

# Regierungsratsbeschluss

vom 22. September 2020

Nr. 2020/1385

## Schnottwil: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerde

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Schnottwil unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Nord 1:1'000, inkl. kantonaler Baulinien
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Süd 1:1'000, inkl. kantonaler Baulinien
- Zonenreglement.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild 2013.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.0) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

### 2. Einleitung

#### 2.1 Grundlagen der Ortsplanung

##### 2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a)
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b)
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c)
- eine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d)
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Einwohnergemeinde Schnottwil), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie

- die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- die Anregungen aus der Bevölkerung
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den Richtplan berücksichtigen und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

### 2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und angepasst. Er berücksichtigt damit die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Mit Beschluss Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplanes richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

Erstens ist die Definition des Siedlungsgebietes gemäss Prüfbericht im Richtplan wie folgt anzupassen:

*«Als Siedlungsgebiet wird der in S-1.1.2 festgelegte quantitative Umfang von 9'027 ha genehmigt. Es umfasst:*

- *die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht*
- *die un bebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird*

- *die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.»*

Durch die Anpassung der Definition "Siedlungsgebiet" wird folglich der Stellenwert der Ortsplanungen bekräftigt. Das Siedlungsgebiet umfasst neben der bestehenden Bauzone die allenfalls nach einer Überprüfung in der Reservezone verbleibende Fläche. Mit der Genehmigung von Ortsplanungen wird folglich das Siedlungsgebiet im Richtplan fortgeschrieben. Im vom Bundesrat genehmigten Richtplan wird das Siedlungsgebiet somit lediglich numerisch, nicht aber kartografisch festgelegt.

Zweitens macht der Bund einen Vorbehalt bezüglich der Dichtevorgaben für Bauzonen:

*«(...) Aus den im Rahmen der Prüfung nachgereichten Unterlagen des Kantons zur Umsetzung der Siedlungsstrategie geht hervor, dass der Kanton sein Ziel der Innenentwicklung gegenüber den Gemeinden klar zum Ausdruck bringt und auf dessen Umsetzung in der Nutzungsplanung hinarbeitet, auch bereits im Rahmen von aktuell laufenden Nutzungsplanungen. Für den Bund ist es jedoch wichtig, dass sich dazu auch im Richtplan eine verbindliche Absicht findet. Ideal wäre die Ausarbeitung eines Kapitels zur Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichtung, welches sich umfassend mit dem Thema befasst und die wichtigsten Vorgaben seitens des Kantons aufzeigt. (...)*

*(...) Dichtevorgaben für Einzonungen sollten grundsätzlich nicht hinter die der kantonalen Auslastungsrechnung gemäss Technischer Richtlinie Bauzonen (TRB) zugrundeliegenden Dichtewerte zurückfallen. (...) Der Kanton wird aufgefordert, innerhalb eines Jahres zu prüfen, ob die Dichte-Richtwerte im Ergebnis über den ganzen Kanton zu mindestens gleich hohen Anforderungen führen, wie sie - ebenfalls über den ganzen Kanton gemittelt - der Auslastungsrechnung gemäss TRB zu Grunde liegen. (...) In der Zwischenzeit ist diesem Auftrag im Rahmen der Genehmigung von Nutzungsplänen bereits entsprechend Rechnung zu tragen.»*

Mit der bundesrätlichen Genehmigung wird die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potentialen in den bebauten Bauzonen an Bedeutung. Durch die Vorbehalte und Aufträge aus der Genehmigung des Bundes ist folglich in diesen Themenbereichen auf kantonaler Ebene eine strengere Beurteilung der Ortsplanung Schnottwil als noch zum Zeitpunkt der Vorprüfung im Jahr 2016 angezeigt. Die Festlegungen des Kantonalen Richtplans stellen dabei weiterhin die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der Kantonale Richtplan basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich". Schnottwil wird im Richtplan als ländliche Gemeinde eingestuft. Der ländliche Raum zeichnet sich durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften aus. Diese sind möglichst zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein. Die Verkehrserschliessung ist auf tieferem Niveau als in den übrigen Räumen. Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind auf wenige Gebiete an gut erschlossener Lage zu konzentrieren.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

### 2.1.3 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schnottwil

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schnottwil wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2468 vom 10. Dezember 2001 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Einwohnergemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu prüfen.

### 2.1.4 Räumliches Leitbild 2013

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 18. Juni 2014 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Verabschiedung erfolgte somit nach Inkrafttreten des revidierten RPG, jedoch vor der Genehmigung des Kantonalen Richtplans. Zu dieser Zeit war noch nicht absehbar, welche erhöhten Anforderungen sich an ein räumliches Leitbild hinsichtlich Form und Inhalt aufgrund der Vorgaben des RPG ergeben würden. Inzwischen lassen sich die Anforderungen an ein räumliches Leitbild konkretisieren. Heute sollen räumliche Leitbilder vertiefte Analysen und Aussagen zu Qualitäts- und Dichtefragen, Potentialanalysen auf Stufe Quartier etc. enthalten. Das Amt für Raumplanung hat auch deshalb im Mai 2018 den Leitfaden "Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)" herausgegeben, welcher die oben genannten Fragen aufgreift.

