



20/4

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

17. Oktober 1988

Nr. 3108

BALM b.M.: Genehmigung der Ortsplanung

Die Einwohnergemeinde Balm b.M. unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus

- Zonen-, Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan,
im Massstab 1: 1000
- Baureglement
- Zonenreglement
- Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage des Planes und des Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 19. November bis zum 18. Dezember 1987. In dieser Zeit wurden zwei Einsprachen eingereicht, welche vom Gemeinderat gutgeheissen wurden. Die Behandlung dieser Einsprachen führte lediglich zu einigen geringfügigen Abänderungen des Planes, weshalb eine zweite Auflage nicht notwendig wurde. Der Gemeinderat genehmigte den Zonenplan und das Zonenreglement am 23. Dezember 1987. Das Baureglement und das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren wurden am 22. Januar 1988 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde gilt es folgendes voranzustellen:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Uebereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Dort wo Nutzungspläne den Zielen und Planungsgrundsätzen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Baugesetzes (BauG) und dem kantonalen Richtplan über die Besiedlung und Landschaft von 1982 widersprechen, sind Planungen rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig und können nicht genehmigt werden (Art.1 u. 3, RPG; §§ 18 ff, BauG).

II.

Mit der Ortsplanungs-Revision werden mit einer Ausnahme alle existenzfähigen Landwirtschaftsbetriebe der angrenzenden Jura-schutzzone (nördlich der Kantonsstrasse) bzw. dem Landwirtschaftsgebiet (südlich der Kantonsstrasse) zugewiesen. Als einzige Ausnahme beantragt die Gemeinde den Betrieb "Dick", d.h. die Liegenschaft Nr. 1, weiterhin in der Bauzone zu belassen. Gegenüber dem früheren Zonenplan aus dem Jahre 1976 soll zudem eine zusätzliche Bautiefe südlich des Bauernhauses neueingezont werden. Die Einzonung begründet die Gemeinde mit der Bauabsicht des Grundeigentümers. Herr Walter Dick führt seinen Landwirtschaftsbetrieb von ca. 10 ha zusammen mit seinen Kindern. Dane-

ben betreibt er im angrenzenden Bernbiet ein Dancing-Restaurant. Da er nun seinen beiden erwachsenen Kindern die Möglichkeit für den Bau eines Eigenheims schaffen wollte, gelangte er mit dem Einzonungsbegehren an die Gemeinde. Das im Bereich der beantragten Neueinzonung liegende Gebäude Nr. 2 ist baufällig und soll nach den Angaben von Herrn Dick abgebrochen werden.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass eine Einzonung dieses Areals, angesichts der absehbaren Gefährdung des Landwirtschaftsbetriebes problematisch sei. Zudem hat das Amt für Raumplanung (ARP) vorgeschlagen, die bisherige Bauzone im Bereich der Liegenschaft "Dick" aufzuheben. Dafür sprechen gewichtige Gründe aus der Sicht der Raumplanung und der Landwirtschaft. In einer Richtlinie über die Behandlung der Landwirtschaft im Rahmen der Ortsplanungs-Revision ("Landwirtschaft und Ortsplanung", 1983) hat das ARP die nachteiligen Folgen einer Einzonung für die Landwirtschaft dargestellt. So gelten landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone als standortbedingt, sodass eine Bauzone für die landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks vorab nicht erforderlich und damit aus der Sicht der Raumplanung problematisch ist (vgl. Art.16 und 24, RPG; §§ 38 und 60, BauG). Daneben sprechen Gründe des bäuerlichen Boden- und Zivilrechtes, des Meliorationswesens, der Steuerbelastung, der Erschliessungsbeitragspflicht, der Durchmischung verschiedener Nutzungsarten und damit der Immissionen gegen die Einzonung von Landwirtschaftsbetrieben.

