

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Oktober 2013

Nr. 2013/1893

Welschenrohr: Teilzonen- und Erschliessungsplan Gebiet „Schürmatten“ mit Ergänzung Zonenreglement

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Welschenrohr unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan über das Gebiet „Schürmatten“ sowie die Ergänzung des Zonenreglements zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Betriebsstandort des Landwirtschaftsbetriebs Mägli in Welschenrohr befand sich bis vor kurzem auf GB Nr. 771 und ist nach rechtsgültigem Bauzonenplan der landwirtschaftlichen Kernzone zugewiesen. Die Liegenschaft ist von Bauzone umgeben und der Betrieb dadurch in der Entwicklung eingeschränkt. Zudem sind die Bauten sanierungsbedürftig. Im Zuge der Güterregulierung Welschenrohr wurde für den Betrieb Mägli ein Aussiedlungsstandort im Gebiet Hächler festgelegt. Dadurch konnte auch das Ergebnis der Güterregulierung optimiert werden und dem Betrieb Mägli wurde entsprechend Land im Gebiet Hächler zugewiesen. Das Bauprojekt für die Aussiedlung wurde unterdessen bewilligt und ist bereits in Realisierung.

Durch die Aussiedlung wird die Hofparzelle GB Nr. 771 frei. Zusätzlich befindet sich auch GB Nr. 578 im Eigentum der Familie Mägli. Letztere liegt aktuell überwiegend in der Landwirtschaftszone und in der Grundwasserschutzzone SIII. Die nordwestliche Ecke des Grundstückes liegt in der Grundwasserschutzzone SII. Um die Aussiedlung zu finanzieren, ist der Landwirtschaftsbetrieb darauf angewiesen, beide Parzellen verkaufen zu können. Der Verkauf der Parzellen ist bereits im Grundbuchamt angemeldet.

Die Parzellen eignen sich gut für die Pferdehaltung. Beide Parzellen werden deshalb einer neuen Spezialzone für Pferdehaltung im Sinne einer Gewerbezone zugeteilt. Das Zonenreglement wird mit einem neuen Paragraph 27a ergänzt, der die zulässigen Nutzungen genauer umschreibt. Da die Grundwasserschutzzonen vorläufig unverändert bleiben, dürfen auf GB Nr. 578 mit Ausnahme eines Sandplatzes und Weidezäune keine festen Bauten erstellt werden. Das Pumpwerk Schürmatt soll jedoch in absehbarer Zeit aufgehoben werden. Die Gemeinde hat eine entsprechende Planung bereits in Auftrag gegeben.

Parallel zur Änderung des Bauzonenplans wird auch die Erschliessung angepasst. Im Erschliessungsplan ist neu eine Stickerschliessung ab der Balmsbergstrasse entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von GB Nr. 771 bis zum Grundstück GB Nr. 578 vorgesehen. Die Strassenbaulinie wird in einem Abstand von 4 m ausgeschieden. Die bestehenden Gebäude werden, soweit sie in diesen Bereich ragen, mit einer Vorbaulinie versehen. Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. Mai 2013 bis am 19. Juni 2013. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 22. April 2013 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan Gebiet „Schürmatten“ mit Ergänzung des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Welschenrohr wird genehmigt.
- 3.2 Der kantonale Richtplan 2000 wird fortgeschrieben.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden Unterlagen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§ 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1).
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Welschenrohr hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00, zu bezahlen.
- 3.6 Die Planung steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Welschenrohr hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Welschenrohr, Hauptstrasse 550, 4716 Welschenrohr

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 2'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Plan (später)

Einwohnergemeinde Welschenrohr, Hauptstrasse 550, 4716 Welschenrohr, mit 2 gen. Plänen (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Welschenrohr, 4716 Welschenrohr

BSB+Partner, Ingenieure und Planer, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Welschenrohr: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan Gebiet „Schürmatten“ mit Ergänzung des Zonenreglements)