Auf der Basis eines Erläuterungsberichtes werden im räumlichen Leitbild von Schnottwil themenweise Leitsätze und mögliche Massnahmen festgelegt. Übergeordnete Ziele, wie die Nutzung der vorhandenen Bauzonen, die Verfügbarkeit und Nutzung der Bauzone sowie insbesondere auch der Erhalt der ortstypischen historischen Qualitäten, (das Ortsbild ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als von nationaler Bedeutung eingestuft), sind im räumlichen Leitbild festgehalten. Zudem hat die Einwohnergemeinde den Dorfkern und das Chappeli als Schlüsselstellen definiert.

Die Einwohnergemeinde setzt sich im Leitbild zum Ziel, die bestehenden unbebauten Baulandreserven massvoll zu nutzen. Massnahmen gegen die Baulandhortung sind aktiv umzusetzen. Das Potential zur inneren Verdichtung insbesondere in den bestehenden nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Bauten soll genutzt werden. Der Dorfkern soll attraktiv und als Begegnungsort gestaltet werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe sollen erhalten werden. Der Schutz und Erhalt der bestehenden Naturräume soll sichergestellt werden.

## 2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, das bestehende Siedlungsgebiet zu bereinigen, einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten und dem Ortsbild von nationaler Bedeutung Rechnung zu tragen.

So werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten als Spezialfälle ohne Kompensationspflicht der Bauzone zugeordnet. Durch die Zuweisung zur Bauzone kann eine Nachverdichtung in den grossen Volumen der ehemaligen Bauernhäuser erfolgen. Die Abgrenzungen der Kernzone sowie der Ortsbildschutzzone wurden bereinigt. An einigen Orten in der Gemeinde wurde zur Sicherstellung einer angemessenen Dichte und Qualität eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Die einzige vorgesehene Einzonung, mit Ausnahme der Spezialfälle, wird durch eine Auszonung an einem anderen Ort kompensiert und ist damit von kommunaler Bedeutung. Die Reservezonen werden vollumfänglich aufgehoben.

### 3. Erwägungen

#### 3.1 Verfahren

Insgesamt wurden drei öffentliche Auflagen der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 4. Juni 2018 bis zum 6. Juli 2018. Während der Auflagefrist gingen sieben Einsprachen ein. Die Einsprachen wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 22. Februar 2019 teilweise gutgeheissen, die übrigen wurden abgewiesen. Gegen den ablehnenden Einsprachebeschluss vom 22. Februar 2019 erhob Hanni Dällenbach, Schnottwil, mit Schreiben vom 4. März 2019 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Streitgegenstand der Beschwerde ist die neu eingetragene Sichtzone im Strassen- und Erschliessungsplan bei der Einmündung der Privatstrasse «Weiermätteli» (GB Schnottwil Nr. 631) in die Kantonsstrasse «Biezwilerstrasse».

Im Rahmen der Einsprachebehandlung hat sich die Einwohnergemeinde entschieden, in einigen Fällen die Nutzungsplanung zu ändern, so dass eine zweite öffentliche Auflage erforderlich war. Diese erfolgte in der Zeit vom 9. Mai 2019 bis zum 7. Juni 2019. In der zweiten Auflage wurden keine Einsprachen eingereicht.

Nach Abschluss der beiden öffentlichen Auflagen wurde die revidierte Ortsplanung Schnottwil dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Während der Schlussprüfung hat das Amt für Raumplanung grundsätzliche Vorbehalte geäussert. Die Planung erfüllte zu diesem Zeitpunkt die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie des kantonalen Richtplanes noch nicht im erforderlichen Mass. Die Gemeinde Schnottwil hat daraufhin Anpassungen am Ortsplanungsdossier vorgenommen. Der Gemeinderat Schnottwil hat am 15. Januar 2020 die Anpassungen und die 3. öffentliche Auflage beschlossen. Die dritte öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 31. Januar 2020 bis zum 2. März 2020. Im Rahmen der dritten Auflage sind keine Einsprachen beim Gemeinderat Schnottwil eingegangen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind von Amtes wegen untenstehende Bemerkungen zu machen (vgl. Ziff. 3.4).

#### 3.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück.

#### 3.3 Behandlung der Beschwerde

Die Beschwerde von Hanni Dällenbach vom 4. März 2019 ist form- und fristgerecht erhoben worden (§ 17 Abs. 1 PBG). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der Parzelle GB Schnottwil Nr. 164 vom Entscheid der Vorinstanz vom 22. Februar 2019 besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheides gemäss § 12 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

Anfechtungsobjekt der zu beurteilenden Beschwerde ist der Entscheid der Vorinstanz vom 22. Februar 2019, in welchem die Einsprache gegen die geplante Sichtberme abgewiesen wurde.

