

Regierungsratsbeschluss

vom 16. September 2003

Nr. 2003/1690

Holderbank: Revision der Ortsplanung / Genehmigung

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung) 1:1'000
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Naturkonzept
- Inventar der Fruchtfolgeflächen 1:5'000
- Waldfeststellungsplan 1:1'000
- Verkehrs- und Erschliessungsinventar
- Bauentwicklungsplan
- Erschliessungsprogramm
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen in der Zeit vom 28. Mai bis zum 27. Juni 2001 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein, die der Gemeinderat am 12. März 2002 behandelte. Eine zweite öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 25. April bis zum 24. Mai 2003, dagegen gingen keine Einsprachen ein. 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 Nutzungsplanungsverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Holderbank datiert aus dem Jahre 1986 (RRB Nr. 471 vom 11. Februar 1986). 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 kantonomer 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 Holderbank stützt sich teilweise auf diese Grundlage und den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Holderbank ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "ländliche Gemeinde" 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 der Gemeinde Holderbank ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch sinnvoll, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Ge-

meinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete gemäss Naturkonzept sicherzustellen.

2.3.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung der Gemeinde Holderbank nahm in den letzten 15 Jahren insgesamt um 38 Personen zu (von 625 im Jahr 1988 auf 663 im Jahr 2002). Im Verlauf dieser 15 Jahre fanden grosse Schwankungen statt: Im Jahr 1993 hatte Holderbank eine maximale Bevölkerungszahl von 727 Personen, danach ist die Bevölkerung im Jahr 1999 auf 622 gesunken und nimmt seither wieder leicht zu.

Das Leitbild 1998 der Gemeinde fordert auf der einen Seite ein Wachstum in derselben Grössenordnung wie das Wachstum seit 1980. Damals hatte Holderbank 593 EinwohnerInnen, 1998 waren es dann 631 Personen, der Zuwachs beträgt also etwa 40 Personen. Auf der anderen Seite wird jedoch – gestützt auf nicht nachvollziehbare Bevölkerungszahlen – ein Wachstum von 130 Personen in den nächsten 15 Jahren gefordert. Dieses Wachstum ist in Anbetracht der tatsächlichen Entwicklung der letzten 15 Jahre nicht nur zu optimistisch, sondern entspricht auch kaum den spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen einer "ländlichen Gemeinde". Das erst genannte Ziel mit einer Zunahme von etwa 40 – 50 Personen erscheint realistischer.

Zwischen 1983 und 1998 wurden 2.69 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Der neue Bauzonenplan weist nun eine Fläche von 4.49 ha nicht überbauter Wohnzone aus. Mit einer reduzierten erwarteten Ausschöpfung (50% für Einzelparzellen, 80% für zusammenhängende Flächen) haben etwa 100 zusätzliche Personen Platz. Insgesamt beträgt das Fassungsvermögen inklusive 111 EinwohnerInnen ausserhalb Bauzone 780 Personen. Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

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 diese rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und im Erschliessungsplan 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 Holderbank Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 42 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 46 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.3.6 Materiell sind weitere Bemerkungen zu machen:

2.3.6.1 Wohnzone und Freihaltezone Talgraben

Der Talgraben soll zum Erreichen eines besseren Hochwasserschutzes ausgedolt werden. Westlich davon wird gleichzeitig neu Bauzone ausgewiesen. Für die Konkretisierung der Ausdolung muss ein Gestaltungsplan erarbeitet und öffentlich aufgelegt werden. In diesem Gestaltungsplan ist insbesondere die Nutzung in dieser Freihaltezone zu präzisieren. Ebenso sind Bauten

und Anlagen zu regeln und entlang des neuen Laufes des Talgrabens Wasserbaulinien darzustellen.

Als Grundlage für die Bachausdolung wie auch für die Ausweisung neuer Wohnzone westlich des Baches ist vorgängig eine Gefahrenkarte zu erstellen. Erst dann kann die Recht- und Zweckmässigkeit der Freihaltezone für den ausgedolten Talgraben sowie der Wohnzone W2 geprüft werden. Die Bauzonengrösse der Gemeinde Holderbank lässt die vorliegende Neueinzonung in Wohnzone grundsätzlich zu. Die Freihaltezone Talgraben und die Wohnzone westlich davon werden bis zum Vorliegen einer entsprechenden Gefahrenkarte von der Genehmigung ausgenommen. Unter Umständen sind Gefahrenbereiche im Bauzonenplan einzutragen und besondere Bestimmungen im Zonenreglement aufzunehmen. Diese können zusammen mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

2.3.6.2 Gefahrenkarte

Die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons weist neben dem Gebiet Talgraben auch für andere Gebiete darauf hin, dass Teile der Bauzone von Steinschlag-, Wasser- und Rutschgefahren betroffen sind. Die Gemeinde hat die Naturgefahrensituation für das gesamte Siedlungsgebiet in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren im Amt für Umwelt abzuklären. Bei Bedarf ist eine Gefahrenkarte zu erarbeiten, die Resultate sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Da ein relativ grosser Teil der Bauzonenfläche betroffen ist, sind die Arbeiten mit hoher Dringlichkeit aufzunehmen und bis Ende 2005 abzuschliessen.

2.3.6.3 Naturobjekte

Verschiedene Naturobjekte von lokaler Bedeutung werden als geschützte Bäume und Baumgruppen bezeichnet. Der Legendeneintrag im Gesamtplan ist jedoch unter Genehmigungsinhalt aufzuführen: Der Schutz erfolgt durch die Gemeinde und ist verbindlich, wie es ja auch der § 23 des Zonenreglementes der Gemeinde festhält. Diese Naturobjekte (Nrn. 69.1 bis 69.5) können aus dem kantonalen Inventar entlassen werden.

