

# Regierungsratsbeschluss

vom 1. September 2003

Nr. 2003/1541

## Unterramsern: Revision der Ortsplanung / Genehmigung

---

### 1. Erwägungen

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

- Bauzonen- und Erschliessungsplan (mit Strassen- und Baulinien, Strassenklassierung und Lärmempfindlichkeitsstufen) 1:1'000
- Gesamtplan 1:2'500
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Naturkonzept
- Inventar der Fruchtfolgeflächen 1:2'500
- Landwirtschaftsinventar
- Waldfeststellungsplan 1:2'500
- Erschliessungsprogramm
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision Unterramsern lagen in der Zeit vom 31. Mai bis am 29. Juni 2001 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging 1 Einsprache ein, die der Gemeinderat am 16. August 2001 abwies. Der Gemeinderat genehmigte die Ortsplanungsrevision am 27. August 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 Nutzungsplanungsverfahren richtig durchgeführt

### 2.3.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Unterramsern datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 3073 vom 27. Oktober 1987). 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 gibt das Strukturkonzept des Kantons Hinweise. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Unterramsern stützt sich teilweise auf diese Grundlage und den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Unterramsern 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 Unterramsern ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, im Gesamtplan zweckmässig umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Gebiete sicherzustellen.

### 2.3.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung der Gemeinde Unterramsern hat von 1987 bis 2001 um 18 Personen von 163 auf 181 Personen zugenommen. Das Leitbild der Gemeinde bezieht sich auf die Periode 1983 bis 1998: Die Bevölkerung nahm in diesem Zeitraum um 20% beziehungsweise um 28 Personen von 143 auf 171 Einwohner zu. Im Leitbild wird ein gleichbleibendes Wachstum postuliert; bis Ende der nächsten Planungsperiode soll die Bevölkerung von Unterramsern auf 205 Personen angewachsen sein.

Zwischen 1982 und 1997 wurden 0.7 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Der neue Bauzonenplan weist nun eine Fläche von 1.24 ha nicht überbauter Wohn- und Kernzone aus. Dabei wurden Teilflächen der Übergangzone im Hagacker einer Hofstattzone zugewiesen. Neueinzo-

nungen wurden keine vorgenommen. Für die unüberbauten Parzellen stellte die Gemeinde die Erhältlichkeit vertraglich sicher. Die unverbaute Bauzone ermöglicht ein Wachstum um etwa weitere 30 Personen. Insgesamt beträgt das Fassungsvermögen, inklusive 54 EinwohnerInnen ausserhalb Bauzone, 214 Personen.

Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse sind an der obersten Grenze des gesetzlich zulässigen. In Anbetracht der teilweisen Nichteinzonung der Übergangszone sowie der Sicherstellung der Erhältlichkeit des Baulandes durch die Gemeinde sind die Grundsätze des Planungs- und Baugesetzes und die Vorgaben des kantonalen Richtplanes 2000 dennoch eingehalten.

#### 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 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 Unterramsern Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 77 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:2'500 ergibt eine Fläche von 90.3 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

#### 2.3.6 Materiell sind weitere Bemerkungen zu machen:

##### 2.3.6.1 Juraschutzzone

Im Dorfkern wird neu die Landwirtschaftszone im gesamten Ortsbildschutzperimeter von Juraschutzzone überlagert, also auch die Bereiche südlich der Kantonsstrasse. So kann eine Gleichbehandlung der betroffenen Liegenschaften in diesem Ortsbild von regionaler Bedeutung sichergestellt werden, dies insbesondere auch im Hinblick auf allfällige Beiträge an landwirtschaftliche Bauten nach § 27 der Natur- und Heimatschutzverordnung NHV. Im Richtplan ist diese neue Abgrenzung der Juraschutzzone entsprechend anzupassen (§ 23 Abs. 3 NHV).