Im vorliegenden Fall wirkt sich die geplante Bauzone, verbunden mit dem beabsichtigten Bau der Einfamilienhäuser, zusätzlich so aus, dass die für einen Landwirtschaftsbetrieb wichtige Umgebung, nämlich der Auslauf, durch Fremdbauten massiv und für die Bewirtschaftung in unzweckmässiger Weise beeinträchtigt würde.

Das Landwirtschafts-Departement hat in seiner Vernehmlassung die Existenzfähigkeit des Betriebes bestätigt und beantragt, die bisherige Bauzone im Bereich des Bauernhauses aufzuheben und die neu vorgesehene Bauzone bei der Liegenschaft Nr. 2 nicht zu genehmigen.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz sprach sich, anlässlich eines Augenscheins am 9. März 1988, in seiner Stellungnahme für einen Kompromiss aus. Dieser solle einerseits dem Grundeigentümer Walter Dick den Neubau zweier Einfamilienhäuser für seine Nachkommen ermöglichen. Andererseits soll aber die optische Beziehung des Hofgebäudes zum angrenzenden Landwirtschaftsland möglichst ungestört und nebenbei auch ein direkter Zugang erhalten bleiben. Mit diesem Lösungsvorschlag will der Ausschuss den speziellen Verhältnissen der Familie Dick Rechnung tragen. Wegen der Doppelbelastung (Restaurant/Landwirtschaftsbetrieb) und Grösse des Betriebes sowie angesichts der ohnehin relativ kleinen Bauzone von Balm b.M. erachtet er eine reduzierte Bauzone als vertretbar. Allerdings erachtet er die Auszonung der Liegenschaft Nr. 1 und die Nichteinzonung des benachbarten Schopfes (Gebäude Nr. 50) aus der Sicht der Landwirtschaft und der Raumplanung als zwingend.

Das Amt für Raumplanung unterbreitete in der Folge mit Schreiben vom 16. Mai 1988 der Gemeinde und dem Grundeigentümer Walter Dick einen Kompromissvorschlag, welcher zwei Bauplätze südlich des bestehenden Hofgebäudes (Liegenschaft Nr. 1) der Kernzone zuwies, das Hofgebäude selbst jedoch dem Landwirtschaftsgebiet.

Walter Dick liess durch seinen Anwalt mit Schreiben vom 8. Juni 1988 einen Gegenvorschlag unterbreiten, welcher ebenfalls zwei Bauplätze südlich des Hofgebäudes der Bauzone zuweist. Diese bilden jedoch keine zusammenhängende Fläche sondern stellen zwei

isolierte Bauplätze dar, welche durch einen Streifen Landwirtschaftsgebiet, im Bereich der Liegenschaft Nr. 2 getrennt werden.

Zwar besteht mit diesem Gegenvorschlag eine Verbindung zwischen Hofgebäude und angrenzendem Landwirtschaftsland, welche teilweise auch als Zugang genutzt werden könnte. Der optischen Begrenzung des Siedlungsgebietes, wie auch der funktionale Trennung zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen, wird mit diesem Gegenvorschlag aber zu wenig Rechnung getragen. Es ergäben sich daraus zwangsläufig nachteilige Auswirkungen für das Ortsbild und die Landwirtschaft. Zudem besteht zwischen den beiden ausgeschiedenen Bauplätzen - also gemäss Gegenvorschlag ausserhalb der Bauzone - bereits ein Nebengebäude (Gebäude Nr. 2), womit schliesslich drei Gebäude hinter dem bestehenden Hofgebäude zu stehen kämen. Von der Situation her sind jedoch auf diesem Grundstück zwei neue Gebäude nur dann vertretbar, wenn das bestehende Gebäude Nr. 2 abgerissen wird.

Aus diesem Grunde ist der Gegenvorschlag von Walter Dick abzuweisen und dem Kompromissvorschlag des ARP vom 16. Mai 1988 zuzustimmen (vgl. Planbeilage).

Die Gemeinde beurteilt den Vorschlag des ARP als zufriedenstellend für alle Beteiligten und lehnt deshalb den Gegenvorschlag von Walter Dick ebenfalls ab.

III.