Die Beschwerdeführerin bringt in der Beschwerde vom 4. März 2019 vor, dass im Bereich der neu vorgesehenen Sichtzone der Gartenzaun etwa 0.7 bis 1.0 m hoch sei. Der Zaun verstosse in dieser Form gegen § 50 Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61), welche für Sichtzonen in der Höhe zwischen 0.5 und 3.0 m keine Beeinträchtigungen zulasse. Das Weihermätteli sei eine private Ausfahrt mit der Breite von 5.1 m. Die Beschwerdeführerin gehe davon aus, dass die Ausfahrt seinerzeit von den zuständigen Behörden so bewilligt wurde. Sonst hätten die Eigentümer der Ausfahrt für das Anpassen des Zaunes aufkommen müssen. Ausserdem würden in der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht alle privaten Ausfahrten mit Sichtzonen belegt. Eine Sichtzone schränke ihr Eigentum ein und es entstünden bei der Erneuerung des Gartenzaunes zusätzliche Kosten, die sie nicht bereit sei zu tragen. Sie beantragt, dass im Bereich der Liegenschaft GB Nr. 164 in der Gesamtrevision der Ortsplanung auf eine Sichtzone verzichtet werde.

In der Stellungnahme der Vorinstanz vom 2. April 2019 wird ausgeführt, dass der Gemeinderat nochmals darauf hinweist, dass die Festlegung von Sichtzonen ebenfalls durch die kantonalen Fachstellen begrüsst bzw. erwünscht wurde. Dies gehe aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 25. November 2016 hervor. Ebenfalls habe am 29. März 2018 eine Besprechung mit den kantonalen Fachstellen Amt für Raumplanung und Amt für Verkehr und Tiefbau stattgefunden; die an der Sitzung beschlossenen Ergänzungen der Erschliessungspläne seien aus der damaligen Planbeilage zur Aktennotiz ersichtlich gewesen. Die Vorinstanz beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Nach § 50 Abs. 1 KBV können der Kanton und die Gemeinden in ihren Erschliessungsplänen mit Baulinien Sichtzonen festlegen, um bei Strasseneinmündungen, Kurven und Ausfahrten freie Sicht zu gewährleisten. In den Sichtzonen darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m nicht beeinträchtigt sein (Abs. 2). Nach Abs. 3 der gleichen Bestimmung bleiben die Vorschriften über den Strassenverkehr vorbehalten. Nach § 23 der Verordnung über den Strassenverkehr (VSV; BGS 733.11) sind bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten Einfriedigungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Übersicht beeinträchtigen.

Das Interesse an der Verkehrssicherheit geht den privaten Interessen immer vor. Es gibt auch keinen allfälligen Besitzstand von baulichen Anlagen oder Bepflanzungen, wie manchmal von den Betroffenen unzutreffender Weise behauptet wird. Ebenso ist es für die Durchsetzung der Verkehrssicherheit unerheblich, ob in den kommunalen (wie hier) oder in den kantonalen Erschliessungsplänen Sichtbermen eingezeichnet sind oder gar keine eingezeichnet sind. Die Konsequenz ist in beiden Fällen genau die gleiche. Entsprechen die Sichtverhältnisse den gesetzlichen Anforderungen nicht, kann von der Baubehörde eine Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes verlangt werden. Direkt anwendbar ist die Schweizer Norm SN 640 273a vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSSN; gültig ab 1. August 2010). Selbstverständlich gilt diese bei allen öffentlichen und privaten Strassen und Einmündungen.

Die Vorinstanz hat auf beiden Erschliessungsplänen (Ortsteil Nord und Süd, 1:1'000) mit Baulinien und Strassenklassierung entlang der Kantonsstrassen Sichtbermen eingezeichnet. Dieses Vorgehen ist weder rechtswidrig oder gar offensichtlich unzweckmässig. Im Gegenteil wird durch das Einzeichnen der Sichtbermen auf den erwähnten Plänen sowohl der Baubehörde als auch den Bauwilligen bewusst gemacht, dass sie im rosa schraffierten Bereich (nach der Genehmigungslegende auf dem Plan «Sichtzonen [nach § 50 KBV]») nichts bauen oder pflanzen sollten, was den Sichtbereich einschränkt oder zukünftig einschränken könnte (der Ausdruck «wachsender Schaden» wäre hier nicht völlig abwegig). Diese Transparenz ist sicher zu begrüßen. Inwiefern eine Sichtzone das Eigentum der Beschwerdeführerin einschränken und bei der Erneuerung des Gartenzaunes zusätzliche Kosten entstehen würden, kann nicht nachvollzogen werden. Ebenfalls hätte sich die Beschwerdeführerin wenigstens darüber im Klaren sein sollen, dass sich die Vorinstanz ihr gegenüber wohlwollend verhält und bislang gar keine Massnahmen von ihr verlangt. Die Beschwerde wird abgewiesen.

