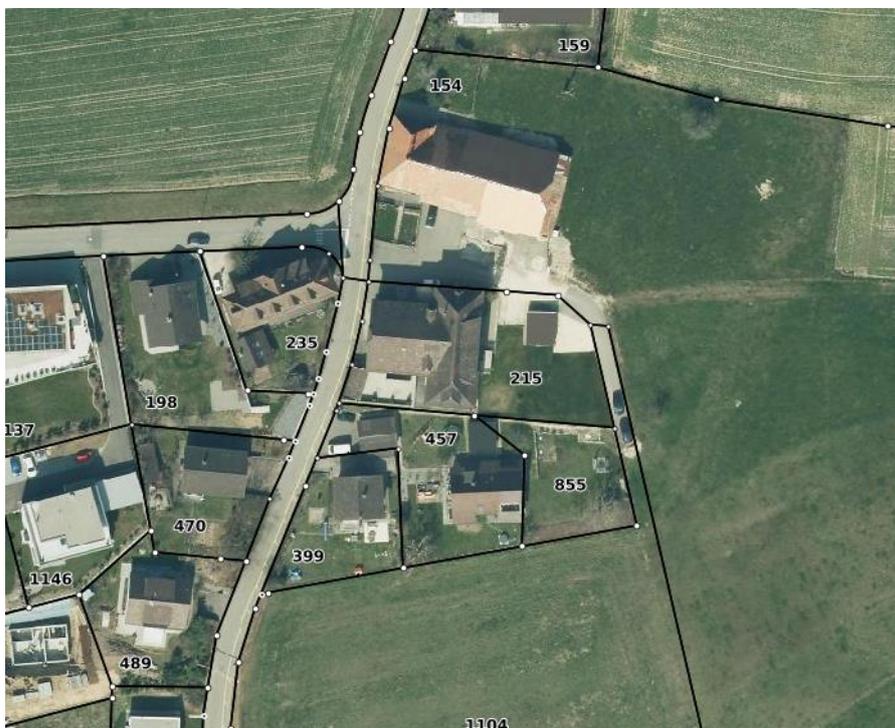


Einwohnergemeinde Riedholz

Teilzonenplan / Erschliessungsplan Viertel

GB Riedholz Nrn. 154, 855 und 1104



Raumplanungsbericht (orientierend)

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Riedholz
Wallierhofstrasse 5
4533 Riedholz

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
Alain Kunz
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Teilzonenplan / Erschliessungsplan Viertel	Projektnummer 22080	Anzahl Seiten 14
Koreferat Isabelle Röögli	Datum 24.06.2021	Kürzel iro
Ablageort K:\Umweltplanung\Riedholz\22080 TZ- und ESP GB Nr. 855\06 Produkte\01 Berichte\Mitwirkung\RPB_002_Mitwirkung_211221.docx		
Gedruckt	21.12.2021 08:51:00	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Vorprüfungsexemplar	aku	06.07.2021
002	Öffentliche Mitwirkung	aku	21.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Planungszweck und Verfahren	6
3	Planungsgegenstand	7
4	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	11
5	Planungsablauf und Information	13
6	Schlusskommentar	14

Unterlagen zur Genehmigung

- Teilzonenplan Viertel (Plan Nr. 22080/1)
- Erschliessungsplan Viertel (Plan Nr. 22080/2)

1 Ausgangslage

Vorgeschichte

Das unbebaute Grundstück GB Riedholz Nr. 855 ist seit langer Zeit der Wohnzone zugewiesen und grenzt ostseitig an die Landwirtschaftszone sowie im Süden an die Reservezone. Zwischen diesem Grundstück und der etwas weiter westlich verlaufenden Bergstrasse befinden sich einzelne mit Wohnhäusern bebaute Parzellen, welche eine Erschliessung von GB Nr. 855 über die bestehende Bauzone aufgrund der fehlenden Platzverhältnisse verunmöglichen. Deshalb gilt dieses Grundstück heute aus planungsrechtlicher Sicht als unerschlossen. Zwar besteht für GB Nr. 855 heute eine ausgebaute Stichstrasse inkl. Wegrecht, welche eine Erschliessung ab der Bergstrasse über die Parzellen GB Riedholz Nrn. 154 und 1104 theoretisch ermöglichen würde. Da diese Stichstrasse aber vollständig in der Landwirtschaftszone liegt, gilt eine Erschliessung von GB Nr. 855 über die Stichstrasse als rechtswidrig. Erschliessungsanlagen, die zur Erschliessung einer Parzelle innerhalb der Bauzone dienen, sind in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform noch standortgebunden. Die bereits bestehende Stichstrasse wurde demnach unrechtmässig auf Landwirtschaftsland gebaut und stellt einen bestehenden Planungsmangel dar. Eine Nutzung der Strasse wäre nur bewilligungsfähig, wenn diese gänzlich innerhalb der bestehenden Bauzone liegen würde.

