

Regierungsratsbeschluss

vom 9. September 2003

Nr. 2003/1575

Steinhof: Revision der Ortsplanung / Genehmigung

1. Ausgangslage

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

- Gesamtplan 1:3'000
- Bauzonen- und Erschliessungsplan 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Waldfeststellungsplan 1:5'000
- Naturinventar 1:2'000
- Naturkonzept; Plan 1: 2'000 und Bericht
- Inventar der Fruchtfolgeflächen / Inventar der Landwirtschaftsbetriebe 1:3'000
- Raumplanungsbericht.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevisionsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 18. September bis zum 18. Oktober 2002. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, welche der Gemeinderat am 21. Mai 2003 ablehnte. Gegen diesen Beschluss reichten Franz-Sepp und Marie Therese Widmer-Binkert, Schulhausstrasse, 4556 Steinhof eine Beschwerde beim Regierungsrat ein. Am 8. Juli 2003 genehmigte der Gemeinderat Steinhof eine vom Amt für Raumplanung ausserhalb

des Beschwerdeverfahrens vorgeschlagene Änderung der Landschaftsschutzzone bezüglich Abgrenzung und Vorschriften. Daraufhin wurde die Beschwerde beim Regierungsrat zurückgezogen.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit gilt es, das Folgende voranzustellen:

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 Steinhof datiert aus dem Jahre 1986 (RRB Nr. 4000 vom 23. Dezember 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 kantonalen 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 Steinhof stützt sich auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Steinhof 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.

2.3.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Steinhof hat von 1985 bis 2001 um 33 Personen von 107 auf 140 Personen zugenommen. Das Leitbild sieht bis ins Jahre 2015 ein Bevölkerungswachstum auf etwa 200 Personen vor.

Die noch nicht überbaute Wohnzone (Wohn- und Kernzone) der revidierten Ortsplanung umfasst 1.50 ha. In den Jahren 1987 bis 2001 wurden demgegenüber 0.76 ha Wohn- und Kernzone verbraucht. Die noch unüberbaute Bauzone bietet etwa weiteren 38 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von 178 EinwohnerInnen.

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 durch den zuständigen Kreisförster festgestellt, dass im Bereich der Bauzone kein Waldareal vorhanden ist.

2.3.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Steinhof Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 70 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:3'000 vom 10. September 2002 ergibt eine Fläche von 80 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.3.6 **Materiell** sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.3.6.1 Landschaftsschutzzonen

Auf kommunaler Ebene sind Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept ist mit seinen detailliert formulierten Zielen und Massnahmen zu den verschiedenen identifizierten Landschaftsgebieten der Gemeinde Steinhof vorbildlich. Die Inhalte wurden, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig im Gesamtplan umgesetzt. Insbesondere wurde eine ausgewogene und sowohl die Interessen der Landwirtschaft als auch die landschaftsästhetischen Anliegen berücksichtigende Landschaftsschutzzone ausgewiesen. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Gebiete gemäss Naturinventar und Naturkonzept sicherzustellen.

2.3.6.2 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die Gemeinde Steinhof verfügt über ein rechtsgültiges Generelles Kanalisationsprojekt (GKP) genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 896 vom 13. Februar 1981. Im Anschluss an die Ortsplanung ist ein Genereller Entwässerungsplan (GEP) zu erstellen. Vorgängig ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt (AfU) ein GEP-Pflichtenheft mit Terminplan auszuarbeiten.

2.3.6.3 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Die Gemeinde Steinhof verfügt über kein rechtsgültiges GWP. Im Anschluss an die Ortsplanung sind die diesbezüglichen Arbeiten aufzunehmen. Das Arbeitsprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig mit dem Amt für Umwelt abzusprechen.

2.4 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Steinhof erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Änderungen und Bemerkungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

2.5 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Steinhof 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 Steinhof, bestehend aus:

- Gesamtplan 1:3'000
- Bauzonen- und Erschliessungsplan 1:1'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Änderungen und Bemerkungen genehmigt.

3.2 Die Einwohnergemeinde Steinhof hat im Anschluss an die Ortsplanungsrevision und unter Berücksichtigung des neuen Zonenplans die Arbeiten am Generellen Entwässerungsplan (GEP) aufzunehmen. Vorgängig ist das GEP-Pflichtenheft zu erarbeiten und vom AfU genehmigen zu lassen.

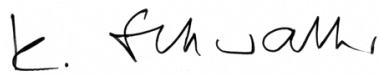
3.3 Die Einwohnergemeinde Steinhof hat das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) innerhalb der nächsten 2 Jahren zu erstellen. Das Arbeitsprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig mit dem Amt für Umwelt abzusprechen.

3.4 Die Einwohnergemeinde Steinhof wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 2003 folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: 5 Gesamtpläne, 6 Bauzonen- und Erschliessungspläne und 4 bereinigte Zonenreglemente. Davon ist 1 Exemplar des Bauzonen- und Erschliessungsplanes und Gesamtplanes in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen.

3.5 Die Gemeinde Steinhof hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 6'023.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Steinhof belastet.

3.6 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben.

3.7 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Steinhof (RRB Nr. 4000 vom 23. Dezember 1986) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Schwaller', is positioned above the printed name.

Dr. Konrad Schwaller

Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Steinhof, 4556 Steinhof

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

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111.340

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
 Amt für Raumplanung Bi/He, mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonen- und Erschliessungsplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Erschliessungsplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
 Hochbauamt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 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 Wasseramt/Lebern Ost, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
 Kantonale Finanzkontrolle
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Erschliessungsplan sowie Gesamtplan (später)
 Amtschreiberei Bucheggberg - Wasseramt, mit 1 gen. Bauzonen- und Erschliessungsplan, Gesamtplan sowie Zonenreglement (später)
 Einwohnergemeinde Steinhof, 4556 Steinhof, mit 1 gen. Plansatz/Reglement (später), (Belastung im Kontokorrent)
 Baukommission Steinhof, 4556 Steinhof
 BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt:
 "Einwohnergemeinde Steinhof: Genehmigung der Ortsplanung:
 - Gesamtplan 1:3'000
 - Bauzonen- und Erschliessungsplan 1:1'000
 - Zonenreglement"