### 3.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem Kantonalen Richtplan. Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Angesichts der zahlreichen Hinweise und Aufträge, welche aus der Genehmigung des Kantonalen Richtplans durch den Bundesrat resultieren, drängt sich hier eine vergleichsweise umfassende Prüfung auf.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die Prüfung im Bereich des Siedlungsgebiets lehnt sich thematisch an die übergeordneten Ziele und Grundsätze des RPG an, d.h. insbesondere:

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Kompakte Siedlungen schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG).
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen sowie Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG) und
- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

#### 3.4.1 Planungsauftrag S-1.1.13 «Gesamtüberprüfung der Ortsplanung»

Die Gemeinden haben ihre Ortsplanungen anhand der übergeordneten Vorgaben zu überprüfen und die Planungen mit den Nachbargemeinden abzustimmen. Sie erarbeiten insbesondere räumliche Leitbilder.

Die Gemeindeversammlung Schnottwil hat ihr räumliches Leitbild am 18. Juni 2014 verabschiedet. Es diente als wichtige Grundlage bei der Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung, unter anderem auch in Bezug auf das im räumlichen Leitbild festgelegte Bevölkerungsziel. Die Gemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten, dass sie für das Jahr 2034 1'220 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet. Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Nach diesen Zahlen wären für die Gemeinde Schnottwil bis ins Jahr 2034 rund 1'150 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten. Der Bevölkerungsstand per 31. Dezember 2019 betrug 1'140 Einwohnerinnen und Einwohner und lag damit leicht unter der kantonalen Prognose, die eine Einwohnerzahl von 1'160 voraussagte. Insgesamt erscheinen die von der Gemeinde getroffenen Planungsannahmen nachvollziehbar.

Die Gemeinde hält in ihrem Raumplanungsbericht fest, dass der Fokus der vorliegenden Gesamtrevision u.a. auf der Umsetzung der im räumlichen Leitbild ausgewiesenen Entwicklungsabsichten sowie auf der Schaffung von Rahmenbedingungen zur besseren Nutzung vorhandener Entwicklungspotentiale liegt.

#### 3.4.2 Planungsauftrag S-1.1.16 «Verdichtungspotentiale und -massnahmen im bebauten Gebiet»

In der Ortsplanung sind die Verdichtungspotentiale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und entsprechende Massnahmen auszuweisen. Die kantonale Siedlungsstrategie zeigt, dass die Dichte im überbauten Gebiet in Schnottwil im Vergleich mit anderen ländlichen

Gemeinden unterdurchschnittlich ist. Dies ist u.a. auf die schlecht genutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten zurückzuführen. Ein Nachverdichtungspotential ist somit gegeben.

Die Verdichtungspotentiale im bebauten Gebiet können zum einen quantitativ, mittels statistischen Werten, ermittelt werden. Dieses "theoretische" Potential wird rein rechnerisch ermittelt und bezieht sich nicht auf räumliche Faktoren. Deshalb ist eine ergänzende qualitative Analyse (z.B. Quartieranalysen) genauso wichtig wie die rechnerische Herleitung. Erst mit beiden Komponenten können geeignete Verdichtungsgebiete ausgeschieden werden.

Die quantitative Abschätzung des Nachverdichtungspotentials zeigt auf, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die heute vorhandene Bauzone (unbebaut und bebaut) fassen kann und somit auch, ob für die angestrebte oder prognostizierte Bevölkerungsentwicklung rein rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf an Bauzone besteht. Bei der Berechnung des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotential anhand von Ist- und Soll-Dichten (E/ha) ermittelt. Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotential pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotentiale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Im Raumplanungsbericht findet sich leider keine weitergehende Analyse zum Thema Einwohnerdichte.

Für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der Potentiale hat die Einwohnergemeinde folgende Massnahmen ergriffen:

- Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung im Bestand werden durch diverse Massnahmen wie eine höhere Nutzungsziffer, Reduktion der Baulinien etc. verbessert.
- Die überbaute Fläche von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Höfen innerhalb des Dorfes wird der Bauzone zugewiesen. Dadurch können die grossen Volumina ausgebaut und eine Nachverdichtung erreicht werden.
- Anreiz zur Nachverdichtung mit der Möglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen einen "Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan" beanspruchen zu können.

Die ergriffenen Massnahmen sind grundsätzlich zu begrüssen. Die künftige Umsetzung des von der Gemeinde verfolgten Ansatzes "(Nach-)Verdichtung wo möglich" sollte sich aber auf eine gut dokumentierte qualitative Auseinandersetzung mit den Eigenschaften der einzelnen Quartiere stützen können, insbesondere auch im Kernbereich, wo die Verdichtung besonders starke Auswirkungen auf das Ortsbild nationaler Bedeutung haben kann. Der Raumplanungsbericht enthält leider keine entsprechenden Ausführungen.

### 3.4.3 Planungsgrundsatz S-1.2.1 «Gebiete mit Verdichtungspotential bestimmen»

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanung ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen zu bezeichnen und dabei auf die gewachsenen Strukturen zu achten.

In den Unterlagen wird das Verdichtungspotential in der Gemeinde nur sehr allgemein beschrieben. Es wird postuliert, dass dieses hauptsächlich in den ungenutzten ehemaligen Ökonomiebauten bzw. den ehemaligen Landwirtschaftsbetrieben liegt. Es liegt jedoch weder eine quantitative noch eine qualitative Analyse zum Verdichtungspotential in der Gemeinde vor. Es ist deshalb nicht ersichtlich, in welchen Zonen in welchem Umfang ein Potential vorhanden ist. Damit bleibt auch offen, ob die Erhöhung der Nutzungsziffern Folgen für die Quartierstrukturen hat und wenn ja, welche.

