung. Unter dem Aspekt der Bauzonengrösse sowie der Erschliessungssituation kann daher im Vorgehen der Gemeinde keine Verletzung des Willkürverbotes erblickt werden.

2.3.1.6. Ebenfalls nicht begründet ist der von der Beschwerdeführerin anlässlich des Augenscheins gemachte Antrag um Belassung des östlichen Grundstücksteils von GB Balsthal Nr. 1497 in der Zone W3. Diese Teilfläche grenzt wohl im Norden und Südosten an die Zone W3 an, stellt aber zugleich auch den Schlusspunkt des unmittelbar nördlich der Dünnern gelegenen westlichen Siedlungsgebietes dar, welches seinerseits grösstenteils der Zone W2 zugewiesen ist. Ein direkter Konnex zu den beiden angrenzenden, bereits überbauten W3-Zonen ist für die Restfläche von GB Balsthal Nr. 1497 nicht ersichtlich. Dieses Bauzonengebiet ist aufgrund der Umgebung zwischen Dünnern und Reservezone und des nördlich verlaufenden Guntenfluhweges als eigenständige „Baulandkammer“ wahrnehmbar, weshalb sich etwa aus Gründen einer harmonisch verlaufenden Siedlungsstruktur keineswegs eine Zuweisung zur Zone W3 aufdrängt.

2.3.1.7. Die angefochtene Planung erweist sich daher zusammenfassend als recht- und zweckmässig. Der Antrag der Beschwerdeführerin auf Einzonung der westlichen Teilfläche der Parzellen GB Balsthal Nr. 1497 im Halte von 24'167 m² ist daher abzuweisen. Ebenfalls abzuweisen ist der Antrag um Beibehaltung der Zone W3 für das östliche Grundstückteil von GB Balsthal Nr. 1497. Zusammenfassend ist somit die Beschwerde der Von Roll Immobilien AG, Gerlafingen, vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.3.1.8. Kosten

Die Kosten des Verfahrens von total Fr. 1'000.-- gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

2.3.2. Behandlung der Beschwerde Mayer Immobilien AG, Bachtobelstrasse 34, 8570 Weinfelden, v.d. Fürsprech Othmar Schmid, Steinbergstrasse 14, 4532 Feldbrunnen St. Niklaus

2.3.2.1. Feststellungen

Das Grundstück GB Balsthal Nr. 666 im Halte von 10'311 m² steht im Eigentum der Mayer Immobilien AG, Weinfelden. Das Grundstückes befindet sich nach geltendem Zonenplan in der Industriezone. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat vom 10. Januar 2002 die Sistierung des Ortsplanverfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung des Nutzungsplanverfahrens „Umfahrung Klus“ sowie die Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens nach Vorliegen des rechtskräftigen Ergebnisses des Nutzungsplanverfahrens „Umfahrung Klus“. Materiell beantragt die Beschwerdeführerin, die Zuweisung des Grundstückes GB Balsthal zur reinen Gewerbezone (GR II) sei aufzuheben und die Parzelle sei in der Industriezone zu belassen. Zudem sei in Abänderung des aufgelegten Planes (Plan Nr. 6441/13) das Grund-

stück GB Balsthal Nr. 666 der für die Industriezone vorgesehenen Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zuzuordnen. Im Weiteren sei „in geeigneter rechtlicher Form festzuhalten“, dass der Verkehr von und zum Grundstück GB Balsthal Nr. 666 über eine hinreichende, ausbaufähige Strassenzufahrt und Bahnerschliessung über das Von Roll Areal verfüge. Schliesslich sei das „Guntenflüeli“ nicht in die kommunale Naturschutzzone aufzunehmen und § 32 Abs. 6 Ziffer 5 des Zonenreglementes ersatzlos zu streichen sowie das Naturkonzept dementsprechend anzupassen.