Im Rahmen eines Baugesuches für den Bau eines Wohngebäudes auf GB Nr. 855 wurde durch die Bauherrschaft angenommen, dass das Grundstück über die oben erwähnte Stichstrasse erschlossen werden kann.

Um diesen Planungsmangel nachgelagert zur Ortsplanungsrevision zu beheben und die Erschliessung von GB Nr. 855 sicherzustellen, soll die bestehende Stichstrasse in Absprache mit dem Gemeinderat Riedholz und dem Amt für Raumplanung (ARP) mit dem vorliegenden Teilzonen- bzw. Erschliessungsplan als Privaterschliessung der Bauzone zugewiesen.

Die betroffenen Grundeigentümerschaften werden durch die Einwohnergemeinde über dieses Planungsvorhaben informiert.

Bestehendes Wegrecht

Gemäss Grundbuchauszug vom 22. Januar 2019 besteht für GB Nr. 855 u. A. ein Wegrecht als unbeschränktes Geh- und Fahrwegrecht mit einer Breite von 3.0 bzw. 3.5 m zu Lasten von GB Nr. 154 gemäss nachfolgendem Planausschnitt (siehe Abbildung 1). Diese Dienstbarkeit wurde am 12. Juli 1991 von den betroffenen Parteien unterzeichnet.

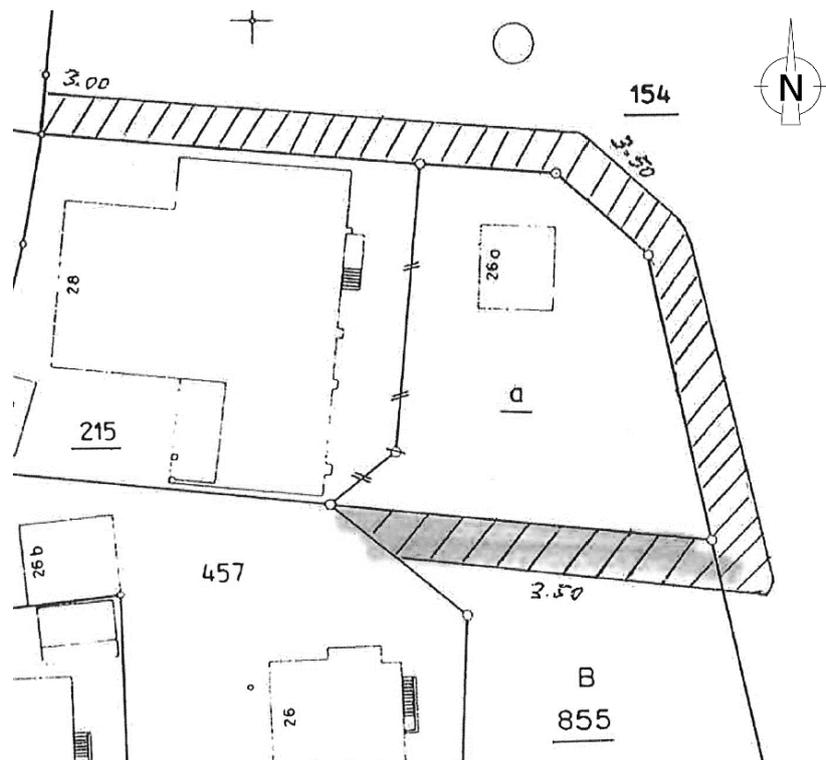


Abbildung 1 *Planausschnitt mit Lage und Ausdehnung des Wegrechtes (Schraffur) z. G. GB Nr. 855 bzw. z. L. GB Nr. 154 gemäss rechtsgültiger Dienstbarkeit vom 12. Juli 1991*

Dabei gilt es zu beachten, dass der Ostbereich der betroffenen Fläche zwischenzeitlich abparzellierte wurde und heute zur südlich von GB Nr. 855 liegenden Parzelle GB Nr. 1104 gehört.