#### 3.4.4 Planungsauftrag S-1.2.7 «Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen»

Fragen zur Siedlungsqualität sollen die Gemeinden in ihren räumlichen Leitbildern ausweisen und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums behandeln. In der Ortsplanung sind diese Ziele dann mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

Das räumliche Leitbild Schnottwil äussert sich zu diesem Thema wie folgt:

- «Die Gemeinde Schnottwil charakterisiert sich insbesondere durch deren naturräumliche und architektonische Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Durch die Nähe zu verschiedenen Naherholungsgebieten, die gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Gewerbezone präsentiert sich Schnottwil als Wohn- und Arbeitsdorf mit hoher Lebensqualität. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten und die Siedlungsqualität weiter zu fördern. Dabei soll Schnottwil weiterhin als „Dorf“ wahrgenommen werden.»
- «Wir setzen uns für den Erhalt der hohen architektonischen Qualitäten und typischen, historischen Siedlungsstrukturen in Schnottwil ein. Bei Um- und Neubauten ist gleichwohl eine zeitgemässe Bauweise zu ermöglichen.»
- «Wir setzen uns für einen attraktiven Dorfkern ein, wo man sich trifft und verweilt (Begegnungsort). Insbesondere ist der Postplatz funktional sowie hinsichtlich seiner räumlichen Qualitäten aufzuwerten.»
- «Wir sind bestrebt, das heutige Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone) langfristig gegen innen zu verdichten und die relativ kompakten Strukturen beizubehalten. Einzelne grüne Elemente innerhalb des Siedlungsgebietes sind dennoch zu bewahren.»

Die Ortsplanung setzt diese Qualitätsanforderungen mit verschiedenen Instrumenten um. So werden eine kommunale Hofstattzone (der Landwirtschaftszone überlagert) und eine Freihaltezone (als Grundnutzung) erlassen, die die Freiräume und Durchsichten sichern und das Baugebiet gliedern. Der Dorfkern wird mit einer Ortsbildschutzzone überlagert, welche gestalterische Vorgaben macht. Zahlreiche Bauten werden als erhaltens- oder schützenswerte Kulturobjekte eingestuft und so deren Qualitäten langfristig sichergestellt. Mehrere unbebaute Areale werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Zonenreglement werden ergänzend Anforderungen an die Gestaltungspläne formuliert.

#### 3.4.5 Planungsgrundsatz S-1.2.3 «Neue Siedlungsqualität durch Nutzungen und Gestaltung schaffen»

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass klar strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen hierzu attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

Die bisherige Kernzone übernimmt weiterhin eine zentrale Funktion. Hier sind nebst Wohnen auch Läden und Gastwirtschaftsbetriebe sowie dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Einwohnergemeinde ist angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und liegt am Kreuzungspunkt zweier Kantonsstrassen. Der Strassenraum entlang dieser Strassen in der Kernzone entspricht weitgehend dem historischen Bestand und wird mit entsprechenden kantonalen Baulinien im Erschliessungsplan gesichert.

### 3.4.6 Planungsgrundsatz S-1.2.4 «Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität»

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen auch die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Es sind Massnahmen aufzuzeigen, wie diese Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Die Gemeinde Schnottwil berücksichtigt in der Ortsplanung die Lebensräume von einheimischen Pflanzen insofern, als dass bestehende Hecken und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume im Zonenplan und im Zonenreglement gesichert werden. Zudem werden mit der überlagernden Hofstattzone wichtige Hofstätten verbindlich gesichert.

Die Gemeinde Schnottwil verfügt über ein Naturinventar von 1991 und ein Naturkonzept von 2011. Letzteres konzentriert sich auf Hecken und Ufergehölze. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden das Naturinventar überprüft und Hecken sowie Einzelbäume ergänzt.

### 3.4.7 Zwischenfazit «Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen»

Die planungsrechtlichen Vorgaben wurden im Sinne der Nachverdichtung angepasst. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Kernzone. Aus den Unterlagen geht leider nicht hervor, inwiefern eine qualitative Auseinandersetzung mit den Potentialen insbesondere in der Wohnzone W2 sowie der Kernzone erfolgt ist. Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV erweist sich somit als lückenhaft.

### 3.4.8 Planungsauftrag S-1.1.17 «Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone»

Im Rahmen ihrer Ortsplanungen haben Gemeinden die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu überprüfen. Gestützt darauf sollen die für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung erforderlichen Massnahmen ergriffen werden.