Der Gemeinderat hat in seiner Vernehmlassung vom 3. April 2002 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragt. Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.3.2.2. Erwägungen

Abzuweisen ist vorderhand das Gesuch um Sistierung des Ortsplanverfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung des kantonalen Nutzungsplanverfahrens „Umfahrung Klus“. In den zur Genehmigung anstehenden kommunalen Nutzungsplänen ist die Umfahrung Klus lediglich als orientierender Inhalt dargestellt, da noch gar kein rechtskräftiger kantonaler Nutzungsplan betreffend Umfahrung Klus besteht. Etwaige Beschränkungen des Grundeigentums lassen sich daher nicht ableiten, weshalb eine Sistierung der Ortsplanungsrevision keinesfalls angezeigt ist. In einem künftig noch zu erfolgenden Verfahren betreffend der besagten Strassenführung sind die formellen Garantien betroffener Grundeigentümer selbstverständlich im Rahmen des einschlägigen Verfahrensrechts zu wahren.

Die Beschwerdeführerin begründet ihre materiellen Anträge sinngemäss und zusammenfassend wie folgt: Abgesehen vom Nachbargrundstück GB Balsthal Nr. 3044 verfüge im Industriegebiet Moos einzig das der Beschwerdeführerin gehörende Grundstück über einen direkten Bahnanschluss. Mit der Umzonung von der Industriezone in die Gewerbezone II werde der Eigentümerin eine industrielle Nutzung vereitelt und durch eine Beschränkung des generellen Höchstgewichtes für Fahrzeuge auf 3.5 t sowie der Begrenzung auf 23 Bewegungen pro Tag für Fahrzeuge über 3.5 t (§ 16 des neuen Zonenreglementes) die Nutzung des Grundstückes übermässig stark eingeengt. Es sei nicht recht- und zweckmässig, wenn im Industriegebiet Moos nur Land der Industriezone zugeteilt werde, welches über keinen Bahnanschluss verfüge und lediglich strassenseitig erschlossen werde. Industriearale, welche mit Bahngeleisen und Strassen vollerschlossen seien, sollten grundsätzlich der Industriezone zugewiesen werden. Im Übrigen könne nach solothurnischem Recht eine hinreichende Erschliessung mit Zufahrtsstrasse und Bahnanschluss privat erfolgen. Der befürchtete Lastwagenverkehr auf der Brunnersmoosstrasse werde dank einer Verkehrsführung durch den Guntenflüelitunnel gar nicht eintreten. Mit der privaten Strassen- und Bahnerschliessung von GB Balsthal Nr. 666 durch den Guntenflüelitunnel werde das „Städtli“ Klus und die notorisch verstopfte Kreuzung bei der Thalstrasse entlastet. Die Beschwerdeführerin werde im Übrigen den Guntenflüelitunnel den technischen Anforderungen für schienen- oder strassengebundene Fahrzeuge anpassen; ein entsprechendes Projekt mit Kostenschätzung liege vor, so dass der Tunnel auch von 40-t Lastwagen und Euro-Normreisenbahngüterzügen befahren werden könne. Was die Aufnahme des Guntenflüeli in die kommunale Naturschutzzone betrifft, so sei dies im Hinblick auf die geplante Umfahrung Klus eine „augenfällige Sinnwidrigkeit“, da ja an dieser Stelle Tunnelbauten und Felseinschnitte geplant seien, was mit der Zielsetzung einer Naturschutzzone nicht vereinbar sei.

Der Gemeinderat beantragt in seiner Stellungnahme vom 3. April 2002 die Abweisung sämtlicher Beschwerdeanträge. Die Zuweisung der strittigen Parzelle zur Gewerbezone II begründet der Gemeinderat mit dem Umstand der Verkehrssicherheit der Benutzer der Freizeitanlagen im Moos. Die Erschliessung habe rückwärtig via Brunnersmoosstrasse zu erfolgen, wodurch eine Nutzung des Grundstückes GB Balsthal als Gewerbegebiet gewährleistet sei.

2.3.2.3. Wie bereits in anderweitiger Angelegenheit erwähnt, haben bei der Festsetzung von Zonen die Planungsbehörden die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen (BGE 117 Ia 307). So müssen Planungsmassnahmen neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgeblichen Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigen. Verfassungsrechtlich ist geboten, dass die Grenzziehung der Zonen für die jeweiligen Nutzungen sachlich vertretbar ist, das heisst nicht willkürlich ist.

