

Regierungsratsbeschluss

vom 29. April 2014

Nr. 2014/810

Bellach: Teilzonen- und Erschliessungsplan „Bellach Ost“ mit Zonenvorschriften und Strassenklassierung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat folgende Unterlagen zur Genehmigung:

- Teilzonenplan „Bellach Ost“ mit Zonenvorschriften, 1:1'000
- Erschliessungsplan „Bellach Ost“ mit Strassenklassierung, 1:1'000.

Zur Orientierung werden folgende Unterlagen eingereicht:

- Nachgeführtes Inventar der Fruchtfolgeflächen, 1:5'000
- Raumplanungsbericht vom 30. Januar 2014
- Räumliches Leitbild 2013 vom 18. Juni 2013
- Vertragliche Bauverpflichtung zwischen der Einwohnergemeinde Bellach und der Erbgemeinschaft Fröhlicher vom 04. März 2014.

2. Erwägungen

2.1 Ausgangslage

Das Areal östlich der Grederhöfe ist im rechtsgültigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Bellach als Reservezone ausgeschieden, wobei der nördliche Teil als Reservezone „Reine Gewerbezone“, der mittlere Teil als Reservezone „Gewerbezone mit Wohnnutzung“ und der südliche Bereich als Reservezone „Wohnzone W3“ gelten. Weiter ist das Gebiet in den Agglomerationsprogrammen als Wohnschwerpunkt bewertet. Im räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Bellach, welches die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2013 verabschiedete, ist das Areal als „geeignet für Mischnutzung Wohnen / Arbeiten mit hoher Dichte und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr“ ausgewiesen.

Mit der Inbetriebnahme der beiden Bahnstationen „Bellach“ und „Allmend“ im Dezember 2013 ist das Gebiet um die Grederhöfe hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine der vom Bund geforderten Voraussetzung für die Aufnahme in das Agglomerationsprogramm und die Finanzierung der beiden Bahnhöfe war, dass der neue Bahnhof „Bellach“ innert zwei Jahren besser an das Busnetz angeschlossen wird. Dies erfordert den Bau eines neuen Strassenabschnittes zwischen der bestehenden Strasse ab dem Rand der Grederhofsiedlung Ost via Marktstrasse an die Grederstrasse / Bielstrasse. Der Strassenbau setzt voraus, dass das in der

Ortsplanungsrevision zur Einzonung vorgesehene Gebiet östlich der Grederhöfe eingezont werden kann.

2.2 Bauzonenplan und Zonenvorschriften

Das Gebiet östlich der Grederhöfe - neu als „Bellach Ost“ bezeichnet – umfasst im heute rechtsgültigen Bauzonenplan eine Fläche von 6.16 ha Reservezone. Mit der vorliegenden Planung wird ein Teil dieses Gebietes in die Bauzone umgezont. Die neu geschaffene Spezialzone Bellach Ost umfasst 3.27 ha, davon entfallen auf GB Bellach Nr. 625 2.67 ha (Erbengemeinschaft Fröhlicher) und auf GB Bellach Nr. 628 0.60 ha (Bürgergemeinde Solothurn). Das restliche Gebiet verbleibt in der Reservezone.

Die geplante Umzonung tangiert im südlichen Bereich des Perimeters den Wildbach. Im Bereich der Parzellen GB Nrn. 628 und 629 wird eine Freihaltezone mit einer Breite von 10 m ausgeschieden (0.2 ha). Die definitive Abgrenzung und Ausgestaltung der Freihaltezone im gesamten Gebiet (Bauzone und Reservezone) wird im Konkurrenz- / Wettbewerbsverfahren festgelegt.

Für das Gebiet Bellach Ost (Bauzone, Reservezone, Freihaltezone) wird zudem eine allgemeine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

In den Zonenvorschriften wird die Durchführung eines der Umzonung nachgelagerten Planungswettbewerbs im Konkurrenzverfahren festgelegt, in dem auch die Erschliessung, die im vorliegenden Strassenklassierungsplan vorläufig durch einen Korridor gesichert ist, genauer ausgeschieden wird. Die Durchführung eines nachgelagerten Konkurrenzverfahrens ist Voraussetzung für die Genehmigung der vorliegenden Planung.

Eine weitere Voraussetzung für die Umzonung dieses gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Areals ist eine hohe Nutzungsdichte. Freistehende Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sind daher nicht zulässig. Weiter sind gemäss den Zonenvorschriften mindestens 3 Vollgeschosse vorgeschrieben.

Das zu erwartende Bevölkerungswachstum durch diese Gebietsentwicklung beträgt ca. 660 Einwohner. Damit die Einwohnergemeinde auf dieses Wachstum reagieren kann, wird eine etappierte Entwicklung angestrebt. Dazu gibt der Gemeinderat die Bebauung in Etappen von jeweils ca. 100 Einwohnern frei.