Projektbeschreibung

Im Rahmen des vorliegenden Teilzonen- bzw. Erschliessungsplans wird die Fläche der bestehenden Stichstrasse, welche ausserhalb der Bauzone liegt, in die Wohnzone W2 eingezont und als Privaterschliessung eingestuft. Der Verlauf und die Breite der Strasse entsprechen dem rechtsgültigen Wegrecht gemäss Abbildung 1.

2 Planungszweck und Verfahren

Zweck	<p>Zweck des vorliegenden Teilzonen- bzw. Erschliessungsplans ist die sinnvolle und zweckmässige Erschliessung der Bauzone sowie die Behebung des bestehenden Planungsmangels (die bestehende Stichstrasse liegt ausserhalb der Bauzone).</p>
Ordentliches Nutzungsplanverfahren	<p>Die Möglichkeiten zur Anpassung der privaten Erschliessungsstrasse wurden mit der Einwohnergemeinde Riedholz und dem ARP vorgängig besprochen. Im Sinne einer Behebung des bestehenden Planungsmangels erfolgt die vorliegende Planung nachgelagert zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Zudem wird die Erschliessung der noch unbebauten Bauparzelle GB Nr. 855 planungsrechtlich sichergestellt.</p> <p>Der vorliegende Teilzonen- bzw. Erschliessungsplan bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15 - 21 Planungs- und Baugesetz (PBG). Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der Information, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.</p> <p>Im vorliegenden Raumplanungsbericht wird der Planungsprozess, die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung sowie die Interessenabwägung dokumentiert.</p>
Planbeständigkeit	<p>Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Riedholz wurde kürzlich mit RRB Nr. 2021/1362 vom 14. September 2021 genehmigt. Gemäss diesem RRB ist die Planbeständigkeit der Ortsplanungsrevision für die vorliegende Planung zu relativieren.</p>

3 Planungsgegenstand

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter liegt im Gebiet Viertel, südöstlich der Einmündung des Sonnenrains in die Bergstrasse. Das Grundstück GB Nr. 855 liegt gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2021/1362 vom 14. September 2021) in der Wohnzone, zweigeschossig (W2). Die westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke liegen ebenfalls in der W2. Gegen Osten grenzt GB Nr. 855 an die Landwirtschaftszone (Teil GB Nr. 1104). Der südseitig angrenzende Bereich von GB Nr. 1104 ist der Reservezone Wohnzone, 2-geschossig mit verdichteter Bauweise (RW2D) zugewiesen. Das weiter nördlich und östlich liegende Grundstück GB Nr. 154 liegt in der Landwirtschaftszone.

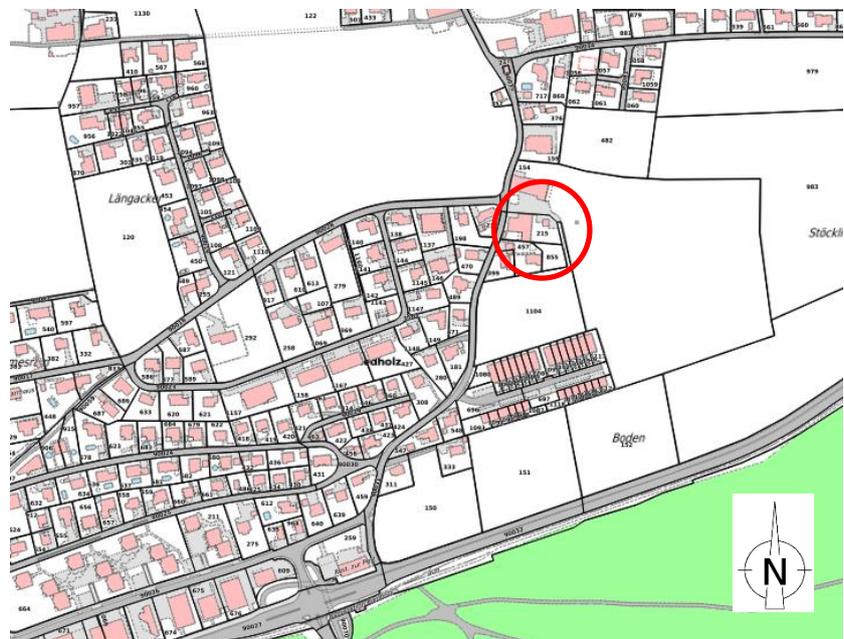


Abbildung 2 Lage des Planungsgebiets (roter Kreis)
(Quelle: InfoGIS, Zugriff am 11. Juni 2021)

