



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

24. November 1981

Nr. 6776

Balsthal: Ortsplanung im Bereich der Umfahrungsstrasse Süd

Die Einwohnergemeinde Balsthal unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung im Bereich Umfahrungsstrasse Süd zur Genehmigung, bestehend aus:

- Zonenplan 1 : 2000
- Strassen- und Baulinienplan 1 : 1000
- Spezielle Zonenvorschriften

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die Pläne und das Reglement wurden in der Zeit vom 19. Dezember 1980 bis 19. Januar 1981 gemäss § 15 Baugesetz (BauG) öffentlich aufgelegt. Dagegen gingen 5 Einsprachen ein, welche der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 13. Mai 1981 behandelte. Gleichzeitig genehmigte er die Pläne.

Gegen den ablehnenden Entscheid seiner Einsprache führt Herr Kilian Heutschi, Rütistrasse 2, Balsthal, Beschwerde beim Regierungsrat. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht eingereicht worden. Der Beschwerdeführer ist als betroffener Grundeigentümer zur Beschwerdeführung legitimiert, weshalb darauf einzutreten ist.

2. Der Beschwerdeführer beantragt, dass sein Grundstück GB Balsthal Nr. 1896, welches in die Bauzone (W2b) 1. Etappe aufgenommen wurde, in die Bauzone 2. Etappe aufzunehmen sei. Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerde abzuweisen. Für die Begründung des Beschwerdeführers und des Gemeinderates wird auf die Akten verwiesen.

3. Am 14. August 1981 führten Beamte des Bau-Departementes einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

II.

1. In Balsthal ist zur Zeit die Ortsplanungsrevision im Gange. Dieser vorgezogen, beantragt die Gemeinde eine Teilplanung, nämlich die Ortsplanung im Bereiche der Umfahrungsstrasse Süd zur regierungsrätlichen Genehmigung. Diese Planung wurde deshalb vorgezogen, weil die Gemeinde dieses bisher vernachlässigte Gebiet aktivieren will. Ueber dieses Gebiet konnte bisher nicht abschliessend geplant werden, weil es sich im Projektierungsbereich der Umfahrungsstrasse Süd befand. Zudem muss diese Planung auch infolge konkreter Bauvorhaben in der neu geschaffenen Gewerbezone vordringlich behandelt werden (Wirtschaftsförderung).
2. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist nur die Frage der Etappierung umstritten. Nach § 26 BauG soll nur Land, das bereits weitgehend überbaut, erschlossen oder nach Erschliessungsprogramm innerhalb von 15 Jahren zu erschliessen ist, als Bauzone 1. Etappe ausgeschieden werden. Das restliche Bauland bildet die Bauzone 2. Etappe.

Unbestritten ist, dass das Grundstück des Beschwerdeführers zusammen mit den umliegenden, an den geplanten Förstersweidweg angrenzenden Grundstücken westlich des Müllerweidweges, heute noch nicht erschlossen ist. Die Voraussetzungen, welche § 28 BauG an erschlossenes Bauland stellt, sind nicht erfüllt. Folglich ist eine Aufnahme in die 1. Etappe nur sinnvoll und gerechtfertigt, wenn das Gebiet nach Erschliessungsprogramm innert 15 Jahren erschlossen werden soll. Ein Erschliessungsprogramm liegt aber zur Zeit noch nicht vor. Ein solches muss auch über das ganze Gemeindegebiet erstellt werden, was aber momentan noch nicht möglich ist, da die Gesamtortsplanungsrevision noch nicht beendet ist. Nur ein Erschliessungsprogramm, welches das gesamte Baugebiet in der Gemeinde erfasst, kann über die Frage Auskunft geben, ob die

Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht nach § 101 BauG nachkommen kann oder nicht. Je nach Finanzkraft der Gemeinde, wird sich spätestens hier zeigen, ob die Etappierung richtig vorgenommen wurde. Ferner soll allen Grundeigentümern in der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, sich gegen die Etappierung und somit die Erschliessungspolitik des Gemeinderates wehren zu können, ohne dass vorgängig Präjudizien geschaffen werden, denn eine vorgängige Genehmigung nicht erschlossener Grundstücke in die Bauzone 1. Etappe präjudiziert die Aufnahme ins Erschliessungsprogramm. Vorgängig können deshalb nur Grundstücke in die 1. Etappe aufgenommen werden, welche erschlossen oder weitgehend überbaut sind, Gebiete also, welche baulich angerissen sind und somit die Voraussetzungen gemäss § 26 BauG erfüllen. Der Entscheid über die Etappierung unerschlossener Gebiete kann erst vorgenommen werden, wenn die Gesamtortsplanungsrevision vorliegt und das Erschliessungsprogramm erstellt ist.

Aus diesen Gründen kann der Entscheid über die vorliegende Beschwerde zur Zeit nicht gefällt werden, da es an einer notwendigen Entscheidgrundlage (Erschliessungsprogramm) fehlt. Weil mit der Genehmigung der vorliegenden Teilplanung (Ortsplanung im Bereich Umfahrungsstrasse Süd) nicht bis zur Beendigung der Gesamtortsplanungsrevision zugewartet werden kann, wird diese teilweise genehmigt, indem die Beschwerde und damit notwendigerweise verbunden der Entscheid über die Genehmigung der Etappierung des Gebietes zwischen dem Rutihofstutz und dem Müllersweidweg, und zwar eine Bautiefe nördlich und südlich entlang des geplanten Förstersweidweges, bis zum Vorliegen des Erschliessungsprogrammes sistiert werden. Davon werden folgende Grundstücke vollständig betroffen: GB Balsthal Nrn. 1896, 851, 850, 1702, 1704, 1706. Teilweise betroffen werden: GB Balsthal Nrn. 1629, 1630, 1631, 1632. Die Gemeinde und der Beschwerdeführer konnten sich mit diesem Vorgehen anlässlich des Augenscheines auch einverstanden erklären.

Gleiches gilt für das heute noch unüberbaute und unerschlossene Gebiet im Ostteil des vorliegenden Planes (sog. Pfarrmätteli, GB Nrn. 802, 803 und einen Teil von GB Nr. 1615). Der Strassen- und Baulinienplan zeigt hier zudem die Erschliessung auf Betreiben der Landeigentümer nur mit Richtplancharakter auf, so dass eine wesentliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung fehlt. Trotzdem ist dieses Gebiet der 1. Bauetappe zugeteilt. Zusätzlich zu den erwähnten Bedenken betreffend der Behandlung des Gebietes im Erschliessungsprogramm und sich daraus ergebender Etappierung ist darin ein Widerspruch zu sehen. Aus diesem Grunde muss auch der Entscheid über die Etappierung des im Zonenplan mit der Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungsplanes vorgesehenen Gebietes Pfarrmätteli (GB Nrn. 802, 803 und Teil von GB Nr. 1615) ausgesetzt werden.

3. Die speziellen Zonenvorschriften enthalten in § 5 bei den Zonen W2a und W2c für die Gebäudehöhe und die Ueberbauungsziffer eine Verwechslung, indem die betreffenden Werte vertauscht sind. Ferner ist festzustellen, dass die im Reglement aufgeführte Zone W2c im Plan nicht zu finden ist. Die zugehörigen Bestimmungen können deshalb auch nicht genehmigt werden. Bei der falschen Angabe der Gebäudehöhe und der Ueberbauungsziffer in der Zone W2a aufgrund der Verwechslung mit der Zone W2c, handelt es sich um einen offensichtlichen Kanzleifehler, der aufgrund von § 18 BauG durch den Regierungsrat korrigiert werden kann. Das beauftragte Planungsbüro hat die Verwechslung bestätigt. Die Korrektur der Werte in der Zone W2a bedeutet für die betroffenen Grundeigentümer keine Verschärfung, sondern eine geringfügige Lockerung der Vorschriften. Die Gebäudehöhe für die Zone W2a beträgt somit neu für alle Seiten 7,5 m, die Ueberbauungsziffer 50 %.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung im Bereich Umfahrungsstrasse Süd der Einwohnergemeinde Balsthal, bestehend aus:

- Zonenplan 1 : 2000
- Strassen- und Baulinienplan 1 : 1000
- Spezielle Zonenvorschriften

wird teilweise genehmigt.

2. Die Beschwerde von Herrn Kilian Heutschi, Balsthal, und damit verbunden der Entscheid über die Genehmigung der Etappierung des Gebietes zwischen dem Rutihofstutz und dem Müllersweidweg, und zwar auf eine Bautiefe entlang dem geplanten Förstersweidweg, werden bis zum Vorliegen des Erschliessungsprogrammes im Rahmen der Gesamtortsplanungsrevision sistiert. Davon werden folgende Grundstücke vollständig betroffen: GB Balsthal Nrn. 1896, 851, 850, 1702, 1704, 1706. Teilweise betroffen werden: GB Balsthal Nrn. 1629, 1630, 1631, 1632. Ebenfalls aufgeschoben wird der Entscheid über die Etappierung im Gebiet Pfarrmätteli, GB Balsthal Nrn. 802, 803 und Teil von 1615.
3. Die vorliegende Teilrevision der Bauzonenplanung ist in der kommenden GKP-Revision entsprechend zu berücksichtigen bzw. rechtzeitig vor einer Ueberbauung in einer Teil-GKP-Revision abwassertechnisch zu lösen. Das GKP ist dem Kant. Amt für Wasserwirtschaft zur Vorprüfung und Genehmigung einzureichen.
4. Die Bestimmungen von § 5 zur Zone W2c werden von der Genehmigung ausgenommen. Die Vorschriften über die Gebäudehöhe und die Ueberbauungsziffer in der Zone W2a werden entsprechend den materiellen Erwägungen korrigiert. Sie lauten neu wie folgt: Gebäudehöhe 7,5 m, Ueberbauungsziffer 0,5.
5. Die Gemeinde Balsthal wird verhalten, dem Kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 15. Januar 1982 noch vier bereinigte Zonenpläne und je 3 Strassen- und Baulinienpläne sowie drei bereinigte spezielle Zonenvorschriften zuzustellen. In den Plänen sind die sistierten Gebiete zu bezeichnen. Die Pläne und das Reglement sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 400.-- Kto. 2010-230
Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2030-300
Fr. 418.-- (Staatskanzlei Nr. 1129)KK
Der Staatsschreiber

Dr. Max G. W.

