

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Sacha Peter

Amtschef/Kantonsplaner
Telefon 032 627 25 60
sacha.peter@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Himmelried
Hauptstrasse 52
4204 Himmelried

6. September 2024 scs/sts/SP

Himmelried: 2. Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Stehlin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. Juni 2022 haben wir der Einwohnergemeinde Himmelried den 1. Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 5. Mai 2023 hat uns das beauftragte Planungsbüro Planteam S AG das überarbeitete Planungsdossier zur 2. Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Protokollauszug wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 3. April 2023 z. Hd. der 2. Vorprüfung verabschiedet. Im Vergleich zur 1. Vorprüfung liegen neben den überarbeiteten Unterlagen folgende neu erstellten Unterlagen vor:

- Waldfeststellungen Detailpläne A-J 1:1'000
- Baureglement 2018
- Reglement zum Planungsausgleich 2023

Nach dem Vorprüfungsgespräch am 23. Juni 2022 fand am 17. November 2022 erneut ein Gespräch mit der Planungsbehörde und dem Planungsbüro statt, an welchem grundlegende Fragen zur Überarbeitung der Planung geklärt wurden. Es liegt ein gemeinsam erstelltes Beschlussprotokoll vor. Die Planung wurde gemäss diesem Protokoll überarbeitet. Am 30. Januar 2024 fand eine Besprechung mit der Planungsbehörde und der Grundeigentümerschaft der Parzelle GB Himmelried Nr. 592 statt, an welcher eine allfällige Anpassung der Erschliessung dieser Parzelle diskutiert wurde. Gerne geben wir Ihnen hierzu im Rahmen dieser Vorprüfung eine verbindliche Rückmeldung. Für die ausserordentlich lange Bearbeitungszeit und die sich daraus für die Gemeinde ergebenden Umstände möchten wir uns an dieser Stelle entschuldigen.

Wir haben die überarbeitete und ergänzte Planung erneut gemeinsam mit weiteren kantonalen Ämtern und Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Insbesondere haben wir geprüft, inwiefern weiterhin Genehmigungsvorbehalte bestehen oder ob diese mit der Überarbeitung der Planung ausgeräumt werden konnten. Gerne geben wir Ihnen nachfolgend das Resultat der 2. Vorprüfung bekannt. Wir machen darauf aufmerksam, dass allgemeine Hinweise und Bemerkungen im 1. Vorprüfungsbericht vom 29. Juni 2022, sofern sie nicht Eingang ins vorliegend geprüfte Dossier gefunden haben, nach wie vor zu berücksichtigen sind.

1. Ausgangslage

Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben wir festgestellt, dass die Gemeinde Himmelried die wichtigen Themen der Ortsplanung analysiert und ihre Überlegungen in übersichtlichen, gut gestalteten Unterlagen dargelegt hat. Die 1. Vorprüfung hat gezeigt, dass die Planung in vielen Teilen als recht- und zweckmäßig beurteilt werden kann (vgl. Planungswegweiser). Als besonders wertvoll haben wir das umfassende Naturinventar beurteilt. Die vollständige Zuweisung der Reservezonen in die Landwirtschaftszone haben wir sehr begrüßt. Wir haben zudem festgestellt, dass die neu erarbeiteten Planungsinstrumente eine hohe Qualität aufweisen. Überarbeitungsbedarf sahen wir hingegen beim Thema der Siedlungsentwicklung nach innen. Basierend auf einer Analyse auf Quartierebene sollten noch gezielter Innenentwicklungs potentielle identifiziert und entsprechende Massnahmen formuliert werden. Als nicht zweckmäßig haben wir die Ausdehnung und Bestimmungen der W2a-Zone, die vorgesehene Mehrnutzung in der Erhaltungszone Schindelboden sowie die Ermöglichung von Bauprojekten, welche die Mindestausnützung nicht erreichen beurteilt. Hinsichtlich der Naturgefahren (Überarbeitung resp. Neuerstellung der Gefahrenkarten Wasser sowie Sturz und Rutsch) und des Walds (neue Waldfeststellungen und adäquate Regelung der Zone zwischen Wald und Bauzone) bestanden noch Pendenzen.

2. Beurteilung der überarbeiteten und neuen Planungsinhalte

2.1. Stand Planungsausgleichsgesetz PAG

Inzwischen liegt ein durch das Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 14. November 2023 genehmigtes kommunales Planungsausgleichsreglement vor. Das Reglement kann somit in der vorliegenden Ortsplanung angewendet werden.

