

Regierungsratsbeschluss

vom 25. Oktober 2004

Nr. 2004/2056

Balm bei Günsberg: Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde“ und Genereller Entwässerungsplan Teil-GEP Reitanlage / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde“ sowie den Generellen Entwässerungsplan Teil-GEP Reitanlage zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Teilzonenplan regelt die Spezialzone „Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde“. Diese Spezialzone ist eine spezielle Gewerbezone nach § 32 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit folgenden zulässigen Nutzungen: Betrieb eines Zucht- und Ausbildungszentrums für Dressurpferde, Restaurationsbetrieb, betriebsnotwendige Wohnungen sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Neue Bauten und Anlagen bedürfen eines Gestaltungsplanes, sie haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

Der Gestaltungsplan erfüllt diese Anforderungen, indem er Baufelder für Reithalle, Boxenhaus sowie Reitplatz ausweist. Zudem enthalten die Sonderbauvorschriften Vorgaben bezüglich Baumasse, Gestaltung der Bauten, Erschliessung, Parkierung und Gestaltung der Umgebung. Die Baugesuche sind der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Ebenfalls Bestandteil der Genehmigungsunterlagen ist der Generelle Entwässerungsplan Teil-GEP Reitanlage. Er regelt die Entwässerung des neu der Bauzone zugewiesenen Gebietes des Zucht- und Ausbildungszentrums.

Die öffentliche Auflage des Teilzonen- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften „Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde“ und des Generellen Entwässerungsplans Teil-GEP Reitanlage erfolgte in der Zeit vom 22. Juli bis zum 23. August 2004. Dagegen ging eine Einsprache ein, die der Gemeinderat am 2. September 2004 behandelte. Gleichzeitig beschloss er die Nutzungspläne. Die Beschwerde gegen den Gemeinderatsentscheid wurde mit Brief vom 11. Oktober 2004 zurückgezogen, worauf die Beschwerde von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben wurde.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Mit dem Gestaltungsplan wird der besonderen landschaftlichen Lage am Dorfeingang von Balm bei Günsberg Rechnung getragen. Die Aufgliederung der Gebäude in zwei Teile, die Ausnützung der vorhandenen Geländeterrasse sowie die gute und sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Umgebung führen dazu, dass die neuen Bauten und Anlagen sich gut ins Landschaftsbild einpassen werden.

Im Gestaltungsplan stimmen der Schnitt A-A und die Südostfassade nicht mit dem Grundriss im Plan überein. Die letzten Projektänderungen wurden bei der Darstellung von Schnitt und Fassade nicht nachvollzogen. In den bei der Fachstelle Heimatschutz eingereichten Baugesuchsunterlagen ist dies jedoch berücksichtigt.

Das im Projekt vorgesehene Verbindungsdach zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2 mit einem Unterstand beim Baufeld 1 ist im Gestaltungsplan nicht dargestellt. Im Baugesuch ist diese Verbindung jedoch dargestellt, sie kann unter Anwendung von § 8 als Nebenbaute bewilligt werden.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde“ der Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Der Generelle Entwässerungsplan Teil-GEP Reitanlage wird genehmigt.
- 3.3 Der Teil-GEP ist in den sich in Bearbeitung befindlichen Gesamt-GEP der Gemeinde Balm bei Günsberg zu integrieren.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 2004 noch folgende Unterlagen zuzustellen: 2 Ex. Teilzonenplan, 1 Ex. Teil-GEP mit Bericht. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 3.5 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben, das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und die Juraschutzzone wird angepasst.
- 3.6 Alle bisherigen Pläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.-- für den Teilzonen- und Gestaltungsplan und Fr. 600.-- für den Teil-GEP sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 3'623.-- zu bezahlen. Es steht der Gemeinde frei, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten des Gestaltungsplans ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg, 4552 Balm bei Günsberg

Genehmigungsgebühr Teilzonen- und Gestaltungsplan:	Fr. 3'000.--	(KA 431000/A 80553)
Genehmigungsgebühr Teil-GEP:	Fr. 600.--	(KA 431001/A 80059)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 3'623.--</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (br) (2004/114)

Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan und 1 gen. Teil-GEP
(später)

Amt für Raumplanung, Fachstelle Heimatschutz

Amt für Raumplanung, Debitorenbuchhaltung (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Teil-GEP mit Bericht (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Landwirtschaft

Amtschreiberei Lebern, mit 1 gen. Teilzonenplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan (später)

Kantonale Finanzkontrolle

Einwohnergemeinde Balm bei Günsberg, 4525 Balm bei Günsberg, mit 1 gen. Teilzonen- und Ge-
staltungsplan und 1 gen. Teil-GEP mit Bericht (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Baukommission Balm bei Günsberg, 4525 Balm bei Günsberg

Manfred Wyss, Büro für Baurecht, Dorfstrasse 16, 2544 Bettlach

WAM Partner, Planer und Ingenieure, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Emch und Berger AG, Ingenieure und Planer, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn, mit 1 gen.
Teil-GEP mit Bericht (später)

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Balm bei Günsberg: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungs-
plan mit Sonderbauvorschriften „Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde“ und Ge-
nereller Entwässerungsplan Teil-GEP Reitanlage)