Bau-Departement (2) Ba/HS
[Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 teilweise gen. Zonen-
sowie Strassen- und Baulinienplan und 2 Zonenvorschriften
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Rechtsdienst Bau-Departement
Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit je 1 teilweise gen. Zonen- sowie
Strassen- und Baulinienplan (folgen später)
Amtschreiberei Balsthal, Thal-Gäu, 4710 Balsthal, mit je 1 teil-
weise gen. Zonen- sowie Strassen- und Baulinienplan
(folgen später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung (2), mit 1 gen. Zonenplan
Ammannamt der EG, 4710 Balsthal, mit Belastung im KK / EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 4710 Balsthal, mit je 1 gen. Zonen- sowie
Strassen- und Baulinienplan und Reglement
Ingenieurbüro Beer Schubiger Benguerel, Lehnrüttiweg 849,
4702 Oensingen
Kilian Heutschi, Rütistrasse 2, 4710 Balsthal, EINSCHREIBEN
Meier + Jäggi AG, Baugeschäft, 4710 Balsthal, EINSCHREIBEN
Paul Bloch-Pidoux, Bisibergweg 3, 4710 Balsthal, EINSCHREIBEN
Ella Cotting, Bisibergweg 3, 4710 Balsthal, EINSCHREIBEN
Anna Scheidegger, Postackerstr. 40, 4710 Balsthal, EINSCHREIBEN
Anna Glutz, Seemattweg 5, 8180 Bülach, EINSCHREIBEN
Verena Schmid, Tramstr. 22, 5034 Suhr, EINSCHREIBEN
Arthur Glutz-Vögtli, Oberwilerstr. 33, Berikon, EINSCHREIBEN
Adolf Glutz-Herzog, Thalguetlistr. 4, 8303 Bassersdorf (4),
für sich und die Erbgemeinschaft des Karl Glutz-Kurth,
EINSCHREIBEN
Papierfabrik Balsthal, 4710 Balsthal, EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Die Teilplanung im Bereiche Umfahrungsstrasse Süd der Einwohner-
gemeinde Balsthal wird teilweise genehmigt. Der Entscheid über die
Genehmigung der Etappierung des Gebietes zwischen dem Rutihofstutz
und dem Müllersweidweg, und zwar auf eine Bautiefe entlang dem ge-
planten Förstersweidweg, sowie im Gebiet Pfarrmätteli wird sistiert.

TEILREVISION DER ORTSPLANUNG IM BEREICH DER UMFABRUNGSSTRASSE SÜD, BALSTHAL

SPEZIELLE ZONENVORSCHRIFTEN

§ 1 Allgemeines

Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst die Pläne

6167/ 4 Zonenplan 1 : 2000

6167/15 Strassen- und Baulinienplan 1 : 1000, Blatt 5

6167/16 Strassen- und Baulinienplan 1 : 1000, Blatt 6

Der Geltungsbereich der Teilrevision ist aus dem Zonenplan ersichtlich. Die Pläne liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf.

§ 2 Etappierung

- 1 Der Zonenplan unterscheidet gemäss § 26 BauG zwischen:
 - Bauzonen 1. Etappe,
 - Bauzonen 2. Etappe und
 - Reservegebiet
- 2 Der Gemeinderat kann auf Antrag der Baukommission im öffentlichen Planaufstellungsverfahren Bauzonen der 2. Etappe in Bauzonen der 1. Etappe umwandeln, wenn
 - die Entwicklung der Gemeinde eine Bereitstellung von Baugebiet erfordert,
 - die finanzielle Lage der Gemeinde die Umwandlung und Freigabe zur Ueberbauung erlaubt,
 - die Bauzonen der 1. Etappe weitgehend überbaut sind und
 - das Erschliessungsprogramm dies zulässt

§ 3 Unterteilung der Bauzone

Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- | | |
|---|-------|
| a) Wohnzone zweigeschossig mit erhöhter Ausnützung in der Ebene | W 2a |
| b) Wohnzone zweigeschossig in Hanglage | W 2b |
| c) Wohnzone zweigeschossig mit vorgeschriebener Firstrichtung in Hanglage | W 2c |
| d) Wohnzone dreigeschossig | W 3 |
| e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe BA |
| f) Gewerbezone | G |
| g) Industriezone | I |

§ 4 Nutzungs- und Zonenvorschriften

- 1 Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 - 34 BauG
- 2 Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach dem kantonalen Baureglement und nach § 5 ff dieses Reglementes.

