

Ortsplanungsrevision der Gemeinde Bellach: Auswertung der kantonalen Nachprüfung Genehmigung der Anpassungen und Verabschiedung zur öffentlichen Auflage

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 29-2016 vom 5. Juli 2016 hat der Gemeinderat die auf Grund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Anpassungen genehmigt und das Dossier der Ortsplanungsrevision zur kantonalen Nachprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2016 hat das Amt für Raumplanung (ARP) seine Stellungnahme zum überarbeiteten Dossier abgegeben. Das beauftragte Planungsbüro BSB+Partner hat die vom ARP im Bericht vorgebrachten Punkte tabellarisch erfasst. Die SPK OP-Revision hat diese anlässlich der Sitzungen vom 22. März und 5. April 2017 diskutiert und ihre Empfehlungen beschlossen.

Die Bemerkungen des ARP und die entsprechenden Empfehlungen der SPK OP-Revision wurden im Dokument „Auswertung der Nachprüfung“ zusammengefasst. Diese hat der Gemeinderat am 25. April 2017 beraten und genehmigt. Ausserdem wurden verschiedene rein formelle und plangrafische Anpassungen vorgenommen.

Erläuterungen der SPK OP-Revision

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen wurde nochmals überprüft und neu berechnet. Die Berechnung erfolgte mit der aktualisierten „Tabelle Fassungsvermögen“ des ARP (Stand Mai 2017) und dessen Richtwerten für die Bevölkerungsdichte. Gemäss kantonalen Vorprüfung durch das ARP ist dabei das Fassungsvermögen von Bellach Ost nicht zu berücksichtigen (kantonales Entwicklungsgebiet), hingegen jenes der Überbauung „Spitzallmend“ und des Nachverdichtungspotenzials. Für die Planungsperiode bis 2033 resultiert so eine Prognose der Einwohnerzahl von 5'750 Personen, der im Leitbild 2013 definierte Zielwert von maximal 6'000 Einwohner/innen wird damit klar eingehalten.

Einzonungen

Vorgesehen ist die Einzonung des Gebiets **Mühlacker**, dieser stimmt das ARP unter gewissen Voraussetzungen zu. Insbesondere wird eine angemessene Dichte verlangt, diese wird mit der Vorgabe von einem Landanteil $\leq 500 \text{ m}^2$ pro Wohneinheit erreicht. Ausserdem besteht Gestaltungsplanpflicht, wobei eine alternative Bebauungsform zu freistehenden Einfamilienhäusern anzustreben ist.

Einer Einzonung des Gebietes **Henzirain** steht das ARP kritisch gegenüber. Nach eingehender Diskussion hat die SPK beschlossen, die Einzonung des Henzirains in die „Spezialzone Terrassensiedlung“ zu beantragen. Im Gegenzug sollen die Grundstücke GB 26 und GB 1927 (Rüti) der Bürgergemeinde ausgezont werden, da für eine Bauverpflichtung für diese Grundstücke keine Bereitschaft besteht. Zwischen der Bürgergemeinde und dem Eigentümer des Henzirains finden zur Zeit Verhandlungen über einen entsprechenden Landabtausch statt.

In der Industriezone würde das ARP der Einzonung von rund $17'000 \text{ m}^2$ im Gebiet **Stadtallmend** zustimmen. Die Eigentümer sind jedoch zur Zeit an einer Einzonung nicht interessiert, weshalb das Areal vorläufig in der Reservezone belassen wird.

Ausserdem besteht die Möglichkeit zur Einzonung bereits **überbauter Grundstücke**. Vorgesehen ist dies für das Areal des ehemaligen Bahnhofs (GB 2489), den Hof der Familie Probst an der Allmendgasse (Teil GB 1085), das Hofensemble Grederhof (Teil GB 625).