Es steht im öffentlichen Interesse, die Planungsrevision von Bellach in zwei Schritten vorzunehmen. In einem ersten Schritt sollen mit der vorliegenden Umzonung und der dazugehörigen Erschliessung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung Bellach Ost geschaffen werden. Die damit sichergestellte neue Verbindung „Marktstrasse - Grederstrasse“ ermöglicht die zwingend verlangte Anbindung des Busnetzes an den neu in Betrieb genommenen Bahnhof Bellach. Die vorgezogene Umzonung des Areals ist auch deshalb möglich, weil die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des räumlichen Leitbildes am 18. Juni 2013 einer baulichen Entwicklung des Gebietes Bellach Ost ausdrücklich zugestimmt hat. Damit hat die Bevölkerung an der Planung Bellach Ost hinreichend mitgewirkt.

2.3 Vertragliche Bauverpflichtung

Die Erbengemeinschaft Fröhlicher stimmt am 10. März 2014 - mit Unterschrift der vertraglichen Bauverpflichtung vom 04. März 2014 - zu, die neu der Bauzone zugewiesene Fläche in Etappen der Überbauung zuzuführen. Die Eigentümer verpflichten sich, bis spätestens 7 Jahre nach der Genehmigung der vorliegenden Planung, mit der Überbauung einer ersten Etappe (gestützt auf ein Konkurrenzverfahren) zu beginnen. Parallel dazu hat die Erbengemeinschaft Fröhlicher einer weitergehenden Etappierung der neu geschaffenen Bauzone vertraglich zugestimmt. Dies

steht in Übereinstimmung mit der angestrebten Etappierung der Einwohnergemeinde über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus.

Als Voraussetzung für die Genehmigung der Umzonung des Areals der Bürgergemeinde Solothurn (GB Bellach Nr. 628) im Halte von 0.6 ha verlangt der Gemeinderat Bellach ebenfalls eine vertragliche Bauverpflichtung. Diese liegt noch nicht vor. Die Umzonung der Parzelle GB Bellach Nr. 628 wird deshalb nur genehmigt, sofern bis zum 31. Juli 2014 eine vertragliche Bauverpflichtung vorliegt.

2.4 Beurteilung aus Sicht des Amtes für Raumplanung

Die neue Bauzone Bellach Ost ermöglicht bei der vorgegebenen Dichte ein theoretisches Fassungsvermögen von 600 zusätzlichen Einwohnern. Damit könnte rechnerisch bereits nach 15 Jahren das Bevölkerungsziel gemäss räumlichem Leitbild erreicht werden. Die Gemeinde will sich im Hinblick auf das Wettbewerbsverfahren und die tatsächliche Entwicklung Optionen offen halten. Sie hat deshalb mit den Grundeigentümern eine vertragliche Bauverpflichtung als zwingende Voraussetzung für die Einzonung abgeschlossen.

Die Grösse der vorliegenden Bauzone kann ausdrücklich nur mit der Auflage genehmigt werden, dass Änderungen im Vertrag (Etappierung) nur mit Zustimmung des Regierungsrates erfolgen können. Im nachfolgenden Nutzungsplanverfahren (Gestaltungs- und Erschliessungsplan) ist die Etappierung aufzuzeigen und verbindlich zu regeln. Dabei ist eine aus Sicht Raumplanung und Landwirtschaft zweckmässige Lösung zu definieren.

Das Raumkonzept Kanton Solothurn - vom Regierungsrat im Jahre 2012 genehmigt - definiert die künftige Siedlungsstrategie im Kanton. Diese wird mit dem kantonalen Richtplan umgesetzt. Die öffentliche Auflage ist für die zweite Hälfte 2014 geplant. Die künftige Hauptentwicklung soll in den urbanen und agglomerationsgeprägten Räumen erfolgen. Die Einzonung Bellach Ost steht in Übereinstimmung mit dieser Stossrichtung. Es ist davon auszugehen, dass es in anderen Siedlungsräumen einen Überhang an Bauzonen gibt, der zu Rückzonungen führen wird. Dabei wird auch die Bauzonenfläche in Bellach mitberücksichtigt. Die Bilanz dieser Planungen wird in einem Vierjahresrhythmus sowohl den kantonalen als auch den Bundesbehörden unterbreitet. Dieses Steuerungsinstrument ermöglicht, die notwendigen Korrekturen des Bauzonensaldos vorzunehmen.

2.5 Erschliessung

Im Erschliessungsplan wird zwischen der Grederstrasse und der Marktstrasse ein Erschliessungskorridor mit einer Gesamtbreite von 17 m ausgeschieden. Innerhalb dieses Korridors ist die künftige Erschliessung zu realisieren. Die genaue Ausgestaltung des Strassenraums (Strassenbreite, Trottoir, Grünbereiche etc.) wird aus dem Konkurrenz- / Wettbewerbsverfahren hervorgehen. Da der neue Bahnhof Bellach bereits in Betrieb ist, sollte die gewünschte Busanbindung zwischen Grederstrasse und Marktstrasse möglichst rasch gebaut werden. Da jedoch das Ergebnis des Konkurrenz- / Wettbewerbsverfahrens möglicherweise erst später vorliegen wird, wird in den Zonenvorschriften festgehalten, dass ein Teilbau der genannten Verbindungsstrasse auch vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes in einem Baubewilligungsverfahren möglich ist.