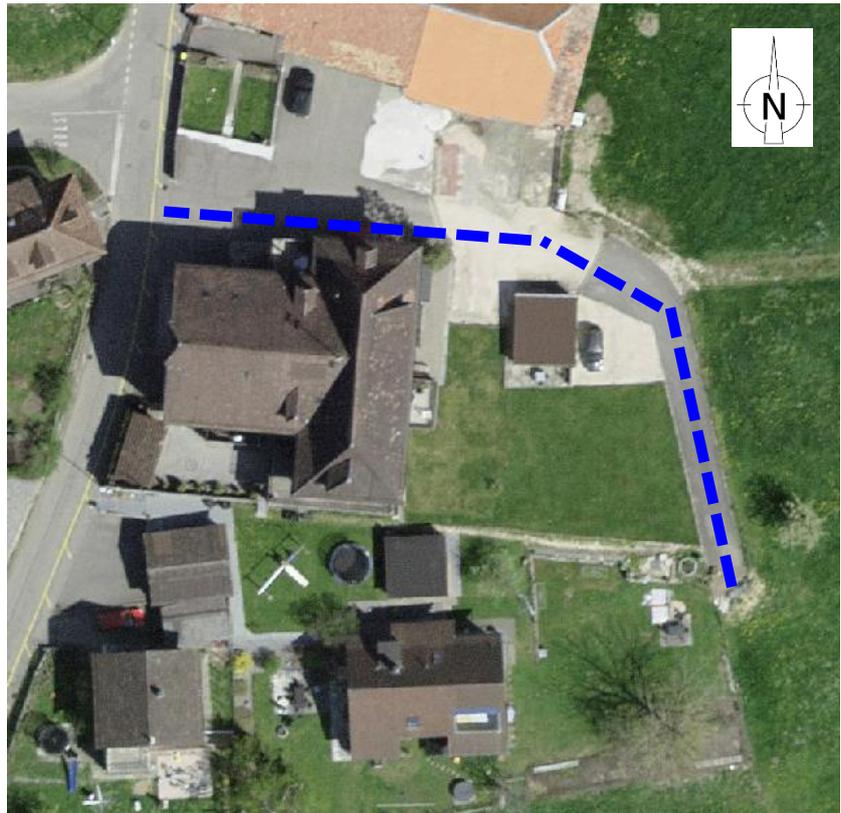


Abbildung 3 Orthophoto mit Verlauf der einzuzonenden Privaterschliessung (blau) (Quelle: InfoGIS, Zugriff am 11. Juni 2021)

**Anpassung
Bauzonenplan**

Die bestehende, ausserhalb der Bauzone liegende Privaterschliessung (Stichstrasse) wird von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone W2 eingezont (249 m²). Die betroffene Fläche ist heute bereits versiegelt.