2.2. Information und Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung hat inzwischen stattgefunden. Wir gehen davon aus, dass im Auflagedossier eine entsprechende Dokumentation dem Raumplanungsbericht beigefügt wird.

2.3. Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Hinsichtlich der bebauten Bauzonen wurde die Planung gemäss unseren Rückmeldungen im Rahmen der 1. Vorprüfung und gemäss dem Beschlussprotokoll der Besprechung vom 17. November 2022 überarbeitet. Die Ausdehnung und Bestimmungen der W2a-Zone wurden angepasst. Dass in der Erhaltungszone Schindelboden eine Mehrnutzung zugelassen werden soll, wird nachvollziehbar begründet.

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den bebauten Bauzonen werden aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

2.4. Unbebaute Bauzonen

Auch hinsichtlich der unbebauten Bauzonen wurde die Planung gemäss unseren Rückmeldungen im Rahmen der 1. Vorprüfung und gemäss dem Beschlussprotokoll der Besprechung vom 17. November 2022 überarbeitet. Dass Bauprojekte, welche die Mindestausnützung nicht erreichen, ermöglicht werden sollen, wird nachvollziehbar begründet. Es wurden Massnahmen ergänzt, die eine spätere Nachverdichtung ermöglichen. Insbesondere ist die Nachweispflicht bei Nichterreichen der Mindestausnützung zu nennen, welche sicherstellt, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnützung zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden kann (vgl. § 4 Abs. 2 des Zonenreglements).

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den unbebauten Bauzonen und Reservezonen werden aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

2.5. Qualitätssicherung

Den Aspekt der Qualitätssicherung haben wir gemeinsam mit den Planungsbüros und den Gemeinden seit der 1. Vorprüfung der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Himmelried weiter geschärft. Die nachfolgenden Bemerkungen erfolgen unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse.

Der Vorschlag im Zonenreglement definiert zwei «Hebel» für eine Qualitätssicherung: § 6 Qualitätssicherung sowie § 7 Bezug Spezialisten/Spezialistinnen. Im Raumplanungsbericht wird der Aspekt der Qualitätssicherung im Kapitel Grundsätze für die Nutzungsplanung auf Seite 9 erwähnt. Himmelried ist eine Gemeinde mit knapp 1'000 Einwohnenden. Der Bezug von ein bis zwei Fachpersonen ist in Anbetracht der Gemeindegröße und der Anzahl Geschäfte realistisch. Empfehlenswert ist, eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit zu suchen und zu etablieren.

Im Zonenreglement wird die Grundlage für den Bezug von Fachpersonen in § 7 adäquat geregelt. Wir empfehlen, den Begriff «Spezialist*innen» durch «Fachpersonen» zu ersetzen. Der Absatz zur Kostenübernahme wird mit Vorteil offener formuliert. Eine Kann-Formulierung eröffnet der Behörde die Möglichkeit, Kosten ganz oder teilweise an den Verursacher zu überwälzen. Die gewählte Formulierung verpflichtet die Behörde dazu, was nicht in jedem Fall angezeigt ist. Zur Abwälzung der Kosten bei einem Bezug von Fachpersonen existiert zumindest für das Erschließungs- und Gestaltungsplanverfahren mit § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes PBG eine Rechtsgrundlage. Sowohl im Nutzungsplanverfahren als auch im Baubewilligungsverfahren schafft die ansprechende Gestaltung von Gebäuden und deren Umgebung einen Mehrwert für die ganze Gemeinde. Die Gemeinde hat somit auch ein Interesse an einer guten Lösung. Erfordert die Überprüfung eines Bauvorhabens eine Fachmeinung, können die Kosten lediglich dann der Bauherrschaft überwälzt werden, wenn die Leistung notwendig war (mithin über das hinausging, was von der örtlichen Baubehörde selbst verlangt werden kann).