Sämtliche Einzonungen erfolgen unter der aufschiebenden Bedingung der bundesrätlichen Genehmigung des kantonalen Richtplans. Davon ausgenommen ist – aufgrund der regionalen Bedeutung des geplanten Entsorgungshofes – das Bahnhofareal, welches laut ARP sofort eingezont werden kann, sofern der Entsorgungshof realisiert wird. Weiter müssen für diese Grundstücke eine Bauverpflichtung und eine vertragliche Regelung betreffend dem Ausgleich des Planungsvorteils vorliegen.

Bauzonen

Trotz der Kritik des ARP, dass nur wenige Gebiete bezüglich Geschossigkeit zur Aufzoning vorgesehen seien, wurden die Bauzonen unverändert belassen.

Der Perimeter der Ortsbildschutzzone wurde auf Verlangen des ARP um das zwischenzeitlich bebaute Grundstück Henzimatte (GB 2491) verkleinert. Zudem sind aus denkmalpflegerischen Gründen in der Ortsbildschutzzone nur noch zweigeschossige Bauten zulässig.

Zonenreglement

Das Zonenreglement wurde im Rahmen der Nachprüfung erstmals durch den Kanton geprüft. Die sich aus dieser Prüfung ergebenden Anpassungen wurden durch BSB+Partner im Dokument „Änderungen ZR“ synoptisch dargestellt und am 25. April 2017 vom Gemeinderat mit einzelnen Änderungen genehmigt.

Zudem wurde der Beurteilungsraster für Ansiedlungen und Umnutzungen in der Industriezone komplett überarbeitet, insbesondere wurde ein Beurteilungsmassstab für die einzelnen Kriterien definiert. Neu soll der Beurteilungsraster auch für Arealüberbauungen in der Wohnzone anwendbar sein.

Übernahme privater Erschliessungen

Das ARP verlangt die nochmalige Überprüfung einer Übernahme von diversen privaten Erschliessungen. Der Gemeinderat hat am 25. April 2017 folgendes beschlossen:

Nr.	Strasse / GB-Nr.	Lieg.	Übernahme	Grund
1	Mühlackerweg (GB 1043)	10	JA	
2	Venusstr. Süd (GB 1689)	10	JA	
3	Hubel (GB 790)	5	JA	Voraussetzung ist eine Einigung mit Lommiswil und eine der OPR nachgelagerte Nutzungsplanung
4	Teil Schmiedestr. (GB 90119)	3	NEIN	Zu geringe Anzahl Liegenschaften / ev. Abtretung
5	Teil Kaselfeldstr. (GB 360)	6	JA	
6a	Teil Turbenstr. (GB 2252/2253)	4	NEIN	Zu geringe Anzahl Liegenschaften
6b	Teil Turbenstr. (GB 2246)	13	JA	
6c	Teil Turbenstr. (GB 1705)	12	NEIN	Quartierinterne Parkieranlage
7a	Teil Kirchstr. (GB 301)	4	NEIN	Zu geringe Anzahl Liegenschaften
7b	Teil Kirchstr. (GB 297)	4	NEIN	Zu geringe Anzahl Liegenschaften
8a	Fuchsweg Nord (GB 287)	4	NEIN	Zu geringe Anzahl Liegenschaften / 2 auch von Dachsweg und Kirchstrasse erschlossen
8b	Fuchsweg Süd (GB 90120)	5	JA	
9	Teil Hasenmattstr. (GB 1345)	6	JA	
10	Teil Friedensst. (GB 231/233)	3	NEIN	Zu geringe Anzahl Liegenschaften
11	Helveterstr. (GB 553-556)	4	NEIN	Zu geringe Anzahl Liegenschaften

Nr.	Strasse / GB-Nr.	Lieg.	Übernahme	Grund
12	Gässli (GB 1385)	2	NEIN	Zu geringe Anzahl Liegenschaften
13a	Guglerstr. Süd (GB 1391)	ca. 40	NEIN	Quartierinterne Erschliessungs- und Parkieranlage
13b	Guglerstr. Nord (GB 160/166)	Fussw.	NEIN	Kein öffentlicher Fussweg
14a	Teil Kaselfeldstr. (GB 328/1472)	5	JA	
14b	Otto-Wolf-Weg (GB 335/336)	Fussw.	JA	
15	Gärisch (GB 116)	1	NEIN	Betriebsinterne Erschliessung

Die zum öffentlichen Strassengebiet zu übernehmenden Privatstrassen und allenfalls dazugehörige Werkleitungen müssen den normalen Standard gemeindeeigener Erschliessungen aufweisen. Für allfällig notwendige Instandsetzungsarbeiten sind die Anstösser perimeterpflichtig.