Mit dem Entschluss, die Industriezone unmittelbar südlich der Dünnern, zwischen der Brunnersmoosstrasse, zugunsten der reinen Gewerbezone II aufzugeben, ist der Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren abgedeckt und gründet primär auf siedlungskonzeptionelle Erwägungen wie auch in der Beurteilung der bestehenden Erschliessungssituation des Gebietes Moos. Dem Interesse der Beschwerdeführerin nach einer Beibehaltung ihres Grundstückes in der Industriezone steht das Erfordernis einer konzeptionell befriedigenden Einordnung in eine bestimmte Siedlungsstruktur gegenüber. Die unmittelbare Nähe von Sport- und Freizeitanlagen sowie die direkt nördlich und westlich gelegenen Wohnzo-

nen verleihen dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes besonderes Gewicht. Es ist den Planungsorganen in keiner Weise verwehrt, in einem kleinräumigen Mischgebiet die industrielle Nutzung zugunsten der gewerblichen Nutzung zurückzudrängen. Daran ändern auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin bezüglich der möglichen Erschliessung via den sog. Guntenflüelitunnel nichts. Grundsätzlich hat sich die Erschliessung nach den zonengerechten Baumöglichkeiten der jeweiligen Fläche zu richten, die erschlossen werden soll. (vgl. Art. 19 Abs. 1 RPG). Dabei ist zu beachten, dass bei einer Interessenkollision im konkreten Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen und diejenige Variante zu wählen ist, welche den Verhältnissen am besten angepasst ist. Bezüglich der Frage, welcher Standard als im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG als «für die betreffende Nutzung hinreichend» zu gelten hat, steht den kommunalen und kantonalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu. Das von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte Argument einer privaten Erschliessung durch einen, auch als Schienenweg benutzbaren, Tunnel vermag für sich besehen kein eigentliches Neukonzept der Erschliessungssystematik im betreffenden Gebiet darzustellen und eine Zonenänderung zu implizieren. Die private Tunnelstrasse ist daher keineswegs geeignet, im Sinne einer übergeordneten Erschliessung, das Gebiet Moos, respektive die Parzelle der Beschwerdeführerin zur Industriezone werden zu lassen. Eine private Einigung über die Benutzung des Tunnels allein vermag selbstverständlich auch keinen Anspruch auf Beibehaltung in einer bestimmten Zone auszulösen. Bereits an einer Einspracheverhandlung am 3. Juli 2001 wurde durch einen Vertreter des kantonalen Amtes für Verkehr und Tiefbau darauf hingewiesen, dass eine Erschliessung des Gebietes Moos ab der Solothurnerstrasse nicht sachgerecht sei. Zum selben Schluss kam auch die kantonale Verkehrskommission, welche sich anlässlich des Augenscheins vom 17. April 2001 zur Erschliessung des fraglichen Gebietes äusserte. Es liegt somit auf der Hand, dass für die Erschliessung des in Frage stehenden Industriegebietes (ehemaliges Bison-Areal) einzig eine Variante von der Brunnersmoosstrasse her in Frage kommt. Bei dieser rückwärtigen Erschliessung sind zudem flankierende Massnahmen zur Verkehrssicherheit der Besucher der diversen Freizeitanlagen und des Naherholungsgebietes Moos notwendig, welche die örtlichen Verhältnisse berücksichtigen, die Verkehrssicherheit aller Benützer gewährleisten, aber auch den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anliegen der Raumplanung (z.B. haushälterische Bodennutzung) genügen. So bestehen beispielsweise bereits heute Verkehrsberuhigungsmassnahmen auf der Brunnersmoosstrasse, welche einem allfällig vermehrten Lastwagenaufkommen entgegenstehen.

2.3.2.4 Ist aber die Zuweisung des Grundstückes GB Balsthal Nr. 666 zur Gewerbezone II zu bestätigen, so ist es auch folgerichtig, die besagte Parzelle der Lärmempfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Die Umzonung in die Gewerbezone und damit verbunden die Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe III bewirken für die Beschwerdeführerin keine wesentliche Verschärfung der von ihr einzuhaltenden Lärm-Belastungsgrenzwerte (5 dB(A)), welche in aller Regel nur während dem Tag eingehalten werden müssen.