Der erste Satz in § 6 Abs. 1 des Zonenreglements ist zu präzisieren. Der Satz ist unvollständig. Weiter ist die Zuständigkeit zu präzisieren. Die Entscheidungskompetenz kann nicht bei der Baubehörde liegen. Sie obliegt dem Gemeinderat. Die Bestimmung ist zudem aus der Sicht der potenziell betroffenen Grundeigentümer präziser auszuformulieren. Mit Rechtskraft der Ortsplanung muss für einen Grundeigentümer absehbar sein, ob er ein dem Baugesuchsverfahren vorgelagertes Verfahren zu durchlaufen hat oder nicht. Derselbe Vorbehalt gilt für die gestützt auf § 8 Abs. 2 des Zonenreglements vorgesehenen unpräzise formulierten Bedingungen für die Gestaltungsplanpflicht.

In § 14 Abs. 15 des Zonenreglements ist anstelle des Amts für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) die Formulierung «zuständige kantonale Fachstelle» zu verwenden. Wir empfehlen, auch in diesem Absatz vorgängig die gemäss § 7 Abs. 1 vorgesehenen Fachpersonen einzusetzen und die zuständige kantonale Fachstelle nur in Ausnahmefällen beizuziehen. Sinngemäss gilt diese Empfehlung auch für § 15 Abs. 6 des Zonenreglements. Idealerweise wird die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle nur im Sinn einer Zweitmeinung bei kontrovers diskutierten Gesuchen resp. Sachverhalten eingeholt.

Weiter regen wir an, die in § 14 Abs. 4 des Zonenreglements für die Kernzone postulierte generelle Gestaltungspflicht in der Kernzone noch einmal zu überprüfen. Der Gestaltungsplan soll im Kanton Solothurn wieder so eingesetzt werden, wie es ursprünglich vorgesehen war: als Instrument für besondere Situationen und nicht als inflationäres Allheilmittel (siehe auch die Antwort des Regierungsrats auf die kleine Anfrage von Kantonsrat Daniel Probst zum Gestaltungsplanobligatorium in RRB Nr. 2024/929 vom 11. Juni 2024).

2.6. Überarbeitung der kantonalen Baulinienpläne

Gemäss der Rückmeldung des Amts für Verkehr und Tiefbau besteht in der Gemeinde Himmelried kein Anpassungsbedarf für die Baulinien entlang der Kantonsstrassen. Auf eine Erstellung angepasster kantonaler Baulinienpläne kann somit verzichtet werden. Entlang der Steffenstrasse bestehen jedoch gemäss dem Amt für Verkehr und Tiefbau keine rechtsgültigen Pläne, in denen

die kantonalen Baulinien festgelegt wurden. Für diesen Abschnitt sind deshalb neue kantonale Baulinienpläne gemäss dem Vorschlag auf dem kommunalen Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung zu erstellen. Wir bitten das Planungsbüro, mit Herrn Florian Kiener (032 627 89 55, florian.kiener@bd.so.ch) Kontakt aufzunehmen. Die entsprechenden Aufwendungen sind durch das Planungsbüro gesondert zu erfassen (Kostenträger ist der Kanton, vertreten durch das Amt für Verkehr und Tiefbau).

2.7. Naturgefahren

Gemäss der Rückmeldung der Koordinationsstelle Naturgefahren ist die Gefahrenkartierung zu den Gefahrenprozessen Wasser sowie Sturz und Rutsch auf dem Gemeindegebiet von Himmelried inzwischen abgeschlossen. Die Gefahrenkarten wurden durch die Koordinationsstelle Naturgefahren geprüft. Gestützt darauf ist ein separater Gefahrenzonenplan zu erstellen und anschliessend der Koordinationsstelle Naturgefahren zur Prüfung einzureichen. Wir bitten das Planungsbüro, mit Frau Nicole Bieber (032 627 26 85, nicole.bieber@bd.so.ch) Kontakt aufzunehmen.

2.8. Waldfeststellungen

Gemäss dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei fand eine Begehung zu den neuen Waldgrenzen mit dem damaligen Kreisförster, der Gemeinde und dem Geometer am 12. September 2022 statt. Die neuen Waldgrenzen wurden anschliessend durch den Geometer eingemessen und auf 6 Planausschnitten als Entwurf dargestellt. Diese Planausschnitte mit den neu festgestellten Waldgrenzen wurden durch den damaligen Kreisförster geprüft und anschliessend in den nun vorliegenden Waldfeststellungsplan (Waldfeststellungen Detailpläne A–J 1:1'000) integriert.

