



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 7. November 1995

NR. 2783

GEMPEN: Teilzonenplan „Steinacker“ mit Zonenvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Gempen** unterbreitet dem Regierungsrat die folgenden Unterlagen zur Genehmigung :

- Teilzonenplan „Steinacker“:
 - Umzonung von der Uebergangszone in die Wohnzone W2r
 - Umzonung von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2r
- Aenderung der Zonenvorschriften für das Gebiet „Steinacker“

2. Erwägungen

Die Ortsplanung der Gemeinde Gempen datiert aus dem Jahre 1984 (RRB Nr. 66 vom 3.1.84). Ueber das Gebiet „Steinacker“ hat die Gemeinde seither eine Baulandumlegung (BLU) in die Wege geleitet, welche im Juli 1993 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Ein Teil des von der BLU betroffenen Gebietes ist mit der Inkraftsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes der Uebergangszone zugefallen.

Die Gemeinde beantragt nun, eine Fläche von 1.1 ha vorzeitig, d.h. vor der eigentlichen Ortsplanungsrevision, in die Bauzone überzuführen und gleichzeitig die bisherige Wohnzone W1 im Gebiet „Steinacker“ der zweigeschossigen Wohnzone W2r zuzuteilen. Diese Umzonung erfordert auch eine Anpassung der Zonenvorschriften.

2.1. Oeffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Teilzonenplanes und der dazugehörenden Zonenvorschriften erfolgte in der Zeit vom 25. August bis zum 26. September 1994. Innerhalb der Auflagefrist gingen gegen die Aenderung der Zonenvorschriften Einsprachen ein. Der Gemeinderat hiess an der Sitzung vom November 1994 die Einsprachen gut, änderte deshalb die Zonenvorschriften teilweise ab und genehmigte die Planunterlagen zuhanden des Regierungsrates. Bei den betroffenen Grundeigentümern fand zu den Aenderungen eine Anhörung statt. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.2. Teilzonenplan „Steinacker“; Vorzeitige Umzonung von der Uebergangszone bzw. der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2r

a.) Mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die bisherige II. Etappe weggefallen. Neu soll die Bauzone nur dasjenige Land umfassen, welches sich für eine Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen wird. Mit der Festlegung der bisher nicht erschlossenen Bauzonen der früheren II. Etappe und der Reservegebiete in Uebergangszonen sollen bisherige Baugebiete, die

sich für eine allenfalls notwendige Verkleinerung der Bauzone eignen, sichergestellt werden. Der Ortsplanung vorgezogene Umzonungen sind deshalb nur ausnahmsweise und nur möglich, sofern die Bauzone unter Beachtung des kantonalen Strukturkonzeptes und der Rahmenbedingungen von § 26 Abs. 2 PBG unter Einbezug des fraglichen Uebergangszonengebietes nicht grösser ist, als § 26 Abs. 1 erlaubt. Zudem muss das fragliche Gebiet für sich allein und im Vergleich mit anderen Uebergangszonen als Baugebiet vorab in Frage kommen.

b.) Die Uebergangszonen in Gempfen umfassen gesamthaft, inkl. Gebiet „Steinacker“, rund 11.5 ha. Davon entfallen auf die bisherige Wohnzonen II. Etappe 6.7 ha (davon „Steinacker“ 1.1 ha), auf die Hofstattzone 0.7 ha (kein eigentliches Bauland) und auf das bisherige Reservegebiet 4.1 ha. Die Gesamtfläche der Uebergangszone ergibt ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 300 Einwohnern. Durch die Bautätigkeit der letzten 15 Jahre (1979 bis 1994) wurde eine Fläche von 3.7 ha Wohnzone verbraucht. Daraus resultiert eine Bevölkerungszunahme von 170 Einwohnern. Beachtlich ist, dass nach der Genehmigung der Baulandumlegung im Gebiet „Thal“ eine explosionsartige Bautätigkeit einsetzte. 32 % der verbrauchten Baulandfläche der letzten 15 Jahre entfallen deshalb allein auf die 2 letzten Jahre. Die heute erschlossene Bauzone inkl. Gebiet „Steinacker“ bietet noch Platz für rund 150 Einwohner (Ausschöpfung von 50 %). Das theoretische Fassungsvermögen der heutigen Bauzone und der Uebergangszonen (ohne früheres Reservegebiet) beträgt rund 950 Einwohner. Am 1.1.1995 zählte die Gemeinde 632 Einwohner.

