

Regierungsratsbeschluss

vom 12. August 2008

Nr. 2008/1250

Witterswil: Mutation Bauzonenplan „Baselrain“, § 10 und § 17 Abs. 2 Zonenreglement, Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan „Baselrain“ sowie Grundlagen zur Baulandumlegung „Baselrain“ / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Witterswil unterbreitet dem Regierungsrat

- die Mutation Bauzonenplan “Baselrain”,
- die Bestimmungen § 10 Zone mit Gestaltungsplanpflicht und § 17 Abs. 2 Nutzung Grünzone Siedlungsrand des Zonenreglements,
- den Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan „Baselrain“ und
- die Grundlagen zur Baulandumlegung “Baselrain”

zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Witterswil wurde die Bauzone nördlich der Marchstrasse der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Im entsprechenden Genehmigungsverfahren zeigte sich, dass die planerischen Vorstellungen des Gemeinderates hinsichtlich den Anforderungen an den künftigen Gestaltungsplan und die Gestaltung des Siedlungsrandes noch offen sind. Deshalb wurden die damit zusammenhängenden Zonenvorschriften (§ 10 Zone mit Gestaltungsplanpflicht und § 17 Abs. 2 Nutzung Grünzone Siedlungsrand) auf Antrag des Gemeinderats von der Genehmigung zurückgestellt (RRB Nr. 2006/1403 vom 11. Juli 2006). Aufgrund der weiteren Planungsarbeiten im Zusammenhang mit der vorliegenden Baulandumlegung verzichtet der Gemeinderat auf die Gestaltungsplanpflicht und die Grünzone Siedlungsrand im Gebiet “Baselrain”. Da im Zonenplan aber weitere Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Grünzonen ausgeschieden sind, sind die §§ 10 und 17 Abs. 2 nachträglich zu genehmigen. Die Flächen der entfallenen Grünzone Siedlungsrand sowie der in der Bauzone liegende Teil der Naturschutzzone Marbach werden neu der zweigeschossigen Wohnzone W2a zugeteilt.

Der Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan regelt die neue öffentliche Erschliessungsstrasse “Baselrain” mit den dazugehörigen Baulinien.

Zudem reicht der Gemeinderat die für die Baulandumlegung "Baselrain" notwendigen Unterlagen nach § 10 der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung (BLU-VO) (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) sowie die Neuzuteilung der neuen Parzellen zur grundsätzlichen Genehmigung ein.

Die Mutation Bauzonenplan "Baselrain", der Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan "Baselrain" sowie die Unterlagen der Baulandumlegung "Baselrain" lagen in der Zeit vom 5. November 2007 bis 5. Dezember 2007 öffentlich auf. Während dieser Frist sind gegen die Mutation "Baselrain" (Bauzonenplan) vier Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache wurde nach Anhörung zurückgezogen, drei Einsprachen wurden abgewiesen. Gegen die Unterlagen der Baulandumlegung sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat genehmigte die Mutation "Baselrain", den Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan "Baselrain" sowie die Unterlagen zur Baulandumlegung "Baselrain" am 14. April 2008. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Ab dem 1. Januar 2008 ist die Revision des Planungs- und Baugesetzes in Kraft getreten. Diese sieht u.a. vor, dass der Bau von öffentlichen Erschliessungsanlagen zusätzlich zum Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan ein Baugesuchverfahren erfordert. Allerdings kann im Nutzungsplanverfahren bereits festgestellt werden, dass dem Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan die Bedeutung der Baubewilligung zukommt (§ 39 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezemberr 1978, PBG; BGS 711.1). Die öffentliche Auflage für den Erschliessungsplan „Baselrain“ erfolgte vor Inkrafttreten der Gesetzesänderungen. Gemäss der Praxis des Bau- und Justizdepartementes ist fallweise zu entscheiden, ob Erschliessungsstrassen, für welche das Auflageverfahren vor dem 1. Januar 2008 erfolgte, ein Baugesuchverfahren erfordern. Vorliegend dürfte dies nicht der Fall sein, da es sich um den Bau einer neuen Strasse in unbebautem und unproblematischem Gelände handelt.

3. Beschluss

- 3.1 Die Mutation Bauzonenplan "Baselrain" der Einwohnergemeinde Witterswil wird genehmigt.
- 3.2 Die Bestimmungen § 10 (Zone mit Gestaltungsplanpflicht) und § 17 Abs. 2 (Nutzung Grünzone Siedlungsrand) des Zonenreglements werden genehmigt. Das Zonenreglement ist im Genehmigungsvermerk mit dem Beschluss des Gemeinderats und dem vorliegenden Regierungsratsbeschluss zu ergänzen.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Witterswil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 2008 noch 5 ergänzte Zonenreglemente – versehen mit den Originalunterschriften (Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber) – einzureichen.
- 3.4 Der Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan "Baselrain" wird genehmigt.

- 3.5 Die Unterlagen der Baulandumlegung "Baselrain" werden im Sinne von § 21 der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung vom 10. April 1979 (BGS 711.31) genehmigt.
- 3.6 Die Baulandumlegung "Baselrain" wird grundsätzlich genehmigt.
- 3.7 Über die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
- 3.9 Auf private Parzellierungen, die während der Dauer des Verfahrens vorgenommen wurden, finden die Bestimmungen des Baulandumlegungsverfahrens keine Anwendung. Dasselbe gilt auch für durch private, während des Verfahrens abgeschlossene Dienstbarkeiten.
- 3.10 Die Einwohnergemeinde Witterswil wird aufgefordert, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Danach sind 4 Pläne und 4 Eigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand – versehen mit den Genehmigungsvermerken der Einwohnergemeinde Witterswil und den Originalunterschriften (Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber) – dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung einzureichen.
- 3.11 Die Einwohnergemeinde Witterswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie die Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00 zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Witterswil, 4108 Witterswil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement/Rechtsdienst (tw)

Amt für Raumplanung (Ku/Ci) (2), mit genehmigten Unterlagen (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Steueramt

Sekretariat der Katasterschätzung, mit genehmigten Unterlagen (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach

Veranlagungsbehörde Dorneck-Thierstein, Amthausstrasse 15, 4143 Dornach

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit genehmigten Unterlagen (später) **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Witterswil, 4108 Witterswil, mit genehmigten Unterlagen (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission der Einwohnergemeinde Witterswil, 4108 Witterswil

Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil

Ingenieur- und Vermessungsbüro Bruno Hänggi, Grellingerstrasse 21, 4208 Nunningen

Staatskanzlei (für Publikation im Amtsblatt: „Einwohnergemeinde Witterswil: genehmigt werden:

- Mutation Bauzonenplan „Baselrain“
- § 10 (Gestaltungsplanpflicht) und § 17 Abs. 2 (Grünzone) des Zonenreglements
- Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan „Baselrain“
- Baulandumlegung „Baselrain“ grundsätzlich“)