2.3.2.5. Indem die Gemeinde einer einheitlichen und durchgehenden Nutzungsentflechtung im betroffenen Gebiet grösseres Gewicht beigemessen hat als am Weiterbestand der Industriezone für die Parzelle GB Balsthal Nr. 666 hat sie die Eigentumsгарantie nicht verletzt. Die Beschwerde ist daher bezüglich Zuweisung des Grundstückes zur Industriezone abzuweisen. Ebenfalls abzuweisen ist auch der Antrag um Feststellung einer (sinngemäss für Industrieland) genügenden Zufahrt via Guntenflüelitunnel.

2.3.2.6. Was den Antrag um Nichtaufnahme des Guntenflüeli in die kommunale Naturschutzzone betrifft (vgl. Zonenreglement § 32 Abs. 6 Ziffer 5), so ist das diesfalls erforderliche rechtlich geschützte Interesse der Beschwerdeführerin als Eigentümerin von GB Balsthal Nr. 666 nicht ersichtlich. Auf den besagten Beschwerdeantrag ist daher nicht einzutreten.

2.3.2.7. Zusammenfassend ist die Beschwerde der Mayer Immobilien AG, Weinfeld, daher vollumfänglich abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Verfahrens in der Höhe von total Fr. 1'000.-- zu Lasten der Beschwerdeführerin und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonenplan und Erschliessungspläne) der Gemeinde Balsthal datiert aus dem Jahre 1988 (RRB Nr. 2270 vom 12. Juli 1988). 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 Absatz 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 Balsthal stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Balsthal ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Zentrumsgemeinden“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, für die Umsetzung des Naturkonzeptes die geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen), das Vorgehen und die Prioritäten festzulegen.

2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Gemeinde Balsthal ist in den letzten 15 Jahren von 5'256 Einwohner (1985) auf 5'605 Einwohner (2000) gewachsen. Die Bevölkerung nahm damit um ca. 349 Einwohner zu. Das Leitbild Balsthal setzt ein Bevölkerungsziel von 6'800 bis 7'000 Einwohner bis zum Jahr 2010. Das errechnete theoretische Einwohner-Fassungsvermögen im Bauzonenplan beträgt rund 6'500 Personen. Dieses Fassungsvermögen erlaubt ein jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 1% oder 60 Einwohner pro Jahr. Die noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzonen) umfasst rund 16.9 ha. Dieser Fläche steht ein Baulandverbrauch in den letzten 15 Jahren von rund 17.7 ha gegenüber. Vor 1982 waren bereits 133.3 ha der Bauzonen baulich genutzt. Mit dieser Ortsplanungsrevision wird die Bauzone gesamthaft um 23.2 ha verkleinert (von 220.1 auf 196.9 ha). Damit wird eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermieden und dem Grundsatz der Siedlungsbegrenzung (Richtplanbeschluss SW 2.1.4) vollumfänglich entsprochen. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) 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. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 21. Juni 2000) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Balsthal Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 103.75 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 130.33 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.5. Materiell sind im weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

2.5.1. Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG sind im Weiteren folgende kleinere Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen:

Nach Art. 4 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege ist dafür zu sorgen, dass die markierten Fuss- und Wanderwege sichergestellt und in den Plänen dargestellt werden. Das ausgedehnte Routennetz der markierten Wanderwege auf Balsthaler Gemeindegebiet ist in geeigneter Weise in den Nutzungsplänen darzustellen.

2.5.2. Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) 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 Balsthal, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 3010 vom 16. Dezember 1997, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

2.5.3. Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

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. Das mit RRB Nr. 3452 vom 12. November 1991 genehmigte GWP ist im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision auf veränderte Gegebenheiten zu überprüfen und gemäss den kantonalen Richtlinien entsprechend anzupassen.