Per Ende 2016 waren in Schnottwil ca. 2.8 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorhanden. Dies ist im Verhältnis zur Grösse der Gemeinde bzw. im kantonalen Vergleich ein mittlerer Anteil. Zu erwähnen gilt es auch die mit 2.05 ha relativ grosse unbebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Im Rahmen der Ortsplanung hat sich die Einwohnergemeinde mit diesen Reserven auseinandergesetzt und folgende Massnahmen ergriffen:

- Für die drei grossen, zusammenhängenden bestehenden unbebauten Flächen (Dorf, Muer sowie Steigrüebli) hat die Gemeinde (ebenso wie für Neueinzonungen) eine Bauverpflichtung mit den Grundeigentümern abgeschlossen. Für diese Flächen gelten zudem minimale Überbauungsziffern.
- Für die drei grossen bestehenden Flächen wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Im Zonenreglement werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan erläutert.
- Auszonen einer bisher gehorteten, schwer erschliessbaren grösseren Fläche.
- Umzonen eines Teils der bestehenden grossen Reserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone W2.

### 3.4.9 Planungsauftrag S-1.1.15 «Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone»

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen. Zudem sind die Reservezonen in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Überprüfung der Grösse der Bauzone hat ergeben, dass Schnottwil keinen zusätzlichen Bauzonenbedarf aufweist. Die aktuellen Bauzonenreserven reichen für die prognostizierte Entwicklung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Verdichtungspotentials jedenfalls für die nächsten 15 Jahre aus.

In der Ortsplanungsrevision wurden mit den Grundeigentümern von unbebauten Parzellen teilweise Gespräche geführt betreffend Zukunftsabsichten. Ziel war es, gehortete Flächen verfügbar zu machen und auf freiwilliger Basis Bauverpflichtungsverträge analog § 26<sup>bis</sup> PBG abschliessen zu können. Dies gelang für vier bereits eingezonte Parzellen (GB Nrn. 85, 152, 157 und 667). Diese Verträge verpflichten die Grundeigentümer dazu, innert spätestens acht Jahren nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Überbauung der unbebauten Grundstücke zu beginnen und diese ohne Unterbruch zu vollenden. Bei Nichterfüllen kann der Gemeinderat mit Feststellungsverfügung die Umzonung der Flächen in die Reservezone verfügen oder ein Auszonungsverfahren einleiten. An dieser Stelle verweist das Amt für Raumplanung darauf, dass eine allfällige Umzonung bei Nichterfüllen ein ordentliches Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG bedingen würde. Bereits eingezontes Land kann nicht mittels Feststellungsverfügung umgezont werden. Zudem erscheint in einem solchen Fall die Zuweisung zu einer Landwirtschaftszone zielführend.

Die bestehenden Reservezonen werden mit der Ortsplanung alle aufgehoben. Es gibt somit in der Einwohnergemeinde keine Reservezonen mehr.

### 3.4.10 Planungsauftrag S-1.1.18 «Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone»

In den Arbeitszonen haben die Gemeinden mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands zu sorgen.

Für die einzige in Schnottwil vorhandene Arbeitszone, nämlich die Gewerbezone mit Wohnen, schreibt das Zonenreglement eine minimale Überbauungsziffer vor.

### 3.4.11 Zwischenfazit «Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone»

Die im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Massnahmen um der Baulandhortung entgegen zu wirken und das vorhandene Bauland verfügbar zu machen, werden als angemessen betrachtet. Bezüglich Dichte werden in der Ortsplanung Vorgaben gemacht. Qualitätsvorgaben sind v.a. im Bereich der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete vorhanden.

### 3.4.12 Planungsgrundsatz S-1.1.9 «Grundsätze für Einzonungen»

Die aktuelle Bauzonengrösse der Gemeinde Schnottwil weist ein ausreichendes Fassungsvermögen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung auf. Eine Vergrösserung der Bauzone ist deshalb auch längerfristig nicht angebracht.

Um der Baulandhortung entgegenzuwirken und den Anteil der unbebauten Bauzonen zu reduzieren, findet ein flächengleicher Bauzonenabtausch statt. Die bestehende Bauzone im Gebiet Bachgässli (GB Nr. 109) wird ausgezont. Im Gegenzug wird die bisherige Reservezone im Wisacker (GB Nr. 617) eingezont. Im Zonenreglement werden für dieses Gebiet ergänzende

Bestimmungen festgehalten. Es handelt sich insgesamt um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.11.

#### 3.4.13 Planungsgrundsatz S-1.1.12 «Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht»

Mit vorliegender Ortsplanung werden mehrere bereits überbaute Flächen eingezont. Bei diesen Flächen handelt es sich allesamt um Spezialfälle ohne Kompensationspflicht. Es handelt sich um folgende Flächen:

- Gebiet Ei-Chüpfen/Brunnmatt: GB Nrn. 202, 269 und 274
- Gebiet Oberdorf: GB Nrn. 148 und 150
- Gebiet Mühle: GB Nrn. 75 und 637
- Gebiet Zentrum: GB Nr. 104.

Alle diese Flächen werden von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont. Die Einzonung wird dabei auf den eigentlichen Hof, d.h. die Hauptbauten beschränkt. Die Zuweisung der bebauten Flächen dieser nicht mehr genutzten Landwirtschaftsbetriebe zur Bauzone ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig und ermöglicht die mehrfach genannte Nachverdichtung in den grossen Bauvolumen.