c.) Das Leitbild der Gemeinde Gempfen geht für die nächsten 15 Jahre von einer Bevölkerungsentwicklung von heute 632 Einwohner auf 750 bis 850 Einwohner aus. Im Rahmen der angelaufenen OP-Revision hat der Gemeinderat als verbindliche Vorgabe für die Planungsarbeiten und speziell für die Bemessung der Bauzonengrösse ein Planungskonzept verabschiedet (Beschluss vom 12.9.1995). Darin wird für den vorgegebenen Planungshorizont eine Bevölkerungsentwicklung auf insgesamt 850 bis 950 Einwohner festgelegt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Bauentwicklung und der Nähe der Gemeinde Gempfen zur Gross - Agglomeration Basel rechtfertigt sich hingegen gemäss Beurteilung durch das Amt für Raumplanung eine Bevölkerungsentwicklung von heute rund 630 Einwohner auf ca. 800 Einwohner. Dem errechneten Baulandbedarf (theoretisches Fassungsvermögen) für eine solche Entwicklung steht eine Ueberkapazität an Bauzone (ohne Gebiet Steinacker und früheres Reservegebiet „Grubacker“) von rund 4 ha gegenüber. Diese 4 ha entsprechen ungefähr den noch verbleibenden Uebergangszonen „Im Loos“ und „Grossacker Süd“. Es ist deshalb davon auszugehen, dass mit der Ortsplanungsrevision die bisherigen Reservegebiete „Grubacker“ dem Landwirtschaftsgebiet und die bisherigen Bauzonen II. Etappe im Gebiet „Im Loos“ und „Grossacker Süd“ dem Reservebaugebiet oder allenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen werden müssen. Der Gemeinderat geht allerdings gemäss Planungskonzept davon aus, dass das Baugebiet „Grossacker Süd“ für die angestrebte Entwicklung benötigt wird. Mit diesem Baugebiet ergäbe sich jedoch aufgrund der vorliegenden Beurteilungsgrundlagen eine zu grosse Bauzone. Diese wäre mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht vereinbar und somit nicht recht- und zweckmässig im Sinne § 18 PBG. Es stellt sich deshalb die Frage, ob das Gebiet „Steinacker“ aus Gründen der Raumplanung und der Rechtssicherheit der OP-Revision vorgezogen eingezont werden darf.

d.) Das Baugebiet „Steinacker“ ist, im Gegensatz zu den übrigen Gebieten der Uebergangszone, von teilweise überbauter und/oder erschlossener Bauzone umgeben. Die Baulandumlegung über das ganze Gebiet (inkl. Uebergangszone) ist bereits abgeschlossen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Druck auf das gesamte Baugebiet im „Steinacker“ entstanden, der in den übrigen Uebergangszonen fehlt. Hier sind nämlich neben Erschliessungsanlagen auch Baulandumlegungen erforderlich. Aus der Sicht der Landwirtschaft, des Landschaftsschutzes und des haushälterischen Umganges des Bodens und der Infrastruktur steht das Baugebiet „Steinacker“ gegenüber allen anderen Gebieten der früheren II. Etappe als Bauzone im Vordergrund. Auch hinsichtlich Eignung und Erhältlichkeit ist das Gebiet „Steinacker“ bevorzugt.

Unter diesen planerischen Voraussetzungen ist die Bauzone „Steinacker“ in bezug auf die Grösse der Gesamtbauzone und die planerische Zweckmässigkeit nicht zu beanstanden. Die Genehmigung erfolgt mit dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die Bauzonenfläche „Steinacker“ bei

den anstehenden Ortsplanungsarbeiten berücksichtigt und an die Gesamtfläche der Bauzone angerechnet wird. Aus der vorgezogenen Einzonung leitet sich kein Präjudiz für die Zonenzuteilung der restlichen Uebergangszonen ab. **Bei der laufenden OP-Revision ist davon auszugehen, dass der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ohne die Uebergangszonen „Im Loos“ und Grossacker Süd“ abgedeckt werden kann.** Zudem wird die Gemeinde verpflichtet, die Ortsplanungsrevision in den Jahren 1995-97 zu erstellen, d.h. die ordentliche Vorprüfung hat 1996 stattzufinden.

2.3. Aenderung Zonenvorschriften „Steinacker“

Die geänderten Zonenvorschriften regeln die Nutzung und Gestaltung der neu geschaffenen Wohnzone W2r für das Baugebiet „Steinacker“. Die Vorschriften sind recht- und zweckmässig. Offen bleibt, wieweit aufgrund der Ortsplanungsrevision weitere Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen müssen. Dieser Vorbehalt ist bei den neuen Vorschriften eingebracht.

3. Beschluss

- 3.1. Der Teilzonenplan „Steinacker“ und die Aenderung der Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Gempen werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2. Der Gemeinderatsbeschluss vom 12. September 1995 über das Planungskonzept ist eine verbindliche Grundlage für die Beurteilung der vorgezogenen Einzonung „Steinacker“. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ohne die bisherigen Baugebiete der II. Etappe „Im Loos“ und Grossacker Süd“ abgedeckt werden kann.
- 3.3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.
- 3.4. Die der eigentlichen Ortsplanung vorgezogene Umzonung steht auch im Interesse der Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

Kostenrechnung EG Gempen:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'500.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)
	Fr.	3'523.--	
		=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) Ci/Bi

Rechtsdienst Bau-Departement

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit Zonenvorschriften, [113ZPSAE.DOC]

Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KPR (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Wasserwirtschaft

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit je 1 gen. Plan (später), (einschreiben)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan (später)

Gemeindepräsidium der EG, 4145 Gempen, mit 1 gen. Plan und Vorschriften (folgen später), (mit Rechnung, Einzahlungsschein) (einschreiben)

Baukommission der EG, 4145 Gempen

Ingenieurbüro Christian Jäger, Hauptstrasse 49, 4143 Dornach

Ingenieurbüro Emch und Berger, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn

Staatskanzlei **(Amtsblatt; Einwohnergemeinde Gempen: Teilzonenplan „Steinacker“ mit Änderung Zonenvorschriften)**