Die Überarbeitung des Waldplans (Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen) der Gemeinde Himmelried ist inzwischen abgeschlossen (Stand 13. April 2023). Die Abgrenzung des Walds ist somit gemäss dem aktualisierten Waldplan und nicht gemäss der amtlichen Vermessung in sämtliche Nutzungspläne zu übernehmen. Damit der Waldfeststellungsplan (Waldfeststellungen Detailpläne A–J 1:1'000) im Detail durch den Forstkreis überprüft werden kann, sind auch in diesem Plan die Waldgrenzen gemäss dem aktualisierten Waldplan zu verwenden. Der auf dem aktualisierten Waldplan aufbauende Waldfeststellungsplan ist dem zuständigen Kreisförster Herrn Christoph Märki (061 704 70 88, christoph.maerki@vd.so.ch) zur abschliessenden Prüfung einzureichen. Gemäss der Rückmeldung des Forstkreises bestehen hinsichtlich der Waldfeststellung noch gewisse Unstimmigkeiten und Pendenzen aus der 1. Vorprüfung. Um diese zu bereinigen, ist Kontakt mit Herrn Christoph Märki aufzunehmen.

2.9. Übergang zwischen Bauzone und Wald

Im Übergang zwischen Bauzone und Wald ist einheitlich eine Waldrandschutzone vorgesehen. In der Waldrandschutzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand VWW wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedigungen, Kompostsilos, Grillplätze usw. sowie keine Wege und Strassen erstellt werden. Es handelt sich um eine Schutzzone ausserhalb der Bauzone, deren primärer Zweck der Schutz des Waldrands ist. Die vorgesehene Waldrandschutzone im Übergang zwischen Bauzone und Wald beurteilen wir als zweckmässig.

3. Weitere Bemerkungen zur Planung

3.1. Erschliessung der Parzelle GB Himmelried Nr. 592

Wie oben erwähnt, fand am 30. Januar 2024 eine Besprechung mit der Planungsbehörde und der Grundeigentümerschaft der Parzelle GB Himmelried Nr. 592 statt, an welcher eine allfällige Anpassung der Erschliessung dieser Parzelle diskutiert wurde. Die vorgeschlagene Erschliessung der Parzelle über den Bertelweg und anschliessend über den Weg Im Wisig (beide auf der Parzelle

GB Himmelried Nr. 1031) von Norden her beurteilen wir als zweckmässig. Die betroffene Verkehrsfläche Strasse auf dem Bertelweg und auf dem Weg Im Wisig wird der Verkehrszone Strasse zugewiesen. Es handelt sich um eine Einzonung, welche im Sinn einer Arrondierung der Bauzone (max. 0.5 ha) als Spezialfall kompensationsfrei vollzogen werden kann. Gemäss dem Planungsausgleichsgesetz liegt damit ein Abgabebetrieb vor und die Einzonung untersteht grundsätzlich der Mehrwertabgabepflicht.

3.2. Überarbeitung des Baureglements

Es liegt ein überarbeitetes und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2019/1217 am 20. August 2019 genehmigtes Baureglement vor. Dieses bildet einen orientierenden Bestandteil des Planungsdossiers.

3.3. Schätzung der Planungsmehrwerte

Zurzeit liegen noch keine Schätzungen von Planungsmehrwerten vor. Auch wenn die Bemessung der Mehrwerte erst nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem eigenständigen Verfahren durch die Gemeinde geschehen wird, so ist es im Sinn der Transparenz gegenüber der Grundeigentümerschaft trotzdem angezeigt, zu erwartende Mehrwerte bereits frühzeitig abzuschätzen. Diese haben somit spätestens vor der öffentlichen Auflage vorzuliegen. Bei kantonalen Tatbeständen sind die Schätzungen vor der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es ist zentral, dass betroffene Grundeigentümer frühzeitig abschätzen können, welche voraussichtlichen Mehrwerte anfallen werden. In jedem Fall ist jeweils der entsprechende relevante Planungsgrundsatz nach Richtplan zu erwähnen (S-1.1.10, S-1.1.11, S-1.1.12). Zusätzlich ist beim Spezialfall der genaue Fall zu bezeichnen.