Die Planung erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und auch das Verfahren zum Erlass der Nutzungsplanung wurde formell richtig durchgeführt, so dass die Unterlagen der Ortsplanung genehmigt werden können.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balm b.M., bestehend aus
 - Zonen-, Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan, im Massstab 1: 1000
 - Baureglement
 - Zonenreglement
 - Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebührenwird im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt.
2. Die Abgrenzung des Baugebietes im Bereich der Liegenschaften von Walter Dick wird entsprechend dem Kompromissvorschlag des ARP vom 16. Mai 1988 (Planbeilage) geändert. Der Gegenvorschlag von Walter Dick wird abgelehnt.
3. Der Perimeter der Ortsbildschutzzone wird gemäss Planbeilage auf die Bauzone des Grundstückes Dick erweitert und der neuen Abgrenzung in diesem Bereich angepasst.
4. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde bei Gelegenheit an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

5. Die Gemeinde wird eingeladen dem Amt für Raumplanung noch vier bereinigte Exemplare des Zonen-, Erschliessungs- und Strassenklassierungsplanes - wovon ein Exemplar in reissfester Ausführung - sowie je ein Exemplar des Bau- und des Zonenreglementes sowie des Reglementes über Erschliessungsbeiträge und -gebühren zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Baugebiet und schützenswertes Ortsbild an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
7. Die bisherige Nutzungsplanung, insbesondere der Zonenplan und das Zonenreglement (RRB Nr. 1877 vom 30. März 1976) werden vollständig durch die vorliegende Planung abgeändert und verlieren diesbezüglich ihre Rechtskraft.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 523.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatskanzlei Nr.260) ES

Der Staatsschreiber

Dr. K. Pflanz

Ausfertigung Seite 8

Verteiler:

Bau-Departement (2), Je/Bi

Departementssekretär

Amt für Raumplanung (5), mit Akten und 1 gen. Plan/Reglemente

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt
später)

Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Kreisbauamt I, Werkhofstrasse 15, 4500 Solothurn, mit
Planausschnitt KRP (folgt später)

Amtschreiberei Bucheggberg, Amthaus 2, 4500 Solothurn, mit 1
gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgen später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan/Planaus-
schnitt KRP (folgen später)

Naturschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Meliorationsamt

Ammannamt der EG, 3254 Balm b.M., mit 1 gen. Plan/Reglemente/
Planausschnitt KRP (folgen später)/Einzahlungsschein/
EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 3254 Balm b.M.

Ingenieur- und Vermessungsbüro Widmer Hellemann Zuber, Röti-
strasse 22, 4500 Solothurn

Walter Dick, Landwirt, 3254 Balm b.M.

D. Trachsel, Fürsprech, Postfach 126, 3053 Münchenbuchsee,
EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Balm b.M.: Die Ortsplanungsrevision, bestehend aus

- Zonen-, Erschliessungs- und Strassenklassierungs-
plan, Mst. 1: 1000
- Zonenreglement
- Baureglement
- Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

ZONENPLAN ERSCHLIESSUNGSPLAN STRASSENKLASSIERUNGSPLAN

1 : 1000

ÖFFENTLICH AUFGELEGEN VOM 19. NOV. BIS 18. DEZ. 1987

GENEHMIGT VOM EINWOHNERGEMEINDERAT AM

DER AMMANN: DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT BESCHLUSS NR. AM

DER STAATSSCHREIBER:

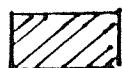
PLAN NR.: 378.641.1

FORMAT: 60/100

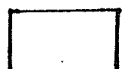
DATUM: 13. NOV. 1987

RUDOLF ENGGIST
DPL. ING. ETH/SIA
4500 SOLOTHURN

Planbeilage zu RRB Nr. ____ vom ____ . 1988

 Ortsbildschutz-Perimeter

Kernzone K

Landwirtschaftsgebiet,
JuraschutzzoneKant. Amt für Raumplanung
SOLOTHURN

- 3. OKT. 1988

Akten Nr.

