98/14 a-g

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 26. August 2002 NR. 1624

**Hauenstein-Ifenthal: Revision der Ortsplanung / Genehmigung**

## 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenpläne Hauenstein und Ifenthal 1:1'000
- Erschliessungsplan Ifenthal 1:1'000
- Erschliessungsplan Hauenstein (Teilrevision) 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000 / 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF 1:5'000
- Landwirtschaftsinventar
- Waldfeststellungsplan
- Erschliessungsprogramm
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

## 2. Erwägungen

### 2.1. Verfahren

Der Bauzonen- und Erschliessungsplan Ifenthal lag in der Zeit vom 20. August bis zum 18. September 1999 öffentlich auf. Die übrigen Unterlagen der Ortsplanung der Gemeinde Hauenstein-Ifenthal lagen in der Zeit vom 8. Juni bis zum 7. Juli 2001 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen 5 Einsprachen ein. Davon war eine nicht legitimiert, die anderen wurden im Verlauf der Einspracheverhandlungen zurückgezogen. Der Gemeinderat beschloss die Ortsplanungsunterlagen am 6. Juni 2001. Beschwerden liegen keine vor.

### 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. Prüfung von Amtes wegen

2.3.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision
Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Hauenstein-Ifenthal, Ortsteil Hauenstein, datiert aus dem Jahre 1990 (RRB Nr. 3754 vom 13. November 1990). Für den Ortsteil Ifenthal bestand bisher kein Nutzungsplan. Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). 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 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG) erlassen.

Auf kantonaler 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 Hauenstein-Ifenthal stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Hauenstein-Ifenthal ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „ländliche Gemeinde" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Ein Naturkonzept wurde nicht erarbeitet. Das Leitbild macht einige generelle Aussagen zum Umgang mit Naturwerten, insbesondere ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die Gemeinde wird eingeladen, ein umfassendes Naturkonzept zu erarbeiten und eine ständige Kommission mit der Umsetzung der zu treffenden Massnahmen zu beauftragen und mit den nötigen finanziellen Mitteln zu versehen.

2.3.3. Grösse der Bauzone
Die Bevölkerung von Hauenstein-Ifenthal hat von 1986 bis 2000 um 48 Personen von 224 auf 272 Personen zugenommen. Bis im Jahre 2015 soll die Bevölkerung gemäss Leitbild um über 100 Personen auf gegen 380 EinwohnerInnen anwachsen. Langfristig wird gar eine Bevölkerungszahl von 450 – 500 Personen angestrebt, wie sie im Jahre 1850 bereits vorhanden gewesen sei. Die vom Leitbild der Gemeinde vorgesehene Verdoppelung des Wachstums der letzten 15 Jahre in den nächsten 15 Jahren ist kaum realistisch.
Die revidierte Ortsplanung umfasst 2.97 ha noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzonen). In den Jahren 1983 bis 1997 wurden demgegenüber 1.72 ha Wohn- und Kernzonen verbraucht. Die noch unüberbaute Bauzone bietet etwa weiteren 82 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von 370 EinwohnerInnen (inklusive 45 Personen ausserhalb Bauzone).
Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen so gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Um das Leitbildziel sicherzustellen und die Erhältlichkeit des Baulandes hoch zu halten, wurden mit sämtlichen Eigentümern der noch freien Baulandparzellen entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen.

2.3.4. Waldfeststellung
Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 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 sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungs-

plänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.3.5. Fruchtfolgeflächen
Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Hauenstein-Ifenthal Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 48.2 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 52.8 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

**Materiell** sind folgende Bemerkungen zu machen:

Sondernutzungszone Golf
Für den Betrieb einer Übungsanlage für den Golfsport ist auf dem Hauenstein eine Sondernutzungszone Golf mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Da es sich um eine Driving Ranch sowie einen 6-Loch-Platz handelt, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig. Auch im Kantonalen Richtplan muss diese Anlage nicht aufgenommen werden, da sie lediglich lokale Bedeutung hat. Die Abklärungen zu den raumrelevanten Auswirkungen der Anlage sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens dennoch durchzuführen und in einem raumplanerischen Bericht nach Art. 47 der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung zu dokumentieren.
Die Sondernutzungszone Golf wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis ein recht- und zweckmässiger Gestaltungsplan zur regierungsrätlichen Genehmigung vorliegt. Zu diesem Zeitpunkt wird die Sondernutzungszone zusammen mit dem Gestaltungsplan genehmigt werden. Die vorliegende Abgrenzung der Sondernutzungszone ist als Grundlage für den Gestaltungsplan zu verwenden.