§ 5 Zonenvorschriften

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das Kant. Baureglement (BR) folgende Bauvorschriften

Bezeichnung der Zonen	W 2a	W 2b	W 2c	W 3	Oe BA	G	I
Darstellung im Zonenplan	orange	orange	orange	rot	grau	rotviolett	blauviolett
Geschosszahl § 16 BR	2 VGe	2 VGe	2 VGe	3 VGe	3 VGe	frei	frei
Sockelgeschoss § 17 BR	1,5 m	1,5 m	1,5 m	1,5 m			
Gebäudehöhe § 18 BR	7,5 m	B 4,5 m T 7,5 m	B 4,5 m T 7,5 m	10,5 m	10,5 m	10,5 m	12,0 m
Dachneigung	20° - 50°	30° - 50°	20° - 50°	max. 50°	-	-	-
Firstrichtung	-	-	parallel Hang	-	-	-	-
Gebäudelänge § 21 BR	40 m	25 m	25 m	40 m	-	60 m	unbeschränkt
Grenzabstände § 22, 24, 33 BR	4 m	4 m	4 m	5,5 m	4 m	1/2 DGH min. 2 m	1/2 DGH min. 2 m
Ueberbauungsziffer § 35 BR	max. 50 %	max. 40 %	max. 40 %	max. 50 %	max. 50 %	max. 50 %	max. 80 %
Grünflächenziffer § 36 BR	min. 40 %	min. 40 %	min. 40 %	min. 40 %	min. 30 %	min. 20 %	min. 10 %
Ausnützungsziffer § 38 BR	0,50	0,40	0,40	0,60 *	keine	keine	keine

BR = Kant. Baureglement VGe = Vollgeschoss DGH = Dachgeschosshöhe B = Bergseite T = Talseite

* wenn 2/3 der Autoabstellplätze in unterirdischer Einstellhalle: 0,70

§ 6 Grundwasserschutzzone

In den Grundwasserschutzzonen I - III gelten die mit RRB Nr. 5268 vom 28.10.1970 genehmigten speziellen Schutzvorschriften.

§ 7 Lärm- und Geruchsschutzmassnahmen Umfahrungsstrasse

In einem Abstand von 50 m von der Achse der geplanten Umfahrungsstrasse sind Grundrissgestaltung, Fensteranordnung, Fensterart und allfällige weitere Schutzmassnahmen derart vorzunehmen, dass bei einem spätern Bau und der Inbetriebnahme dieser Strasse die Lärm- und Geruchsemissionen auf ein Minimum vermindert werden können und das Wohnklima nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Hochspannungsleitung

Bei der Hochspannungsleitung, welche in West - Ost - Richtung den Bereich der Teilrevision durchquert, handelt es sich um die Hauptzuleitung der Gemeinde Balsthal, welche im Besitze der ATEL ist. Für Baubewilligungen bleiben die speziellen Auflagen der ATEL und des Starkstrominspektorates vorbehalten.