2.5.4. Naturgefahren im Siedlungsgebiet

Der gemäss der Gefahrenhinweiskarte des Kantons Solothurn festgestellte Handlungsbedarf für die Abklärung der Naturgefahren wurde detailliert abgeklärt und in den Plänen "Gefahrenbereiche Teil Dorf" und "Gefahrenbereiche Teil Klus" dargestellt. Aus diesen Gefahrenkarten kann entnommen werden, dass die Kategorie "Erhebliche Gefährdung" in Balsthal nicht vorhanden ist. Somit war eine Ausscheidung von Gebieten mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereich!) nicht erforderlich. Allerdings ist das Siedlungsgebiet von Balsthal teilweise mit den Kategorien "Mittlere Gefährdung" (Gebotsbereich) und "Geringe Gefährdung" (Hinweisbereich) belegt. Es ist deshalb für Balsthal unbedingt erforderlich, dass für die Gebiete in der Kategorie "Mittlere Gefährdung" die rechtliche Umsetzung von Vorsorgemassnahmen und Auflagen in der Nutzungsplanung geprüft wird. Die Dringlichkeit erfordert es, dass diese Überprüfung innerhalb von 2 Jahren unter Beizug der Koordinationsstelle Naturgefahren erfolgt.

2.5.5. § 21^{bis} des Bauzonenreglementes

Mit Beschluss vom 27. Mai 2002 stimmte die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Balsthal der Ergänzung des Baureglementes durch § 21^{bis} zu. Gemäss dieser Bestimmung verpflichtet die Gemeinde, im Interesse des Orts- und Quartierbildes, die Werkeigentümer, im Rahmen von Neuerschliessungen oder im Zusammenhang mit Strassen und/oder Werken, ihre Leitungen unterirdisch zu erstellen. Diese Bestimmung kann mit Vorbehalten genehmigt werden. Es wird an dieser Stelle insbesondere darauf hingewiesen, dass der Erlass einer solchen Eigentumsbeschränkung, wie jede Beeinträchtigung von Eigentümerbefugnissen, im öffentlichen Interesse liegen muss und zudem dem Prinzip der Verhältnismässigkeit zu genügen hat. Das unterirdische Einbauen von Werkleitungen im Hinblick auf das genannte Interesse (Orts- und Quartierbild) ist zwar durchaus anzuerkennen, es gilt allerdings zu beachten, dass diese Massnahme nicht tel-quel für das gesamte Bauzonengebiet als verhältnismässig anzusehen ist. Aufgrund der generellen Formulierung, ohne jedwelche Abstufung hinsichtlich verschiedener Zonen oder baulicher Umgebungsstrukturen, kann die Anwendung der besagten Bestimmung in gewissen Gebieten zu einer möglichen Verletzung verfassungsrechtlich garantierter Ansprüche der Eigentumsgarantie führen.

2.6. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Balsthal 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 Balsthal bestehend aus:

- Bauzonenplan, Teil Dorf, 1:2'000
- Bauzonenplan, Teil Klus, 1:2'000
- Gesamtplan 1:6'000
- Strassen- und Baulinienpläne (Pläne 1 - 8), 1:1'000
- Strassenkategorienplan 1:500
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Teil Dorf, 1:2'000
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Teil Klus, 1:2'000
- Zonenreglement
- Ergänzung § 21^{bis} Baureglement

wird mit den in den Erwägungen gemachten Präzisierungen genehmigt.

- 3.2. Die Beschwerde der Von Roll Immobilien AG, Gerlafingen wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat Fr. 1'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen.
- 3.3. Die Beschwerde der Mayer Immobilien AG, Weinfelden wird abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat Fr. 1'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen.
- 3.4. Die Einwohnergemeinde Balsthal wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 2003 noch die folgenden nach diesem Beschluss bereinigten Nutzungspläne und Reglemente zuzustellen: Je 4 Bauzonenpläne (Teil Dorf/Teil Klus), 4 Gesamtpläne, 4 Zonenreglemente, 4 Ergänzungen § 21^{bis} Baureglement, je 4 Waldfeststellungspläne (Teil Dorf/Teil Klus), je 2 Strassen- und Baulinienpläne (Pläne 1 - 8), je 3 Pläne Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (Teil Dorf/Teil Klus) und 2 Strassenkategorienpläne. Davon ist 1 Exemplar des Zonenplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.
- 3.5. Die Einwohnergemeinde Balsthal 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, Fachstelle Siedlungsentwässerung, festzulegen.
- 3.6. Die Gemeinde Balsthal hat unverzüglich die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den kantonalen Richtlinien in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Umwelt, Fachstelle Wasserversorgung, zur Vorprüfung einzureichen.
- 3.7. Die Gemeinde Balsthal hat innerhalb von 2 Jahren die rechtliche Umsetzung der Vorsorgemassnahmen und Auflagen betreffend Naturgefahren im Siedlungsgebiet im Nutzungsplanverfahren vorzunehmen. Diese sind mit der Koordinationsstelle für Naturgefahren abzusprechen.
- 3.8. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet wird festgesetzt (SW-2.1.1.) und die Richtplankarte angepasst. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.
- 3.9. Der bisherige Zonenplan und die Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung (RRB Nr. 2970 / 12.7.1988) sowie das Baureglement und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 1949 / 20.8.1996) und alle anderen Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.10. Die Einwohnergemeinde Balsthal hat die Genehmigungsgebühr für die Ortsplanungsrevision von Fr. 10'000.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 10'023.--, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent Nr. 111.060 der Einwohnergemeinde Balsthal belastet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Balsthal:

