IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 31. März 2009

Nr. 2009/561

Oberramsern: Revision der Ortsplanung, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rainacker mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

---

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Oberramsern unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Raumplanungsbericht
- Fruchtfolgeflächenplan 1:5'000
- Landwirtschaftsinventar 1:2'500
- Waldfeststellungsplan 1:1'000
- Kommunales Leitbild.

Des Weiteren unterbreitet die Gemeinde Oberramsern dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rainacker mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sowie des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes Rainacker mit Sonderbauvorschriften erfolgte vom 11. September 2008 bis am 10. Oktober 2008. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Die Einsprache wurde vom Ge-

meinderat an der Sitzung vom 27. Oktober 2008 abgewiesen. Der Gemeinderat genehmigte die Ortsplanung und den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rainacker mit Sonderbauvorschriften am 18. Dezember 2008. Beschwerden liegen keine vor.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

2.2.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt

2.2.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Oberramsern datiert aus dem Jahre 1986 (RRB Nr. 3248 vom 28. Oktober 1986). Das Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) 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 einen Gesamtplan erlassen (§ 24 Abs. 3 PBG).

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 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 Oberramsern stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000. Die Gemeinde Oberramsern ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „ländliche Gemeinden“ zugeordnet. Eine weitere Grundlage bildet die Bevölkerungsprognose Kanton Solothurn 2005 bis 2030. Das mittlere Szenario wurde vom Regierungsrat für die Planungstätigkeit als verbindlich erklärt (RRB Nr. 826 vom 25. April 2006).

Auf kommunaler Ebene ist das kommunale Leitbild eine wichtige Grundlage für die Nutzungsplanung.

2.2.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung in der Gemeinde Oberramsern hat seit der letzten Ortsplanungsrevision leicht abgenommen und betrug im Jahr 1990 85 Einwohner. Seither hat die Bevölkerung wieder leicht zugenommen und umfasste im Jahr 2007 99 Einwohner. Gemäss kommunalem Leitbild wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl auf ca. 135 Einwohner bis zum Jahr 2020 erwartet. Die kantonale Bevölkerungsprognose hingegen sagt für die Gemeinde abnehmende Einwohnerzahlen voraus und prognostiziert für das Jahr 2020 noch 77 Einwohner.

Die unüberbaute Bauzone vor der vorliegenden Ortsplanungsrevision betrug 0.38 ha, dies ist einem Fassungsvermögen von ca. 13 Einwohnern gleichzusetzen. Total betrug das theoretische Fassungsvermögen der Gemeinde ca. 84 Einwohner zuzüglich 30 Einwohner ausserhalb der Bauzone. Der revidierte Bauzonenplan weist nun ein theoretisches Fassungsvermögen von ca. 117 Personen plus 20 Personen ausserhalb der Bauzone auf.

2.2.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0) und der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) 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 Bauzonenplan, Gesamtplan und Erschliessungsplan korrekt dargestellt.

2.2.5 Fruchtfolgeflächen

Die Gemeinde Oberramsern hat gemäss Sachplan des Bundes eine Fruchtfolgefläche von 101.88 ha brutto aufzuweisen. Nach Abzug von 12 % (Flurwege, Gräben, etc.) ist eine Fläche von 89.65 ha nachzuweisen. Der Fruchtfolgeflächenplan zeigt ein Total an Fruchtfolgeflächen von 101.15 ha. Somit können die Vorgaben eingehalten werden.

2.2.6 Erschliesssungs- und Gestaltungsplan Rainacker mit Sonderbauvorschriften

Die Gemeinde Oberramsern prüfte verschiedene Optionen für eine Neueinzonung. Die Abklärungen der Gemeinde ergaben, dass sich ein Teil des Grundstücks GB Nr. 100 am besten eignen würde. Das Amt für Raumplanung erklärte sich mit diesem Ergebnis einverstanden, verlangte jedoch eine Gestaltungsplanpflicht, welche noch im Ortsplanungsverfahren in einen Gestaltungsplan umzusetzen war. Ausschlaggebend für diese Forderung war insbesondere die Topographie des vorgesehenen Einzonungsgebietes, welche eine sorgfältige Einpassung der Erschliessung und der Bauten verlangt. Angepasst werden musste auch die Abgrenzung der Einzonung.

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan wurde nach den Vorgaben des Amts für Raumplanung erarbeitet und umfasst die Höhenlinien des bestehenden Terrains, die Baufelder (mit vorgegebener Firstrichtung und Erdgeschosskoten), die Erschliessung (mit Koten) sowie Querschnitte mit maximalen Terrainveränderungen. Als Erschliessung ist eine Stichstrasse vorgesehen. Ober- und unterhalb der Strasse sind hangparallel die Baufelder angeordnet. Im oberen Baufeld sind mindestens drei Bauten zu erstellen, im unteren mindestens vier. Der südliche Teil des Planungsperimeters ist als Retentionsfläche für Meteorwasser vorgesehen. In den Sonderbauvorschriften wird unter anderem festgelegt, dass die Gebäude maximal zweigeschossig ohne Dachausbau erstellt werden dürfen. Neben weiteren Themen werden auch die Gestaltung der Bauten sowie die Umgebungsgestaltung festgelegt.

