

# **Regierungsratsbeschluss**

vom 5. April 2011

Nr. 2011/751

## **Balsthal: Teilzonen- und Erschliessungsplan „Sunnenrain“ / Nichtgenehmigung**

---

### **1. Erwägungen**

#### **1.1 Verfahren**

Am 15. Februar 2010 reichte der Einwohnergemeinderat Balsthal den Teilzonen- und Erschliessungsplan „Sunnenrain“ zur kantonalen Vorprüfung ein. Mit Vorprüfungsbericht vom 13. April 2010 hat das Amt für Raumplanung negativ zum Einzonungsbegehren Stellung genommen. Daraufhin bat die Gemeinde um ein Gespräch. Nach der Aussprache reichte die Gemeinde Balsthal am 28. August 2010 ergänzende Unterlagen zur Planung Sunnenrain ein und beantragte eine Wiedererwägung. Mit Brief vom 23. September 2010 fiel auch die zweite Prüfung des Amtes für Raumplanung abschlägig aus.

Der Gemeinderat entschied, die Planung dennoch öffentlich aufzulegen. Die Auflage erfolgte vom 28. Oktober 2010 bis am 29. November 2010. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 21. Oktober 2010 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

#### **1.2 Recht- und Zweckmässigkeit der Planung**

##### **1.2.1 Ausgangslage**

Der Teilzonenplan Sunnenrain sieht vor, eine Einzelparzelle von GB Nr. 457 abzuparzellieren und diese der Wohnzone W2b zuzuordnen. GB Nr. 457 bildet zusammen mit den benachbarten Grundstücken GB Nrn. 458, 461 und 3685 ein grösseres Reservegebiet für die Wohnzone W2b. Das Reservegebiet ist umgeben von Wohnzone W2b. Die Einzonung liegt angrenzend an die bestehende Bauzone und umfasst eine Fläche von 688 m<sup>2</sup>. Erschlossen werden soll die Parzelle über den bestehenden Baziackerweg sowie einer Privaterschliessung.

##### **1.2.2 Prüfung von Amtes wegen**

Die rechtsgültige Ortsplanung stammt aus dem Jahr 2002 (RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002). Eine Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung steht innerhalb der nächsten Jahre an. Der Gemeinderat stellt sich auf den Standpunkt, es seien nicht mehr viele Baulandreserven in der Wohnzone W2b vorhanden. Der von der Gemeinde eingereichte Plan zeigt jedoch, dass noch einige Parzellen in dieser Zone unüberbaut und auch erhältlich sind. Ein nachgewiesener Mangel an erhältlichem Bauland könnte zudem nicht mit der Einzonung einer Einzelparzelle behoben werden, sondern müsste mit einer Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen werden.

Eine der Ortsplanung vorgezogene Änderung des Bauzonenplanes kann nur dann erfolgen, wenn das öffentliche Interesse an der Einzonung überwiegt. Vorliegend werden mit der Einzonung einer einzelnen Parzelle klar private Interessen verfolgt. Es müsste in einer umfassenden Interessenabwägung dargelegt werden, weshalb der Einzonung genau dieser Einzelparzelle ge-

genüber anderen möglichen Einzonungen der Vorzug zu geben ist. Dass eine bauwillige Familie dort im Besitz von Land ist, wie der Gemeinderat geltend macht, kann kein raumplanerisches Argument sein. Vielmehr würde durch die Genehmigung eines solchen Einzelinteressens ein Präjudiz für weitere ähnliche Anliegen geschaffen. Dies würde zu einer schrittweisen Einzonung von Einzelgrundstücken führen, ohne dass dabei grundsätzliche raumplanerische Überlegungen gemacht würden. Von einer geordneten Besiedlung wie es das Gesetz vorgibt (§ 1 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1) könnte nicht mehr gesprochen werden.

Bei der vorliegenden Planung ist die Reservezone als Ganzes zu betrachten. Es stellen sich insbesondere Fragen bezüglich einer zweckmässigen Erschliessung und Parzellierung. Berücksichtigt werden muss dabei die ungewöhnliche Form des Gebiets und auch die Topografie, da das Gelände im oberen Bereich leicht und im unteren Bereich stark gegen Süden abfällt. Die Prüfung der genannten Aspekte ist Bestandteil der Interessenabwägung in einer Gesamtrevision der Ortsplanung.

### 1.2.3 Stellungnahme der Raumplanungskommission

Nach § 20 PBG hat der Regierungsrat den Gemeinderat anzuhören, wenn er vom Beschluss der Gemeinde von Amtes wegen abweichen will. In diesem Fall ist zudem die Stellungnahme der Raumplanungskommission einzuholen. Die Planung wurde der Kommission am 10. März 2011 anlässlich einer regulären Sitzung vorgestellt. Der Gemeindepräsident der Einwohnergemeinde Balsthal erhielt Gelegenheit, die Argumente der Gemeinde vorzubringen. Die Mitglieder der Kommission waren überwiegend der Ansicht, dass eine Einzeleinzonung nicht im Sinne der Raumplanung sei. Sie verfolge in erster Linie ein privates Interesse und kein öffentliches. Würde einem solchen Vorhaben zugestimmt, würde man für die Zukunft Tür und Tor für gleiche oder ähnliche Anliegen öffnen.

### 1.3 Zusammenfassung

Eine von der Ortsplanung losgelöste Einzonung einer Einzelparzelle ist weder recht- noch zweckmässig. Die Planung ist nicht zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG wird die Planung an die Gemeinde zurückgewiesen. Das Einzonungsbegehren müsste anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision geprüft werden.

## 2. Beschluss

- 2.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Sunnenrain" wird an die Einwohnergemeinde Balsthal zurückgewiesen.
- 2.2 Die Einwohnergemeinde Balsthal hat eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 523.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Balsthal belastet.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

**Kostenrechnung****Einwohnergemeinde Balsthal, 4710 Balsthal**

|                     |     |               |                     |
|---------------------|-----|---------------|---------------------|
| Bearbeitungsgebühr: | Fr. | 500.00        | (KA 431000/A 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. | 23.00         | (KA 435015/A 45820) |
|                     | Fr. | <u>523.00</u> |                     |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111106

**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) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen, zur **Belastung im Kontokorrent**

Einwohnergemeinde Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal (mit Belastung im Kontokorrent)

**(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Balsthal: Nichtgenehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan "Sennenrain")