Sondernutzungszone Entsorgung Weid
Im Bereich der Tongrube Weid soll eine Inertstoffdeponie mit umfassender Stoffliste entstehen. Im Kantonalen Richtplan ist der Standort als Zwischenergebnis festgehalten. Für diese Deponie ist ein Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung zu erarbeiten.
Die Sondernutzungszone Entsorgung Weid wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis das Richtplanverfahren zur Festsetzung des Deponiestandortes durchgeführt wurde und ein recht- und zweckmässiger Gestaltungsplan zur regierungsrätlichen Genehmigung vorliegt. So kann die Übereinstimmung und Koordination zwischen allen drei Planungsebenen - Richtplan, Nutzungsplan und Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung - sichergestellt werden.

Landschaftsschutzzone
Die Landschaftsschutzzone ist im Bereich Eichacker westlich Alpweg bis an die Bauzone heran auszudehnen. Der landschaftlich wertvolle Hang nördlich der Ifenthalerstrasse ist auf der ganzen Länge zwischen Hauenstein und Ifenthal von weiteren Bauten und Anlagen frei zu halten. Die bestehenden Gebäude können von der Landschaftsschutzzone ausgenommen werden. Diese Erweiterung der Landschaftsschutzzone ist durch die Gemeinde nach der vorliegenden Genehmigung der Ortsplanung in einem weiteren Nutzungsplanverfahren umzusetzen.

Sportzone
Die Sportzone bezweckt nach § 15 Zonenreglement das Freihalten eines Gebietes für das Skifahren. Bauten sowie bauliche Anlagen sind nur für den Betrieb des Skiliftes zulässig. Mit diesen eng gefassten Zonenbestimmungen kann die Sportzone genehmigt werden. Wesentlich davon abweichende Vorhaben, zum Beispiel für andere Sportarten, sind in der Sportzone jedoch nicht zulässig. Dafür müsste ein eigenständiges Nutzungsplanverfahren durchgeführt und die Zonenbestimmungen angepasst werden. Für die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit einer weiter gefassten Sportzone sind auf jeden Fall zuerst die raumplanerischen Auswirkungen detailliert abzuklären.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)
Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung unter anderem für die Wasserversorgung zu regeln. Die Erstellung der Planung hat sich über das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken. Gleichzeitig ist auch das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen zu erstellen.
Die Arbeiten am Generellen Wasserversorgungsprojekt sind innert Jahresfrist nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision gemäss den kantonalen Richtlinien aufzunehmen.

Genereller Entwässerungsplan (GEP)
Hauenstein-Ifenthal verfügt über einen mit RRB Nr. 956 vom 22. März 1994 genehmigten Generellen Entwässerungsplan. Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanunsgrevision ist der GEP in Absprache mit dem Amt für Umwelt auf seine Übereinstimung mit dem neuen Bauzonen- und Gesamtplan zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG und in Absprache mit der Gemeinde Hauenstein-Ifenthal sind im Weiteren folgende Punkte von Amtes wegen anzupassen:

In der Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung dürfen keine reinen Wohnbauten erstellt werden. Der Wohnanteil ist auf maximal die Hälfte der Gesamtnutzung zu beschränken. Die Flächen sind geeignet für Gewerbebetriebe und sollen auch gewerblich genutzt werden. Die Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III für mässig störende Betriebe zeigt ebenfalls, dass der Schwerpunkt auf der Gewerbenutzung liegen soll. Der § 5 des Zonenreglements für die „Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung GW2" ist im Absatz 2 zu ergänzen: „Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen. *Reine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Der Wohnanteil ist auf maximal die Hälfte der Bruttogeschossfläche eines Betriebes zu beschränken.*" Im Absatz 3 ist die Ausnützungsziffer für den Anteil Wohnen auf max. 0.3 herunterzusetzen. Diese Anpassung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Hauenstein-Ifenthal. Der von der Änderung betroffene Grundeigentümer, Herr Paul Meier, hat am 31. Juli August 2002 seine schriftliche Zustimmung gegeben.

Bei den im Gesamtplan eingetragenen „öffentlichen Parkplätzen" handelt es sich um bestehende Parkplätze, die zur Orientierung eingetragen wurden. Sie sind in der Legende entsprechend unter Orientierungsinhalt aufzuführen.

Die Landschaftsschutzzone ist zweckmässigerweise nicht dem Waldareal zu überlagern, die Abgrenzung auf dem Gesamtplan ist entsprechend anzupassen.