2.6 Fruchtfolgeflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke GB Bellach Nrn. 625 und 628 erfüllen die Anforderungen an Fruchtfolgeflächen. Entsprechend der bisherigen Zonenzuweisung sind sie im FFF-Plan für die Einwohnergemeinde Bellach vom Juni 2012 als „FFF in Reservezone“ ausgewiesen. „FFF in Reservezone“ sind nicht anrechenbar, d.h. die anrechenbare FFF in Bellach werden durch die Umzonung nicht verändert. Das Inventar der Fruchtfolgeflächen wird aufgrund der Umzonung nachgeführt.

2.7 Auflage- und Genehmigungsverfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 06. Februar 2014 bis zum 10. März 2014. Innerhalb der Auflagefrist gingen fünf Einsprachen ein. Mit den Einsprechenden fanden am 19. und 20. März 2014 Einspracheverhandlungen statt, woraufhin ein Einsprecher seine Einsprache zurückzog. Drei gleichlautende Einsprachen wurden abgelehnt, nachdem diese Personen nicht einspracheberechtigt sind; die fünfte Einsprache wurde abgelehnt. Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz – und Pro Natura Solothurn – Solothurnischer Naturschutzverband - haben ihre Beschwerde, welche sie am 7. April 2014 beim Regierungsrat eingereicht haben, zurückgezogen.

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan „Bellach Ost“ mit Zonenvorschriften und den Erschliessungsplan „Bellach Ost“ mit Strassenklassierung am 25. März 2014 abschliessend beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Teilzonenplan und im Erschliessungsplan „Bellach Ost“ ist die Signatur für die Abgrenzung der Bauzone bzw. Reservezone falsch dargestellt. Die neue Bauzone umfasst lediglich die im Änderungsplan farblich dargestellte Spezialzone Bellach Ost. Die Bauzone wird um die in Ziffer 2.2 aufgeführten Flächen erweitert. Die Bauzonengrenze ist in beiden Plänen zu korrigieren.

Gemäss Raumplanungsbericht wird für das Gebiet eine generelle Gestaltungsplanpflicht erlassen. In den Zonenvorschriften wird hingegen festgehalten, dass die allgemeine Gestaltungsplanpflicht nach §§ 44 – 47 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) gilt. Diese zwei Aussagen widersprechen sich, da im letzteren Fall ein Gestaltungsplan nur für Vorhaben gemäss §§ 46 PBG zwingend ist. Die Legende im Teilzonenplan ist wie folgt anzupassen: „Gebiet mit noch nicht genehmigtem Gestaltungsplan“ durch „Gestaltungsplanpflicht“ ersetzen. Die Zonenvorschrift zur Gestaltungsplanpflicht ist wie folgt anzupassen: In der Spezialzone und der Reservezone Bellach Ost gilt eine allgemeine Gestaltungsplanpflicht. Der Text „gemäss §§ 44 – 47 Planungs- und Baugesetz (PBG)“ ist zu löschen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan „Bellach Ost“ mit Zonenvorschriften und der Erschliessungsplan „Bellach Ost“ mit Strassenklassierung der Einwohnergemeinde Bellach werden mit den in den Erwägungen aufgeführten Bemerkungen und Auflagen genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde der Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz – und Pro Natura Solothurn – Solothurnischer Naturschutzverband - vom 7. April 2014 wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.
- 3.3 Die Umzonung GB Bellach Nr. 628 im Halte von 0.60 ha setzt eine vertragliche Bauverpflichtung durch die Bürgergemeinde Solothurn voraus. Sollte diese bis am 31. Juli 2014 nicht unterschrieben vorliegen, gilt die Umzonung dieser Parzelle als nicht genehmigt. Das Areal bleibt sodann in der Reservezone.
- 3.4 Der Richtplan wird fortgeschrieben.
- 3.5 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.6 Die Einwohnergemeinde Bellach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Mai 2014 vier Bauzonenpläne und zwei Erschliessungspläne nachzureichen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 8'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 8'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 8'023.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde vom 7. April 2014)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung (Bi/jb) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und Zonenvorschriften (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Finanzen
 Volkswirtschaftsdepartement
 Amt für Landwirtschaft
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan und Zonenvorschriften (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4509 Solothurn, mit 1 gen. Teilzonenplan und Zonenvorschriften (später)
 Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Bauverwaltung Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit je 1 gen. Plan und Zonenvorschriften (später)
 Spezialkommission Ortsplanungsrevision, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach
 Pro Natura, Schweizerischer Bund für Naturschutz, Dornacherstrasse 192, Postfach, 4018 Basel **(Einschreiben)**
 Pro Natura Solothurn, Solothurnischer Naturschutzverband, Florastrasse 2, Postfach, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**
 BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
 Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
 Erbgemeinschaft Fröhlicher, p. A. Josef Fröhlicher, Fröhlicher Baumanagement AG, Untere Steingrubenstrasse 36, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**
 Bürgergemeinde der Stadt Solothurn, Unterer Winkel 1, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Bellach: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan „Bellach Ost“ mit Zonenvorschriften und Strassenklassierung)