4. Bemerkungen zur öffentlichen Auflage

4.1. Grundsätzliches

Nach Abschluss der Vorprüfung legt der Gemeinderat die Ortsplanungsrevision während 30 Tagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage muss im lokalen Publikationsorgan (im Fall von Himmelried im Wochenblatt) angekündigt werden. Damit beschwerdeberechtigte Umwelt- und Landschaftsschutzorganisationen von der öffentlichen Auflage Kenntnis erhalten, muss diese zusätzlich im kantonalen Publikationsorgan (Amtsblatt) ausgeschrieben werden. Auch die öffentliche Auflage der kantonalen Baulinienpläne und der Waldfeststellungspläne verlangt eine Ausschreibung im Amtsblatt. Die kantonalen Baulinienpläne sowie die Waldfeststellungspläne werden sinnvollerweise gemeinsam mit dem Dossier der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.

4.2. Kantonale Baulinienpläne

- Die vom Amt für Verkehr und Tiefbau visierten kantonalen Baulinienpläne werden sowohl in der Gemeinde Himmelried als auch im Kreisbauamt III in Dornach öffentlich aufgelegt.
- Die öffentliche Auflage der kantonalen Baulinienpläne wird im Amtsblatt und im Wochenblatt publiziert.
 - o Die Publikation im Amtsblatt wird durch das Amt für Verkehr und Tiefbau vorgenommen.
 - o Die Publikation im Wochenblatt wird sinnvollerweise in Kombination mit der Publikation der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision durch die Gemeinde vorgenommen. Der entsprechende Publikationstext kann beim Amt für Verkehr und Tiefbau bezogen werden.
- Kontaktperson beim Amt für Verkehr und Tiefbau ist Herr Florian Kiener (032 627 89 55, florian.kiener@bd.so.ch).

4.3. Waldfeststellungspläne

- Die vom Forstkreis (Kreisförster Christoph Märki) und von der Gemeinde (Gemeindepräsident Daniel Stehlin) visierten Waldfeststellungspläne werden als orientierende Beilage zusammen mit dem Dossier der Ortsplanungsrevision in der Gemeinde Himmelried öffentlich aufgelegt.
- Die festgestellten Waldgrenzen werden in den Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt dargestellt. Dabei ist Folgendes zu beachten:
 - o Im Titel des Erschliessungsplans ist festzuhalten, dass der Erschliessungsplan eine Waldfeststellung enthält (z. B. Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung und Waldfeststellung).
 - o In der Legende ist unter dem Genehmigungsinhalt die Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaGSO aufzuführen.
 - o Auf dem Erschliessungsplan ist folgende Rechtsmittelbelehrung anzubringen: «Gegen die Waldfeststellung gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaGSO kann während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Volkswirtschaftsdepartement Einsprache erhoben werden.»
- Im Publikationstext zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision sind die Erschliessungspläne mit Waldfeststellung als Teil des Auflagedossiers zu erwähnen. Zudem ist die Rechtsmittelbelehrung zum Einspracheverfahren zur Waldfeststellung (siehe Text oben) aufzuführen. Werden im Publikationstext auch orientierende Dokumente zur Einsicht erwähnt, so sind auch die Waldfeststellungspläne aufzuführen.
- Kontaktperson beim Amt für Wald, Jagd und Fischerei ist Herr Christoph Märki (061 704 70 88, christoph.maerki@vd.so.ch).

5. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Himmelried gemäss unseren Empfehlungen im Rahmen der 1. Vorprüfung überarbeitet wurde. Das Resultat der 2. Vorprüfung zeigt, dass die ursprünglich vorhandenen Genehmigungsvorbehalte vollständig ausgeräumt werden konnten. Wir beurteilen die nun vorliegende Planung als recht- und zweckmässig und somit als genehmigungsfähig. Wir bitten Sie, die Unterlagen gemäss unseren vorstehenden Bemerkungen zu überarbeiten resp. zu ergänzen. Danach sind die nötigen Voraussetzungen für die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung aus unserer Sicht erfüllt.

Sollten sich Ihrerseits weitere Fragen ergeben, so wenden Sie sich gerne an den zuständigen Kreisplaner Herrn Samuel Schmid (032 627 25 71, samuel.schmid@bd.so.ch). Für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner

Elektr.
Kopie an:

- Daniel Stehlin, Gemeindepräsident (daniel.stehlin@himmelried.ch)
- Urs Meier, Gemeinderat (urs.meier@himmelried.ch)
- Barbara Wittmer, Ortsplanerin Planteam S AG
(barbara.wittmer@planteam.ch)
- Katrin Keiser, Raumplanerin Planteam S AG (katrin.keiser@planteam.ch)
- intern (SOBAU Geschäfts-Nr. 82'576)