2.2.7 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.2.7.1 Wohnzone W2a GB Nr. 21

Die bestehenden Gebäude am Waldrand (GB Nrn. 92, 93 und 95) werden mit der Ortsplanungsrevision der Wohnzone zweigeschossig am Hang W2a zugeordnet. Zweck dieser Zone ist die Erhaltung der bestehenden Gebäudegruppen. Neue Wohn- und Gewerbebauten sind nicht zulässig. Auf dem Grundstück GB Nr. 21 befindet sich ein Reitplatz, welcher der Spezialzone für Tierhaltung zugeordnet wird. Östlich davon ist im Bauzonenplan eine Fläche vorgesehen, die ebenfalls der Wohnzone W2a zugeordnet werden soll. Diese Fläche ist heute, abgesehen von einem Mistlagerplatz, einem Parkplatz und einem Sitzplatz, unbebaut. Der Reitplatz sowie die übrigen Anlagen sind Teil der Liegenschaft Nr. 14 auf GB Nr. 92, welche abgebrannt ist. Da der Wiederaufbau gemäss Zonenvorschriften zulässig ist und dieser bereits projektiert ist, ist eine Einzonung der genannten Anlagen zweckmässig. Allerdings ist die östlich des Reitplatzes vorgesehene Wohnzone W2a soweit zu reduzieren, dass lediglich die bestehenden Anlagen (Mist-, Park- und Sitzplatz) der Bauzone zufallen. Die übrige Fläche wird von der Genehmigung ausgenommen. Die Grundnutzung dieser Fläche wird im Zusammenhang mit dem Baugesuch für den Wiederaufbau der abgebrannten Liegenschaft beurteilt und allenfalls in einem separaten Regierungsratsbeschluss festgelegt.

2.2.7.2 Naturkonzeptplan, Naturinventar

Nach Absprache zwischen dem Amt für Raumplanung und der Gemeinde Oberramsern wurde entschieden, auf ein Naturinventar zu verzichten. Der bestehende Teilrichtplan „ökologische Vernetzung Limpachtal“ aus dem Jahre 2004 bietet eine ausreichende Grundlage.

2.3 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Oberramsern und der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rainacker mit Sonderbauvorschriften erweisen sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Korrekturen, Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig. Sie sind zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Oberramsern, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Zonenreglement

sowie der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rainacker mit Sonderbauvorschriften werden im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen genehmigt.

3.2 Die teilweise Einzonung der Parzelle GB Nr. 21 in die Wohnzone W2a wird nur für die bestehenden Anlagen genehmigt und im Übrigen von der Genehmigung zurückgestellt.

3.3 Dem Erschliessungsplan Rainacker kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§ 39 Abs. 4 PBG).

3.4 Die Gemeinde Oberramsern wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 2009 folgende korrigierte Unterlagen der Ortsplanung zuzustellen:

- 6 Bauzonenpläne
- 5 Gesamtpläne
- 2 Erschliessungspläne
- 4 Zonenreglemente
- 4 Waldfeststellungspläne
- 3 Fruchtfolgeflächenpläne

- 3 Landwirtschaftsinventare.

Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

3.5 Die Gemeinde Oberramsern hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 7'523.00 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.

3.7 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Oberramsern sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung Gemeinde Oberramsern, 4589 Oberramsern

Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr. 7'523.00	

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz Ortsplanung und 1 gen. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen und Richtplanung
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)
Hochbauamt
Amt für Archäologie und Denkmalpflege, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
Amt für Finanzen
Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan und 1 Landwirtschaftsinventar (später)
Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan und 1 Waldfeststellungsplan (später)
Forstkreis Bucheggberg/Lebern, Rathaus, Barfüssergasse 14, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan sowie 1 gen. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan, Zonenreglement sowie Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)
Kreisbauamt I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil
Gemeinde Oberramsern, 4589 Oberramsern, mit 1 gen. Plansatz Ortsplanung und 3 gen. Erschliessungs- und Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
Baukommission der Gemeinde Oberramsern, 4589 Oberramsern
W+H, Widmer Hellemann+Partner, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist
Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station
Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Oberramsern: Genehmigung der Ortsplanung: Bauzonenplan 1:1'000, Gesamtplan 1:2'500, Erschliessungsplan 1:1'000, Zonenreglement sowie Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rainacker mit Sonderbauvorschriften)