2.3.6.4 Genereller Entwässerungsplan GEP

Basierend auf der neuen Zonenplanung hat Holderbank einen Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erarbeiten. Die Arbeiten sind spätestens innert Jahresfrist nach Genehmigung der OP-Revision aufzunehmen. Vorgängig ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt ein GEP-Pflichtenheft zu erarbeiten und genehmigen zu lassen.

2.3.6.5 Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. PBG haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung unter anderem für die Wasserversorgung zu regeln. Die Erstellung der Planung hat sich über das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken. Insbesondere ist aufzuzeigen wie die umliegenden Höfe und Berggasthöfe heute und in Zukunft versorgt sind. Gleichzeitig ist das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen. Die Einwohnergemeinde Holderbank hat das GWP innerhalb der nächsten 2 Jahre entsprechend den kantonalen Richtlinien zu aktualisieren. Zu diesem Zweck ist dem Amt für Umwelt im Anschluss an die Genehmigung der OP-Revision ein GWP-Pflichtenheft mit einem verbindlichen Zeitplan zu unterbreiten.

2.3.6.6 Weitere Anpassungen in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG von Amtes wegen

In der Legende des Bauzonenplanes ist die Signatur für die Spezialzone Ferienhaussiedlung nachzutragen. In der Legende des Gesamtplans muss es wie auch im Zonenreglement festgehalten statt kommunalem Naturschutzgebiet "kommunale Naturschutzzone" heissen. In der Legende des Erschliessungsplanes sind im Orientierungsinhalt bei den Privaten Erschliessungsstrassen auch Parkplätze aufzuführen.

Die Darstellung der geschützten archäologischen Fundstelle ist südwestlich der Kirche anzupassen. Die Hecken im Siedlungsgebiet sind auch im Bauzonenplan darzustellen. Der neue Lauf des Talgrabens ist mit blauer Farbe darzustellen.

Im Erschliessungsplan und im Bauzonenplan ist die als Orientierungsinhalt grün gestrichelte Strasse westlich der Gewerbezone wegzulassen: Die Erschliessung von Bauzonen hat grundsätzlich durch Bauzone zu erfolgen und kann nicht durch Landwirtschaftszone führen. Ebenfalls wegzulassen ist das grün gestrichelte Trottoir entlang der Kantonsstrasse. Hier gilt der kantonale Erschliessungsplan.

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist die Aufstufung auf den Parzellen GB Nrn. 273 und 274 auf 30 m ab der Kantonsstrasse zu beschränken und im Plan mit Massangabe darzustellen.

2.3.7 Aktualisierung der Pläne

Auf den noch zu erstellenden Plänen und Reglementen 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 Holderbank 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 Holderbank nimmt zur Kenntnis, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch der 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 Holderbank, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung) 1:1'000
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen genehmigt.

3.2 Die Freihaltezone Talgraben und die Wohnzone westlich davon werden bis zum Vorliegen einer Gefahrenkarte von der Genehmigung ausgenommen.

3.3 Für das gesamte Siedlungsgebiet ist bis Ende 2005 die Gefährdung durch Naturgefahren abzuklären. Gegebenenfalls ist eine Gefahrenkarte zu erstellen und in der Nutzungsplanung umzusetzen.

- 3.4 Basierend auf der neuen Zonenplanung hat Holderbank innert Jahresfrist nach der Genehmigung der Ortsplanung die Arbeiten am Generellen Entwässerungsplan (GEP) aufzunehmen. Vorgängig ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt ein GEP-Pflichtenheft zu erarbeiten und genehmigen zu lassen.
- 3.5 Die Gemeinde Holderbank hat das Generelle Wasserversorgungsprojekt GWP innerhalb der nächsten 2 Jahre zu aktualisieren.
- 3.6 Die Gemeinde Holderbank wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 2003 folgende korrigierten Unterlagen zuzustellen: 4 Bauzonenpläne, 5 Gesamtpläne, 2 Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung), 4 Lärmempfindlichkeitsstufenpläne, 4 Zonenreglemente, 3 Sätze Waldfeststellungspläne, 1 Fruchtfolgeflächenplan. Davon ist je 1 Exemplar Bauzonen- und Gesamtplan in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen.
- 3.7 Die Gemeinde Holderbank hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 6'023.-- zu bezahlen.
- 3.8 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. Die Naturobjekte Nrn. 69.1 bis 69.5 werden aus dem kantonalen Naturinventar entlassen.
- 3.9 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Holderbank (RRB Nr. 471 vom 11. Februar 1986) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

K. Fuwam

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Holderbank, 4718 Holderbank

Genehmigungsgebühr:	Fr. 6'000.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 6'023.--</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)

Amt für Raumplanung da/He (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar und -konzept (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit 1 FFF-Plan (später)

Kantonsforstamt, mit 1 Waldfeststellungsplan und 1 gen. Gesamtplan (später)

Forstkreis Thal, Wengimattstr. 2, 4710 Balsthal, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Thal-Gäu, Wengimattstr. 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan sowie Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Holderbank, 4718 Holderbank, mit 1 Satz gen. Plänen/ Reglement (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Planungskommission Holderbank, 4718 Holderbank

Baukommission Holderbank, 4718 Holderbank

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Rollstrasse 29, 4702 Oensingen

Staatskanzlei, (für Publikation im Amtsblatt:

Einwohnergemeinde Holderbank: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung) 1:1'000
- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Zonenreglement)

