

# Regierungsratsbeschluss

vom 4. Mai 2004

Nr. 2004/961

## Kappel: Revision der Ortsplanung / Genehmigung

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kappel unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne, Blätter 1 - 5), 1:1'000
- Verkehrs- und Erschliessungskonzept (Strassenkategorienplan), 1:2'500
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1:5'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Naturkonzept
- Inventar der Landwirtschaftsbetriebe
- Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF 1:5'000
- Waldfeststellungsplan 1:1'000
- Erschliessungsprogramm
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanung lagen in der Zeit vom 22. November bis zum 21. Dezember 2001 (1. Auflage), vom 28. März bis zum 30. April 2003 (2. Auflage) öffentlich auf. Innerhalb dieser Auflagefristen gingen sechs Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen

an seinen Sitzungen vom 24. April, 15. Mai und 3. Juli 2002 und beschloss die Ortsplanungsunterlagen am 2. Juli 2003. Beschwerden liegen keine vor.

## 2.2 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. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

## 2.3 Prüfung von Amtes wegen

2.3.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

### 2.3.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Kappel datiert aus dem Jahre 1988 (RRB Nr. 2287 vom 12. Juli 1988). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) 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 erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG) erlassen.

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 Kappel stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Kappel ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept der Gemeinde Kappel ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete gemäss Naturkonzept sicherzustellen.

### 2.3.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Kappel hat von 1985 bis 2000 um 524 Personen von 1'970 auf 2'494 Personen zugenommen. Das Leitbild sieht bis ins Jahre 2015 einen weiteren Bevölkerungszuwachs auf etwa 3'400 Personen vor. Die noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzonen) der revidierten Ortsplanung umfasst 23 ha. In den Jahren 1985 bis 2000 wurden demgegenüber 18 ha Wohn- und Kernzonen verbraucht. Die noch unüberbaute Bauzone bietet etwa weiteren 800 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von 3'290 EinwohnerInnen (inklusive 70 Personen ausserhalb Bauzone).

Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

#### 2.3.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 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 (Waldfeststellungsplan vom 2. Juli 2003) sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und in den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

#### 2.3.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Kappel Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 92.6 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 109.55 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.3.6 **Materiell** sind folgende Bemerkungen zu machen:

##### 2.3.6.1 Spezielle Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht

Die für den Landwirtschaftsbetrieb von Lorenz und Doris Studer-Drüssel ausgeschiedene spezielle Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht im "Gunzgertal" wird von der Genehmigung zurückgestellt. Dies erfolgt im Hinblick auf das bereits angelaufene Gestaltungsplanverfahren, welches zur Zeit im Amt für Raumplanung in der Vorabklärung steht und weil dem Ergebnis dieses Planverfahrens nicht vorgegriffen werden soll.

##### 2.3.6.2 Landschaftsschutzzone (Umsetzung Kantonaler Siedlungstrenngürtel)

Der Gemeinderat hat aufgrund der Vorprüfung des Amtes für Raumplanung vom 31. Januar 2001 den im Richtplan 2000 ausgeschiedenen Siedlungstrenngürtel von kantonalen Bedeutung mit einer Landschaftsschutzzone zweckmässig umgesetzt. Im Zusammenhang mit der Rückstellung der oben genannten speziellen Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht im "Gunzgertal" kann die parzellengenaue Abgrenzung in diesem Gebiet noch nicht definitiv festgelegt werden. Die Landschaftsschutzzone südlich des Flurweges "Tieracker" und westlich der Erschliessungsstrasse "Steinacker" wird deshalb ebenfalls von der Genehmigung zurückgestellt.

##### 2.3.6.3 Gefahrenkarte

Die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons hält fest, dass der nördliche in der Dünnernebene gelegene Ortsteil überschwemmungsgefährdet und das Gebiet im Bereich der Wege "Am Born" und "Im Bohl" rutschungsgefährdet ist. Die Gemeinde hat die Naturgefahrensituation in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren im Amt für Umwelt abzuklären. Bei Bedarf ist eine Gefahrenkarte zu erarbeiten, die Resultate sind in der Nutzungsplanung bis Ende 2005 umzusetzen.

#### 2.3.6.4 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Ein rechtsgültiges Generelles Kanalisationsprojekt (GKP) ist vorhanden (RRB Nr. 1504 vom 22. März 1978). Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanung und basierend auf dem neuen Zonenplan ist in Absprache mit der Fachstelle Siedlungsentwässerung des Amtes für Umwelt ein Genereller Entwässerungsplan (GEP) auszuarbeiten.

#### 2.3.6.5 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung unter anderem für die Wasserversorgung zu regeln. Die Erstellung der Planung hat sich über das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken. Gleichzeitig ist auch das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen zu erstellen.