Weiter wurden mehrere kleinere Flächen im Sinne einer Arrondierung der Bauzone zugeordnet. Auch hierbei handelt es sich um Spezialfälle ohne Kompensationspflicht nach Richtplan. Es sind dies folgende:

- Gebiet Bielhölzliweg: GB Nr. 724 (vormals GB Nr. 255) in die Wohnzone W2
- Gebiet Bünacker: GB Nr. 55 in die Gewerbezone
- Gebiet Muer: GB Nr. 78 in die Kernzone
- Gebiet Stockeren: GB Nrn. 455 und 713 in die Kernzone

Es handelt sich bei diesen Einzonungen um kleinere Flächen, die der Bereinigung der Bauzone dienen. Sie sind von untergeordneter Bedeutung. Die Zuweisung dieser Flächen zur Bauzone ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig.

#### 3.4.14 Würdigung der von der Einwohnergemeinde gesetzten Prioritäten

Mit der Beschränkung auf eine kompensatorische Einzonung bzw. Spezialfälle sowie der Auszonung von unbebauten Flächen gelingt der Gemeinde eine angemessene Bereinigung des Siedlungsgebietes unter Beachtung des wertvollen Ortsbildes von nationaler Bedeutung.

Bedauerlich ist der weitgehende Verzicht auf eine vertiefte Analyse v.a. im Ortskern als Grundlage für die Ortsplanung. Wir empfehlen der Gemeinde, sich weiterhin mit diesen Fragen auseinanderzusetzen und insbesondere im Baugesuchsverfahren Wert auf eine qualitativ gute Umsetzung der Zonenvorschriften zu legen. Als weitere geeignete Grundlage für die Gemeinde Schnottwil erweist sich die für das Dorf vorliegende, umfassende Dokumentation des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).

#### 3.4.15 Bilanz Veränderung der Bauzone und Reservezone

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Bauzone der Gemeinde Schnottwil im Ergebnis um insgesamt 1.95 ha vergrössert. Die Einzonungen umfassen 2.25 ha, davon entfallen 1.55 ha auf heute bereits überbaute Gebiete, 0.3 ha auf Arrondierungen und 0.4 ha auf die Einzonung. Die Auszonungen umfassen 0.3 ha. Damit erfolgt die zu kompensierende Einzonung annähernd flächengleich zur Auszonung, es handelt sich also vorliegend um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung.

Bestehende Reservezonen im Umfang von 1.6 ha werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. In Schnottwil gibt es keine Reservezonen mehr. Damit wird das Siedlungsgebiet im Ergebnis analog der Bauzone ebenfalls um 1.95 ha vergrössert.

#### 3.4.16 Planungsausgleich

Die ersten beiden öffentlichen Auflagen fanden vor dem Inkrafttreten des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) statt. Die dritte Auflage hatte nur Reduktionen der Bauzone zum Inhalt, keine Neueinzonungen. Damit entstehen keine abgabepflichtigen Neueinzonungen oder Umzonungen nach PAG.

#### 3.4.17 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig überprüft und aktualisiert. So wird entlang der Fliessgewässer der Gewässerraum grundeigentümergebunden mit einer kommunalen Uferschutzzone bzw. einer kommunalen Freihaltezone Hochwasserschutz/Renaturierung ausgedehnt. Die wichtigen Freiräume mit Baumbestand innerhalb und am Rand des Dorfes werden mit einer überlagerten Hofstattzone gesichert.

#### 3.4.18 Erschliessungspläne

Die Erschliessungspläne wurden überprüft. Alle öffentlichen Strassen werden konsequent mit Baulinien versehen. Für die Einzonungen werden wo notwendig neue Erschliessungen festgelegt. Bei erhaltenswerten, schützenswerten und geschützten Kulturobjekten werden auf der Fassade Gestaltungsbaulinien ausgeschieden, um die Stellung der Bauten sicherzustellen. Gleichzeitig mit den kommunalen Baulinien werden mit der Ortsplanung auch die kantonalen Baulinien entlang der Kantonsstrassen neu festgelegt und genehmigt.

#### 3.4.19 Waldfeststellung

Die bisherige Waldfeststellung wird unverändert übernommen, da keine Änderungen in Waldnähe stattfinden.

#### 3.4.20 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn

- ein, auch aus der Sicht des Kantons, wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a)
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Die vorliegenden Einzonungen genügen diesen Kriterien. Sie werden mit minimalen Überbauungsziffern belegt, um eine angemessene Dichte sicherzustellen.

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar wird nach der Rechtskraft der Ortsplanung nachgeführt.

#### 3.4.21 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier als auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40 % (Kostendach Fr. 18'000.00 inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013). Die Gemeinde Schnottwil hat 2019 ein Beitragsgesuch eingereicht und die Beitragszusicherung ist erfolgt. Die digitalen Zonendaten sind dem Amt für Raumplanung spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung zur Verifizierung einzureichen.