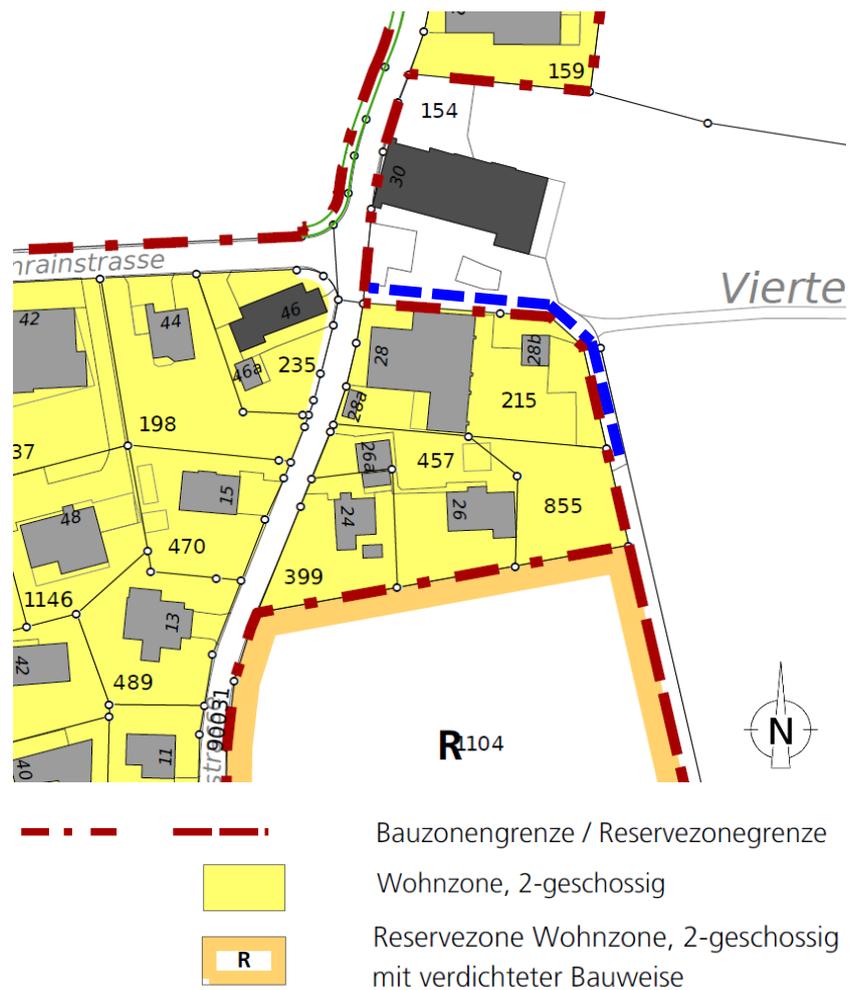


Abbildung 4 Ausschnitt des Planungsgebiets aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2021/1362 vom 14. September 2021) mit Verlauf der geplanten Privaterschliessung (blau)

Anpassung Erschliessungsplan

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die (Privat-)Erschliessung von GB Nr. 855 geschaffen. Die Strassenbreite entspricht dabei mit 3.0 bzw. 3.5 m der Festlegung gemäss Planausschnitt in der gültigen Dienstbarkeit vom 12. Juli 1991 (siehe Abbildung 1).

4 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

Erschliessung der Bauzone

Die bereits gebaute Stichstrasse zum Grundstück GB Nr. 855 ist nicht zonenkonform, da sie ausserhalb der Bauzone liegt. Mit dem vorliegenden Teilzonen- bzw. Erschliessungsplan wird der Mangel der nicht zonenkonformen Strasse behoben sowie die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 855 sichergestellt.

Eine Erschliessung über die bestehende Bauzone ist aufgrund deren Bebauung und der daraus resultierenden engen Platzverhältnisse nicht möglich. Zudem ist die Stichstrasse bereits weitestgehend realisiert bzw. sie verläuft im Nordbereich über den versiegelten Vorplatz des angrenzenden Bauernhofes Bergstrasse Nr. 30. Die Einzonung bzw. die im Erschliessungsplan als Privatstrasse ausgewiesene Fläche entspricht in ihrer Ausdehnung der in der Dienstbarkeit (Wegrecht) festgelegten Fläche gemäss Abbildung 1.

Eine Erschliessung von Südwesten direkt ab der Bergstrasse über GB Nr. 1104 ist keine Option, weil dadurch Kulturland beanspruchen und eine spätere Einzonung/Bebauung der heutigen Reservezone präjudiziert würde.

Nach § 103 Abs. 1 PBG dienen private Erschliessungsanlagen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten. Nach kantonaler Praxis gilt dies für maximal 3 Bauten oder Wohneinheiten. Die Stichstrasse dient nur der Erschliessung von GB Nr. 855. Deshalb ist die Zuweisung als Privaterschliessung recht- und zweckmässig.

Da die Erschliessung bereits ohne Baubewilligung erstellt wurde, kommt dem Erschliessungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§ 39 Abs. 4 PBG). Aus diesem Grund ist spätestens mit dem Genehmigungsantrag an den Regierungsrat eine entsprechende Dokumentation des Bauprojektes einzureichen.

Nachgelagertes Nutzungsplanverfahren

Vorgängige Abklärungen beim ARP haben ergeben, dass ein Nutzungsplanverfahren, welches der kürzlich genehmigten Ortsplanungsrevision nachgezogen wird, grundsätzlich möglich ist. Der Gemeinderat Riedholz unterstützt das nachgelagerte Verfahren und hat diesem an seiner Sitzung vom 5. Juli 2021 zugestimmt.

**Einzonung von
Landwirtschaftsland**

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird 249 m² Landwirtschaftsland eingezont, welche bereits versiegelt ist. Die bereits bestehende Erschliessung wurde zu Lasten von Fruchtfolgefläche erstellt. Aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs und weil die beanspruchte Fläche kleiner als 24 a ist, muss diese Fruchtfolgefläche gemäss Beschluss der kantonalen Kommission Bau, Umwelt und Wirtschaft (KABUW) im vorliegenden Fall nicht kompensiert werden.