Kappel besitzt ein rechtsgültiges GWP (RRB Nr. 450 vom 22. Februar 1994). Die Einwohnergemeinde hat das GWP innerhalb der nächsten zwei Jahre entsprechend den kantonalen Richtlinien zu aktualisieren. Zu diesem Zweck ist dem Amt für Umwelt im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ein GWP-Pflichtenheft mit einem verbindlichen Zeitplan zu unterbreiten.

#### 2.3.6.6 Anpassungen von Amtes wegen

Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG ist folgender Punkt von Amtes wegen anzupassen:

Im Zonenreglement ist, wie bereits in der Vorprüfung verlangt, unter § 1 der Abs. 8 "Wald - Wald inkl. Feldgehölz" zu streichen, da diese Planinhalte keine Zonen im Sinne des PBG sind.

#### 2.3.7 Aktualisierung der Pläne

Auf den noch zu erstellenden Plänen und Reglementen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. Die bereinigten Pläne und Reglemente sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

#### 2.4 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Kappel erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

#### 2.5 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Kappel nimmt zur Kenntnis, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

### **3. Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kappel, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne, Blätter 1 - 5), 1:1'000
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1:5'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen genehmigt.

3.2 Die spezielle Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht im "Gunzgertal" wird von der Genehmigung zurückgestellt bis ein recht- und zweckmässiges Ergebnis im Gestaltungsplanverfahren vorliegt.

3.3 Die Landschaftsschutzzone südlich des Flurweges "Tieracker" und westlich der Erschliessungsstrasse "Steinacker" wird ebenfalls von der Genehmigung zurückgestellt.

3.4 Für das durch die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons betroffene Siedlungsgebiet ist bis Ende 2005 die Gefährdung durch Naturgefahren abzuklären. Gegebenenfalls ist eine Gefahrenkarte zu erstellen und in der Nutzungsplanung umzusetzen.

3.5 Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist in Arbeit. Die Bearbeitung ist unter Berücksichtigung des neuen Zonenplanes weiterzuführen.

3.6 Die Einwohnergemeinde hat das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) innerhalb der nächsten zwei Jahre zu aktualisieren. Dem Amt für Umwelt ist im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ein GWP-Pflichtenheft mit einem verbindlichen Zeitplan zu unterbreiten.

3.7 Die Einwohnergemeinde Kappel wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 2004 folgende korrigierte Unterlagen zuzustellen: 5 Ex. Bauzonen- und Gesamtpläne, 2 Sätze Erschliessungspläne (Blätter 1 - 5), 4 Ex. Zonenreglemente, 4 Lärmempfindlichkeitsstufenpläne, 4 Waldfeststellungspläne und 2 Ex. FFF-Pläne. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplanes in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.

3.8 Die Gemeinde Kappel hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'023.-- zu bezahlen.

3.9 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. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.

- 3.10 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften sowie der Verkehrsrichtplan (Strassenkategorienplan) der Gemeinde Kappel (RRB Nr. 2287 vom 12. Juli 1988) und der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 267 vom 18. Januar 1993) und der Erschliessungsplan "Am Born" (RRB Nr. 431 vom 6. Februar 1990) verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller  
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 Kappel, 4616 Kappel

Genehmigungsgebühr:	Fr.	8'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>8'023.--</u>	

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

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)  
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)  
 Amt für Raumplanung TS/He (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)  
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)  
 Amt für Umwelt (2), mit 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)  
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)  
 Hochbauamt  
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)  
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn  
 Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan (später)  
 Kantonsforstamt, mit 1 gen. Waldfeststellungsplan und 1 gen. Gesamtplan (später)  
 Forstkreis Gäu/Untergäu, Amthaus, 4603 Olten, mit 1 gen. Waldfeststellungsplan (später)  
 Kantonale Finanzkontrolle  
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)  
 Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und  
 Zonenreglement (später)  
 Einwohnergemeinde Kappel, 4616 Kappel, mit 1 Satz gen. Plänen/Reglement (später), mit  
 Rechnung (**lettre signature**)  
 Planungskommission Kappel, 4616 Kappel  
 Baukommission Kappel, 4616 Kappel  
 Daniel Aerni, Raumplaner FSU, Ernst Pfister AG, Aarauerstrasse 55, 4600 Olten  
 Rothpletz + Lienhard, Ingenieure SIA, Aarauerstrasse 50, 4600 Olten  
 Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt:  
 Einwohnergemeinde Kappel: Genehmigung der Ortsplanung:  
 - Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'500  
 - Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne), Blätter 1 - 5, 1:1'000  
 - Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1:5'000  
 - Zonenreglement)