##### 2.3.6.2 Anpassung an der Landschaftsschutzzone

Ausgelöst durch ein Baugesuch für ein Güllensilo für den Betrieb Meier Emil wird auf der Parzelle GB Nr. 100 die Landschaftsschutzzone und das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft auf 20 m Breite ab dem südlichen Flurweg zurückgenommen. Diese zweckmässige Anpassung erlaubt es, das Silo an einem landschaftlich vertretbaren und betrieblich sinnvollen Ort zu platzieren. Der Gemeinderat und der Grundeigentümer stimmen dieser Umzonung zu. Auf den noch zu erstellenden Gesamtplänen ist diese Anpassung nachzutragen.

##### 2.3.6.3 Genereller Entwässerungsplan GEP

Der vorgesehene Generelle Entwässerungsplan (Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2002) ist basierend auf dem neuen Zonenplan auszuarbeiten.

#### 2.3.6.4 Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Die laufende Überarbeitung des Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) der Gemeinde Unterramsern ist unter Berücksichtigung der neuen Ortsplanung abzuschliessen und zur Genehmigung durch den Regierungsrat einzureichen.

#### 2.4 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Unterramsern erweist sich im Sinne der Erwägungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

#### 2.5 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Unterramsern 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 Gemeinde Unterramsern, bestehend aus:

- Bauzonen- und Erschliessungsplan (mit Strassen- und Baulinien, Strassenklassierung und Lärmempfindlichkeitsstufen) 1:1'000
- Gesamtplan 1:2'500
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3.2 Der vorgesehene Generelle Entwässerungsplan ist basierend auf dem neuen Zonenplan auszuarbeiten.

3.3 Die Gemeinde Unterramsern wird eingeladen, die laufende Überarbeitung des Generellen Wasserversorgungsprojektes abzuschliessen und zur Genehmigung durch den Regierungsrat einzureichen.

3.4 Die Gemeinde Unterramsern wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 2003 folgende Unterlagen zuzustellen: 5 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne (korrigiert), je 3 Bau- und Zonenreglemente, 3 Waldfeststellungspläne, 2 Fruchtfolgeflächenpläne und 2 Landwirtschaftsinventare. 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, Gemeindeschreiber) zu versehen.

3.5 Die Gemeinde Unterramsern hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 5'023.-- zu bezahlen.

3.6 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 Juraschutzzone im Dorfbereich wird angepasst.

- 3.7 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Unterramsern (RRB Nr. 3073 vom 27. Oktober 1987) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

K. Konrad Schwalli

Dr. Konrad Schwalli  
Staatschreiber

**Kostenrechnung Einwohnergemeinde Unterramsern, 4588 Unterramsern**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	5'000.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>5'023.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungstellung durch die 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 Naturkonzept (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonen- und Erschliessungsplan (mit Strassen- und Baulinien, Strassenklassierung und Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Erschliessungsplan (mit Strassen- und Baulinien, Strassenklassierung und Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

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

Kantonsforstamt, mit 1 Waldfeststellungsplan und 1 Gesamtplan (später)

Forstkreis Bucheggberg/Lebern West, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Erschliessungsplan (mit Strassen- und Baulinien, Strassenklassierung und Lärmempfindlichkeitsstufen) und 1 gen. Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Bucheggberg - Wasseramt, mit 1 gen. Bauzonen- und Erschliessungsplan (mit Strassen- und Baulinien, Strassenklassierung und Lärmempfindlichkeitsstufen) und 1 gen. Gesamtplan sowie Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Unterramsern, 4588 Unterramsern, mit 1 Satz gen. Plänen/ Reglement (später), (mit Rechnung) (**lettre signature**)

Widmer Hellemann + Partner, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist

Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt (Einwohnergemeinde Unterramsern: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonen- und Erschliessungsplan (mit Strassen- und Baulinien, Strassenklassierung und Lärmempfindlichkeitsstufen) 1:1'000
- Gesamtplan 1:2'500
- Zonenreglement)