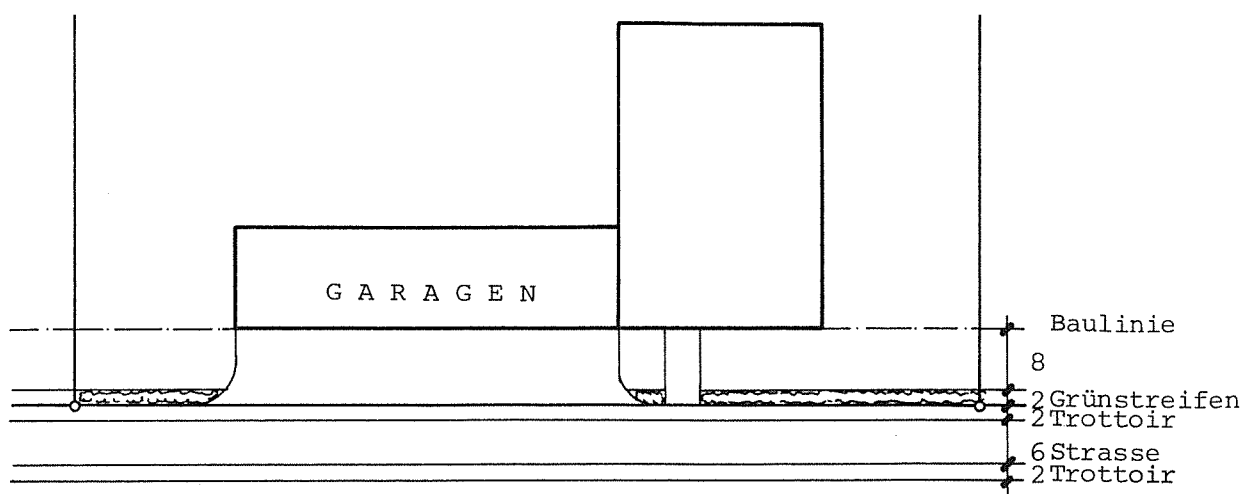
§ 9 Garagevorplätze

Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- resp. Trottoirlinie eine Tiefe von min. 6,0 m aufweisen, insbesondere auch dort, wo die Baulinien kleiner als 6,0 m festgelegt sind.

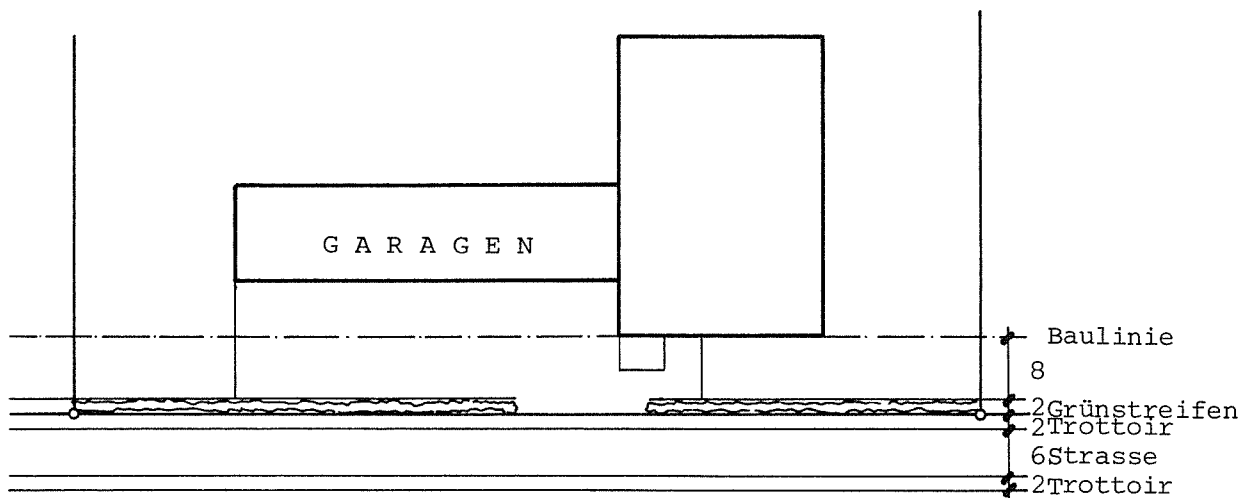
§ 10 Grünstreifen

Südlich des Strassenzuges Sagmattstrasse - Mühlefeldstrasse - Tiergartenweg muss der Anstösser bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten auf eigene Kosten einen mindestens 2,0 m breiten Grünstreifen erstellen. Die Oeffnungen im Grünstreifen für Einfahrten und Hauszugänge müssen minimal gehalten werden. Insbesondere dürfen Reihengaragen nur dann längs zur Strasse gestellt werden, wenn sie nur eine Einfahrt aufweisen. Bei der Bepflanzung des Grünstreifens ist auf ausreichende Sichtverhältnisse bei Einfahrten und Seitenstrassen zu achten.

FALSCH



RICHTIG



Genehmigt vom Einwohnergemeinderat Balsthal

Balsthal, 12. Dezember 1980

Der Ammann

[Signature]



Der Gemeindeschreiber

L. Walz

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit
RRB Nr. ... 6776 vom ... 24. NOV. ... 1981



Der Staatsschreiber

Dr. Max Gey