Diverses

Auf Grund der Diskussion im Gemeinderat vom 28.03.2017, im Zusammenhang mit dem Lärmsanierungsprojekt des Kantons, hat die SPK OP-Revision für die bereits vorbelastete Lommiswiler- und Franziskanerstrasse die Aufstufung einer Bautiefe in die Lärmempfindlichkeitsstufe „ES II aufgestuft“ (entspricht ES III) diskutiert. Da die Anforderungen für eine Aufstufung nicht erfüllt sind (zu geringe Vorbelastung) und mit Sicherheit Einsprachen dagegen zu erwarten sind, empfiehlt die SPK OP-Revision darauf zu verzichten.

Die vorgesehene Landschaftsschutzzone entspricht dem rechtsgültigen Gesamtplan, die SPK OP-Revision und der Gemeinderat erachten eine Änderung nicht als angebracht. Ebenso lehnt sie die Zuordnung der Dorfmatte zur Juraschutzzone ab, eine künftige Entwicklung – gemäss räumlichem Leitbild – würde dadurch blockiert oder zumindest stark erschwert. Ausserdem scheint ein isoliertes Stück Juraschutzzone mitten im Siedlungsgebiet nicht sinnvoll.

Die rein formellen Anpassungen die auf Grund der Nachprüfung in den Reglementen, im Planwerk und im Raumplanungsbericht vorgenommen wurden, werden im Gemeinderat nicht speziell erörtert.

Vorgehen und Termine

Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat wird das Dossier Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der EG Bellach aufgeschaltet. Während der Auflagefrist von 30 Tagen ist ein Informationsanlass zur Beantwortung von Fragen aus der Bevölkerung vorgesehen.

- Verabschiedung durch SPK OP-Revision 05. April 2017
- Beratung Gemeinderat: Anpassungen auf Grund der Nachprüfung (1. Lesung) 25. April 2017
- Bereinigung Dossier OP-Revision bis 12. Mai 2017
- Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung Dossier OP-Revision zur öffentl. Auflage 30. Mai 2017
- Publikation der öffentlichen Auflage (Aufgabeschluss Inserat 06.06.2017) 08. Juni 2017
- Beginn der Auflagefrist 08. Juni 2017
- Sprechstunde / Fragebeantwortung für die Bevölkerung 19. Juni 2017
- Ende der Auflagefrist 10. Juli 2017

Der Gemeinderat fasst folgenden **Beschluss**:

1. Auf den Antrag eine Bautiefe der Lommiswiler- und Franziskanerstrasse der Lärmempfindlichkeitsstufe „ES II aufgestuft“ zuzuordnen wird verzichtet.
2. Die Auswertung der Nachprüfung und die Änderungsempfehlungen der SPK OP-Revision werden genehmigt und das Dossier OP-Revision der Gemeinde Bellach zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.
3. Mit dem Vollzug werden die SPK OP-Revision und das Büro BSB + Partner Ingenieure und Planer, Oensingen sowie die Bauverwaltung beauftragt.

ausgefertigt am 6. Juni 2017

GEMEINDERAT BELLACH

Für richtigen Protokollauszug:

Nicole Brunello, Verwaltungssekretärin

Geht an:

- BSB + Partner, Thomas Ledermann, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
- Präsident SPK OP-Revision, Beat Späti, Geisslochweg 1, 4512 Bellach
- Bauverwaltung
- BK GR Nr. 19-2017