Genehmigungsgebühr	Fr. 10'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 10'023.--	
	=====	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111.060

Kostenrechnung Von Roll Immobilien, Gerlafingen:

Kostenvorschuss	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 1'000.--	K 431032/A 46000 umbuchen)
Total	--.--	
	=====	

Kostenrechnung Mayer Immobilien AG, Weinfelden:

(v.d. Fürsprech Othmar Schmid, Steinbergstrasse 14, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus)

Kostenvorschuss	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 1'000.--	K 431032/A 46000 umbuchen)
Total	--.--	
	=====	

Staatschreiber

Bau-und Justizdepartement (2) (Beschwerde Nr. 2001/129)
Bau-und Justizdepartement, Rechtsdienst (pf)
Bau-und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglemente (später)
[H:\Daten\Projekte\1999\066np99054\RRB_Ortsplanung.doc]
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturkonzept
Amt für Umwelt, mit je 1 Plan Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (Teil Dorf/Teil Klus)
Amt für Verkehr und Tiefbau
Hochbauamt

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit je 1 gen. Zonenreglement und Ergänzung § 21^{bis} Baureglement (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
Amt für Landwirtschaft, mit je 1 Inventarplan Fruchtfolgeflächen und Inventarplan Landwirtschaftsbetriebe (später)
Kantonsforstamt, mit je 1 Waldfeststellungsplan Teil Dorf/Teil Klus (später)
Forstkreis Thal, Goldgasse 6, 4710 Balsthal, mit je 1 Waldfeststellungsplan Teil Dorf/Teil Klus (später)
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan Teil Dorf/Teil Klus und Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal mit je 1 gen. Bauzonenplan (Teil Dorf/Teil Klus), 1 gen. Gesamtplan, 1 gen. Zonenreglement und 1 gen. Ergänzung § 21^{bis} Baureglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4710 Balsthal, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): Je 1 gen. Bauzonenplan (Teil Dorf/Teil Klus), 1 gen. Gesamtplan), je 1 gen. Strassen- und Baulinienplan (Pläne 1 - 8), je 1 gen. Strassenkategorienplan, je 1 gen. Plan Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (Teil Dorf/Teil Klus), 1 gen. Zonenreglement, 1 gen. Ergänzung § 21^{bis} Baureglement (mit Rechnung)
Von Roll Immobilien AG, Bahnhofstrasse 22, Postfach, 4563 Gerlafingen (**lettre signature**)
Fürsprech Othmar Schmid, Steinbergstrasse 14, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (**lettre signature**)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4710 Balsthal
BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Von Rollstrasse 26, 4702 Oensingen
Bernasconi Felder Schaffner, Ingenieure AG, Brunnersmoosstrasse 13, 4710 Balsthal
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)
Text: **EG Balsthal: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**
- **Bauzonenplan, Teil Dorf, 1:2'000**
 - **Bauzonenplan, Teil Klus, 1:2'000**
 - **Gesamtplan 1:6'000**
 - **Strassen- und Baulinienpläne (Pläne 1 - 8), 1:1'000**
 - **Strassenkategorienplan 1:500**
 - **Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Teil Dorf, 1:2'000**
 - **Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Teil Dorf, 1:2'000**
 - **Zonenreglement**
 - **Ergänzung § 21^{bis} Baureglement**