Das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft ist gemäss dem Kantonalen Richtplan zu übernehmen: Im Bereich Grabenbach ist die Abgrenzung anzupassen und statt einem kantonalen teilweise ein kommunales Vorranggebiet auszuweisen.

Der mit RRB Nr. 698 vom 3. April 2001 genehmigte Schutzzonenplan für die Quellfassungen Horn der Wasserversorgung Spittelberg ist als Orientierungsinhalt im Gesamtplan darzustellen.

Der Dorfkernzone DK ist wie auf dem Bauzonenplan richtig dargestellt auch im Zonenreglement (§ 4 Abs. 10) die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zuzuweisen.

Aktualisierung der Plangrundlagen
Auf den noch zu erstellenden Plänen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

2.4. Gesamtwürdigung
Die Revision der Ortsplanung Hauenstein-Ifenthal 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.

2.5. Staatsbeiträge an die Ortsplanung
Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

**3. Beschluss**

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal, bestehend aus:

- Bauzonenpläne Hauenstein und Ifenthal 1:1'000
- Erschliessungsplan Ifenthal 1:1'000
- Erschliessungsplan Hauenstein (Teilrevision) 1:1'000

- Gesamtplan 1:5'000 / 1:2'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen und unter Vorbehalt der Ziffern 3.2. und 3.3. hienach genehmigt.

3.2. Die Sondernutzungszone Golf wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis ein recht- und zweckmässiger Gestaltungsplan zur regierungsrätlichen Genehmigung vorliegt.

3.3. Die Sondernutzungszone Entsorgung Weid wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis das Richtplanverfahren zur Festsetzung des Deponiestandortes durchgeführt wurde und bis ein recht- und zweckmässiger Gestaltungsplan zur regierungsrätlichen Genehmigung vorliegt.

3.4. Innert Jahresfrist ist die in den Erwägungen beschriebene Erweiterung der Landschaftsschutzzone durch die Gemeinde umzusetzen.

3.5. Die Arbeiten am Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) sind innert Jahresfrist nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision gemäss den kantonalen Richtlinien aufzunehmen.

3.6. Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanunsgrevision ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) in Absprache mit dem Amt für Umwelt auf seine Übereinstimmung mit dem neuen Bauzonen- und Gesamtplan zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

3.7. Die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 2002 folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: je 6 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne, je 2 Erschliessungspläne, 4 Zonenreglemente, 4 Waldfeststellungspläne, 2 FFF-Pläne und 2 Landwirtschaftsinventare. Davon ist je 1 Bauzonenplan und 1 Gesamtplan in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber/in) zu versehen.

3.8. Die Gemeinde Hauenstein-Ifenthal hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 5'023.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tage seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

3.9. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. 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.

3.10. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Hauenstein-Ifenthal (RRB Nr. 3754 vom 13. November 1990) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber
Dr. K. Schmaltz

**Kostenrechnung EG Hauenstein-Ifenthal**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Genehmigungsgebühr | Fr. | 5'000.-- | (Kto. 6010.431.01) |
| Publikationskosten | Fr. | 23.-- | (Kto. 5820.435.07) |
| Total | Fr. | 5'023.-- | |

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Bau- und Justizdepartement (2) da/He
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
[H:\Daten\Projekte\1999\098np99132\RRB_Hauenstein-Ifenthal.doc]
Amt für Umwelt, mit je 1 gen. Bauzonenplan (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit je 1 gen. Bauzonenplan (später)
Hochbauamt
Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenreglement (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan und 1 Landwirtschaftsinventar (später)
Kantonsforstamt, mit 1 gen. Waldfeststellungsplan und 1 gen. Gesamtplan (später)
Forstkreis Olten/Niederamt, Amthaus, 4603 Olten, mit 1 gen. Waldfeststellungsplan (später)
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschatzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan und Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Bucheggberg-Wasseramt, Rötistr. 4, 4501 Solothurn, mit je 1 gen. Bauzonenplan, 1 Gesamtplan und Zonenreglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4633 Hauenstein-Ifenthal, mit 1 Satz gen. Plänen/Reglementen (später), (mit Rechnung)
Planungskommission der Einwohnergemeinde, 4633 Hauenstein-Ifenthal
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4633 Hauenstein-Ifenthal
Frey + Gnehm AG, Leberngasse 1, 4603 Olten
Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal: Genehmigung der Ortsplanung:
- Bauzonenpläne Hauenstein und Ifenthal 1:1'000
- Erschliessungsplan Ifenthal 1:1'000
- Erschliessungsplan Hauenstein (Teilrevision) 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000 / 1:2'000
- Zonenreglement