Planungsausgleich

Die Einzonung fällt unter das Planungs- und Ausgleichsgesetz (PAG) und ist mehrwertabgabepflichtig. Die Einzonung fällt auch unter den Richtplanbeschluss S-1.1.12, Einzonungen von Spezialfällen: "Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist". Da es sich um eine Einzonung als Spezialfall handelt, fliesst die Mehrwertabgabe an den Kanton. Wie die Mehrwertabgabe privatrechtlich geregelt werden soll bzw. ob die betroffene Fläche abparzelliert werden und an GB Nr. 855 gehen soll, haben die betroffenen Grundeigentümerschaften untereinander zu klären.

Fazit Interessenabwägung

Die die geplante Einzonung und Erschliessung sowie das nachgelagerte Nutzungsplanverfahren steht in gewissem Interessenskonflikt mit dem Landwirtschaftsland. Die bestehende Strasse wurde widerrechtlich erstellt und beansprucht Fruchtfolgefläche. Allerdings gilt es bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen und zu gewichten, dass

- die Bauzone und die Erschliessung nach § 26 Abs. 3 PBG aufeinander abzustimmen sind,
- eine Erschliessung durch die bestehende Bauzone aufgrund der bestehenden baulichen Situation nicht mehr möglich ist und
- dass sich eine alternative Erschliessung von Süden her via GB Riedholz Nr. 1104 - wie bereits erwähnt - als unzweckmässig erweist.

Der Einfluss der vorliegenden Planung auf das Landwirtschaftsland kann als verhältnismässig gering eingestuft werden. Zusammenfassend überwiegen die Interessen an der notwendigen Erschliessung somit jene des Landwirtschaftslandes.

5 Planungsablauf und Information

Kommunales Nutzungsplanverfahren

Die Erarbeitung des vorliegenden Teilzonen- bzw. Erschliessungsplans Viertel wurde gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen:

- Schriftliche und telefonische Vorabklärungen mit ARP (April/Juni 2021)
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Handen kantonaler Vorprüfung (5. Juli 2021)
- Kantonale Vorprüfung (6. Juli bis 29. November 2021)
- Verabschiedung zur öffentlichen Mitwirkung sowie zur öffentlichen Auflage (unter Vorbehalt von Mitwirkungseingaben) durch den Gemeinderat (20. Dezember 2022)
- Öffentliche Mitwirkung (17. bis 31. Januar 2022)
- Öffentliche Auflage (XXX bis XXX 2022)
- Genehmigung durch den Regierungsrat (XXX 2022)

Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Planung wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 2021 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 29. November 2021 hat das Amt für Raumplanung (ARP) dazu Stellung genommen. Das ARP kann dem vorliegenden Vorschlag, unter Würdigung der konkreten Umstände und mit dem ausdrücklichen Vorbehalt einer näheren Prüfung in einem allfälligen Beschwerdeverfahren, zustimmen.

Information

Die von der Planung direkt betroffenen Grundeigentümerschaften wurden vor der öffentlichen Mitwirkung durch die Gemeindebehörden mündlich über die vorliegende Nutzungsplanung informiert.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 17. bis 31. Januar 2022 statt und wurde im Anzeiger Solothurn am 13. Januar 2022 publiziert. Während der Auflagezeit konnte das Planungsdossier auf der Gemeindeverwaltung Riedholz sowie auf der Gemeindehomepage Riedholz eingesehen werden.

Wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt

Öffentliche Auflage

Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt

6 Schlusskommentar

Die vorliegende Bereinigung des Planungsfehlers betr. der nicht zonenkonforme Erschliessung von GB Nr. 855 durch Einzonung der bereits bestehenden Stichstrasse und deren Zuweisung als Privaterschliessung stellt für die betroffenen Grundeigentümer der Parzellen GB Nrn. 154, 855 und 1104 eine zweckmässige Lösung dar. Mit dem zur Ortsplanungsrevision nachgelagerten Nutzungsplanverfahren kommt die Einwohnergemeinde Riedholz ihrer Pflicht nach, ihr Baugebiet zu erschliessen.

Das Vorgehen des nachgelagerten Nutzungsplanverfahrens wird von der Gemeinde sowie vom ARP unterstützt. Für die vorliegende Planung besteht zwar ein gewisser Interessenskonflikt mit dem Landwirtschaftsland, welcher aber im vorliegenden Fall unter Abwägung aller massgebenden Interessen begründ- und vertretbar ist und entsprechend in Kauf genommen werden kann.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Alain Kunz

Biberist, 21. Dezember 2021