## 4. Gesamtwürdigung und Handlungsweisungen Gemeinde

Die Revision der Ortsplanung von Schnottwil wurde mit Brief und Bericht vom 25. November 2016 unter dem Einbezug der kantonalen Ämter und Fachstellen vorgeprüft. Danach wurde die Ortsplanung öffentlich aufgelegt und zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Schlussprüfung wurde festgestellt, dass gewisse planerische Massnahmen u.a. die Einzonung im Gebiet Gässli, das Ortsbild von nationaler Bedeutung zu wenig berücksichtigen. Dadurch erfüllte die Planung zu diesem Zeitpunkt die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie des Kantonalen Richtplanes nicht in ausreichendem Masse. Auf diese Änderungen wurde deshalb mit der dritten öffentlichen Planaufgabe verzichtet bzw. die Unterlagen entsprechend angepasst. Die in den Vorprüfungsberichten enthaltenen Anträge und im Nachgang besprochenen Änderungen wurden in den nun zur Genehmigung vorliegenden Unterlagen übernommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Planung Massnahmen zur Unterstützung der Siedlungsentwicklung nach innen ergriffen werden. Eine verträgliche, qualitätsvolle Nachverdichtung der bebauten Bauzonen mit besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild sowie die dichte, qualitativ hochwertige Bebauung der noch unbebauten Flächen werden für die Gemeinde Schnottwil die zentralen Aufgaben der nächsten 10 bis 15 Jahre darstellen. Die Entwicklung sollte im Interesse der Gemeinde nicht zufällig geschehen. Dabei sind die Fragen der Siedlungsqualität von entscheidender Bedeutung, insbesondere auch mit Blick den historischen Ortskern und die umgebende Landschaft.

Die generelle Qualitätssicherung im Baugebiet gewinnt zunehmend an Bedeutung. Der Gemeinde wird empfohlen zu prüfen, ob für ausgewählte Gebiete entsprechende Verfahren unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer durchgeführt werden können. Um im Baugesuchsverfahren zudem Wert auf eine qualitativ gute Umsetzung der Zonenvorschriften legen zu können, empfehlen wir, die für das Dorf vorliegende, umfassende Dokumentation des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) konsequent zu nutzen.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

## 5. **Beschluss**

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schnottwil, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Nord 1:1'000 inkl. kantonalen Baulinien
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Süd 1:1'000 inkl. kantonalen Baulinien
- Zonenreglement

wird genehmigt.

5.2 Die Beschwerde von Hanni Dällenbach, Schnottwil, wird abgewiesen.

5.3 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung Schnottwil resultiert eine Zunahme der Bauzone respektive des Siedlungsgebietes um 1.95 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den Kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.

5.4 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachzuführen.

5.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2468 vom 10. Dezember 2001 genehmigte Ortsplanung Schnottwil bestehend aus Bauzonenplan (38/31), Erschliessungsplänen (38/33 und 38/34), Strassenkategorienplan (38/32) inkl. Grundlagen (Landwirtschaftsinventar (38/41 und 38/42, Fruchtfolgeflächenplan (38/39) sowie für den mit RRB Nr. 2005/2695 vom 20. Dezember 2005 genehmigten Gesamtplan (38/42). Die Waldfeststellungspläne (36/23, 36/24 und 36/25) bleiben weiterhin gültig. Weiter werden aufgehoben die kantonalen Erschliessungspläne 38/7, 38/14, 38/17, 38/23, 38/24 und 38/26 komplett, sowie beim Erschliessungsplan Nr. 38/25 die Baulinien.

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften «Fluehof» (genehmigt mit RRB Nr. 2020/362 vom 10. März 2020) bleibt weiterhin bestehen. Der Gesamtplan der Ortsplanungsrevision sowie das Zonenreglement sind entsprechend nachzuführen.

5.6 Die Einwohnergemeinde Schnottwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Oktober 2020 6 Exemplare des Bauzonenplans, 5 nachgeführte Exemplare des Gesamtplanes, 5 nachgeführte Zonenreglemente, sowie je 5 Exemplare der beiden Erschliessungspläne zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

- 5.7 Die Gemeinde Schnottwil hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.8 Die Gemeinde Schnottwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng  
Staatschreiber

### 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.

#### Kostenrechnung

#### Einwohnergemeinde Schnottwil, Bernstrasse 11, 3253 Schnottwil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 10'023.00</u>	

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

#### Kostenrechnung

#### Hanni Dällenbach, Chronehof, Bernstrasse 17 3253 Schnottwil

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 1015004/054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr	Fr. 1'000.00	
Rückerstattung	<u>Fr. 0.00</u>	

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk/tw) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2019/36)

Bau- und Justizdepartement / Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit je 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen und je 2 Erschliessungsplänen Ortsteil Nord und Ortsteil Süd (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)

Forstkreis Wasseramt/Solothurn, Rathaus, Barfüssergasse 14

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil, mit je 1 gen. Erschliessungsplan Ortsteil Nord und Erschliessungsplan Ortsteil Süd (später)

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Schnottwil, Bernstrasse 11, 3253 Schnottwil, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Schnottwil, Bernstrasse 11, 3253 Schnottwil

Hanni Dällenbach, Chronhof, Bernstrasse 17, 3253 Schnottwil (**Einschreiben**)

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

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Schnottwil: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung)