

Gemeinde Himmelried

Gesamtrevision der Ortsplanung

Protokoll Besprechung Vorprüfungsbericht (26.6.22) vom 17. November 2022

Thema	Genehmigungsvorbehalte und weitere Fragen betreffend Vorprüfungsbericht
Datum	17. November 2022
Zeit	14:00 bis ca. 16:00 Uhr
Teilnehmende	<ul style="list-style-type: none">▪ Urs Meier, Gemeinderat Ressort Bau und Präsident OPK▪ Peter Klingler, Mitglied OPK▪ Dominic Walter, Mitglied OPK▪ Rolf Müller, Mitglied OPK▪ Stephan Schader, Co-Leitung Nutzungsplanung ARP▪ Samuel Schmid, Kreisplaner ARP▪ Barbara Wittmer, Planteam S AG, Protokoll▪ Katrin Keiser, Planteam S AG
Entschuldigt	<ul style="list-style-type: none">▪ -
Verteiler	Teilnehmende und Entschuldigte

1. Einstieg

- 1.1 Ziel der Sitzung ist, dass die offenen Fragen zu den Genehmigungsvorbehalten und weiteren Fragen abschliessend geklärt werden können. Die Gemeinde soll eine möglichst hohe Planungssicherheit erhalten.
- 1.2 Die Gemeinde stellt dem ARP bis vor Weihnachten ein Beschlussprotokoll vor, das ARP wird die Entscheide bestätigen.

2. Freiräume und Grünräume

- 2.1 Ausgangslage
Gemäss Vorprüfungsbericht, Kapitel 2.2.2, Seite 14, sollen Freihaltezonen o.ä. die Siedlungsdurchgrünung erhalten, die Biodiversität steigern und das Ortsbild verbessern.
- 2.2 Haltung Gemeinde
 - Es besteht grundsätzlich kein Bedarf an zusätzlichen Grün- und Freiflächen oder Erholungsflächen. Der Siedlungsrand ist von überall in weniger als 5-Gehminuten erreichbar. Es ist zudem im Widerspruch mit der Siedlungsentwicklung nach innen.

- Wichtig ist die ungefähre Gleichbehandlung vergleichbarer Gemeinden. Es sind keine anderen Gemeinden bekannt, in denen das ARP vergleichbare Vorgaben macht.

2.3 Erkenntnisse

- Die Forderung betreffend der Umzonung von Wohnzonen in Grün- oder Freihaltezonen wird entsprechend der strukturellen Ausgangslage in Himmelried massstabgerecht umgesetzt, jedoch grundsätzlich nicht gemäss Antrag weiterverfolgt. Gemäss Aussage von Stephan Schader sind Rückzonungen gemäss dem ehemaligen Regierungsrat Roland Fürst die Ausnahme.
- Stephan Schader schlägt vor, zu überprüfen, welche Gebiete ev. etappiert werden könnten, respektive aufzuzeigen, welche Gebiete prioritär eine bauliche Entwicklung erfahren sollen. So könnten Gebiete, deren Erschliessung die Gemeinde gemäss Erschliessungsplan zuerst noch sicherstellen müsste, zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Die Gemeinde soll somit Massnahmen aufzeigen, wie die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird. Die Bebauung von freiem Bauland hat in den vergangenen Jahren nicht zu einem Bevölkerungswachstum geführt, sondern lediglich zu einem erhöhten Flächenanspruch pro Einwohnenden .

2.4 Folgende Anpassungen in der OP werden vorgenommen:

- Parzelle GB Nr. 1062 bei der Verzeigung Bertelweg / Seewenstrasse wird von der Kernzone in die Freihaltezone umgezont.
- Die W2b wird bis westlich Lichsweg erweitert.
- Erweiterung der Kernzone (Gestaltungsplanpflicht) auf die Parzellen GB Nr. 758, 764.
- Zusätzlich: Ausschluss Terrassenbauten in allen Bauzonen wegen dem einheitlichen Ortsbild.

Die Gemeinde sieht folgende weitere Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen vor:

- Umfrage betreffend Überbauungsabsichten bei den Eigentümerschaften der nicht überbauten Parzellen, danach wird diese Liste auf die Website der Gemeinde geladen. Dies wird ausserhalb der OP umgesetzt.
- 1-geschossige Bauten werden in der W2a nicht mehr zugelassen.
- Künftig ist pro Wohneinheit eine Einliegerwohnung zulässig und nicht nur pro Baute.

3. Landschaftsschutzzonen

3.1 Ausgangslage

- Gemäss Kapitel 2.6.1, Seite 24, ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, wo die Natur- und Landschaftsschutzbestrebungen mit den gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft in Konflikt stehen.
- Stephan Schader präzisiert, dass die Interessen zwischen Landwirtschaft und Landschaftsschutz optimal aufeinander abgestimmt werden. Die Umsetzung mittels «Siedlungseiern» bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben in der Landschaftsschutzzone hat sich als herausfordernd erwiesen, da diese Flächen bei einem allfälligen Projekt dann nicht den Bedürfnissen des Landwirtschaftsbetriebs entsprachen.

3.2 Erkenntnisse

- Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone als grundeigentümergebundene Umsetzung der Juraschutzzone resp. des BLN-Gebiets Gempenplateau entspricht den Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan (Planungsauftrag L-2.1.1).

3.3 Umsetzung

- Die Siedlungseier bei den aktiven Landwirtschaftsbetrieben Eigenhof und Vogesenhof werden nicht mehr dargestellt, die Landschaftsschutzzone umfasst künftig auch die Landwirtschaftsbetriebe.
- Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe in der Landschaftsschutzzonen werden im einem «L» auf dem Plan versehen.
- Die Landschaftsschutzzone im Gebiet Eigenhof wird nicht weiter verfolgt.
- Der § Landschaftsschutzzone wird um einen neuen Absatz ergänzt: *«L gemäss Plan: Im Bereich dieses aktiven Landwirtschaftsbetriebs können landwirtschaftliche Bauten und Anlagen erstellt werden.»*

Diese Regelung ermöglicht, dass im Umfeld dieses Betriebs Bauten und Anlagen für den landwirtschaftlichen Betrieb erstellt werden dürfen, der Bereich aber im Rahmen der Planung festgelegt wird und nicht a priori durch die Ortsplanung. Diese Festlegung hat in Zusammenarbeit mit den kantonalen Ämtern zu erfolgen, der Kontakt ist wegen dem Bauen ausserhalb der Bauzone sichergestellt.

3.4 Ergänzung gemäss Sitzung OPK vom 22. November 2022

- Eigenhof: Die Sonderbauzone gemäss rechtsgültiger OP bleibt bestehen. Der Landwirtschaftsbetrieb wird deshalb mit keinem «L» bezeichnet. Der GP-Perimeter wird aus der Planbeständigkeit genommen, da die Betreibenden Pläne für eine Weiterentwicklung ihres Hofes haben.
- Frage an das ARP: Es gibt auch aktive Landwirtschaftsbetriebe innerhalb von kantonalen und kommunalen Vorranggebieten. Können diese Betriebe auch mit einem «L» gekennzeichnet werden?

4. Schindelboden

4.1 Ausgangslage

Die Anpassungen in den Zonenbestimmungen (Freigabe der Anzahl Wohnungen resp. streichen der Beschränkung auf max. 2 Wohnungen pro bestehende Baute) ist aus verschiedenen Gründen nicht zweckmässig: Ortsbildschutz, Verkehrssituation, isolierte Lage), siehe Kapitel 2.2.1, Seite 11.

4.2 Erkenntnisse

- Für die Gemeinde ist die Weiterentwicklung des Schindelbodens wichtig, da sie keine «zerfallenden Bauten» möchte, sondern den Erhalt dieser stattlichen, erhaltenswerten Bauten.
- Da eine Sanierung mit grossen Investitionen verbunden ist, wird die Limitierung der Anzahl Wohnungen gestrichen. Die Erfahrung zeigt, dass bei einem Einbau von Wohnungen in einen Bauernhof üblicherweise ca. 4 Wohnungen erstellt werden. Dies ist aus Sicht Gemeinde vertretbar und wird auch keine relevanten Auswirkungen auf die Kapazität des umliegenden Strassennetzes haben.
- Die Aussage betreffend Ersatzbauten wird gestrichen, da dies im § erhaltenswerte Bauten ausführlich geregelt ist.

4.3 Umsetzung

- Die Erläuterungen der Gemeinde sind nachvollziehbar.
- Es sind keine Anpassungen in der OP vorzunehmen.

5. Mindestausnützung

5.1 Ausgangslage

Gemäss Kapitel 2.2.2, Seite 14, ist die Bestimmung, dass Parzellen, die bei einer Neubebauung die Mindestausnützung nicht erreichen, so bebaut werden müssen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnützung erreicht werden kann (mittels Konzept aufzuzeigen), nicht zweckmässig. So kann die Mindestausnützung umgangen werden.

5.2 Erkenntnisse

- Am Beispiel einer Parzelle mit einer Fläche von 600 m² werden die Überlegungen dargelegt: Mit den aktuellen Dichtevorgaben wären min. 300 m² Geschossfläche zu erstellen. Ein Einfamilienhaus kann das Mindestmass kaum erreicht werden.
- Durch Abparzellierungen entstehenden grössere Erschliessungsflächen, zudem weisen die Grundstücke teilweise ungünstige Formen zum Abparzellieren auf.

- 5.3 Umsetzung
- Die Erläuterungen der Gemeinde sind nachvollziehbar.
 - Es sind keine Anpassungen in der OP vorzunehmen.

6. Änderungen in der Tabelle Baumasse

- 6.1 Ausgangslage
- Die Dichten in der W2b wurden gegenüber der rechtsgültigen OP verringert, dies ist nicht zweckmässig.
- 6.2 Erkenntnisse
- Die Unterscheidung zwischen der W2a und W2b wurde überprüft. Diese Reduktion der Dichtevorgaben war nicht im Sinne der Planung. Die Dichten sollen grundsätzlich erhöht werden, dies wurde in der Tabelle Baumasse bereits angepasst.
 - W2a: Stand VP: min. 0.3, max. 0.4 Überarbeitung: min. 0.3, max. 0.5
W2b: Stand VP: min. 0.5, max. 0.6 Überarbeitung: min. 0.5, max. 0.7.
- 6.3 Umsetzung
- Die Erläuterungen der Gemeinde sind nachvollziehbar.
 - Es sind keine weiteren Anpassungen in der OP vorzunehmen.

7. Überarbeitungsbedarf räumliches Leitbild

- 7.1 Ausgangslage
- Das räumliche Leitbild entspricht in verschiedenen Punkten den kantonalen Vorstellungen und ist zu überarbeiten.
- 7.2 Erkenntnisse
- Gemäss Schreiben vom 4. November 2020 (siehe Printscreen unten) ist das räumliche Leitbild in Ordnung und es weist keinen zusätzlichen Anpassungsbedarf auf.
- 7.3 Umsetzung
- Die Erläuterungen der Gemeinde sind nachvollziehbar.
 - Es sind keine Anpassungen in der OP vorzunehmen.

Rückmeldung Startgespräch Ortsplanungsrevision Gemeinde Himmelried



Schmid Samuel <Samuel.Schmid@bd.so.ch>

An 'peter.klingler@himmelried.ch'; 'dominik@walter-partner.ch'

Cc Barbara Wittmer; Martin Eggenberger; Schader Stephan

Sie haben am 05.11.2020 08:49 auf diese Nachricht geantwortet.

Antworten

Allen antworten

Weiterleiten

Mi, 04.11.2020 15:38

Sehr geehrte Herren Klingler und Walter

Am 20. Oktober 2020 fand das Startgespräch zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Himmelried bei uns am Amt für Raumplanung statt. Wir möchten uns für dieses Gespräch nochmals bedanken und Ihnen hiermit eine Rückmeldung zukommen lassen.

Gemäss unserer kantonalen Stellungnahme zum räumlichen Leitbild vom 30. August 2019 wird empfohlen, das räumliche Leitbild vor dem Einstieg in die Ortsplanungsrevision gemäss unseren Hinweisen und Empfehlungen zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Wie an der Besprechung erwähnt, ist eine solche Überarbeitung aus unserer Sicht nicht zwingend notwendig. Das Leitbild kann auch in der vorliegenden Form der Gemeindeversammlung unterbreitet werden (mit Hinweis auf die kantonale Stellungnahme). Anschliessend kann mit der Revision der Planungsinstrumente begonnen werden. Falls unsere Hinweise und Empfehlungen nicht im Rahmen des Leitbildprozesses berücksichtigt werden, sind diese jedoch spätestens bei der Revision der Planungsinstrumente einzuarbeiten.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurden bereits einige Flächen des Baugebiets von Himmelried ausgezont und der Reservezone zugewiesen. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision ist geplant, dass die Reservezone aufgehoben wird und sämtliche Flächen der Landwirtschaftszone zugeordnet werden. Dies begrüssen wir sehr. Trotzdem weist die Einwohnergemeinde Himmelried nach wie vor überdimensionierte Bauzonen auf.

Das Siedlungsgebiet von Himmelried ist sehr locker bebaut. Diese Bebauungsstruktur ist grösstenteils gleichmässig über das Siedlungsgebiet verteilt. Diese historisch bedingte Siedlungsentwicklung kann nicht rückgängig gemacht werden. Zur Reduktion der Bauzonen müssten einzelne Parzellen am Rand oder innerhalb des Siedlungsgebiets ausgezont werden, was zu einer nicht zweckmässigen Abgrenzung der Bauzone oder zu isoliertem Nichtbaugelände innerhalb des Baugebiets («Landwirtschaftsinseln») führt. Einzelne Auszonungsvorschläge haben Sie uns am Gespräch erläutert. Diese begrüssen wir. Wir teilen die Meinung, dass eine weitergehende Bauzonenreduktion aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur für die Einwohnergemeinde Himmelried schwer zu realisieren ist.

Dies bedingt jedoch einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Baugebiet. Auch für die Einwohnergemeinde Himmelried gelten die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1). Das heisst konkret, dass auch in Himmelried die Verdichtungspotenziale in den bestehenden Bauzonen zu eruieren und auszuweisen sind. Dabei sind konkrete Gebiete im Siedlungsgebiet zu bezeichnen, wo Mehrfamilienhäuser oder andere verdichtete Wohnformen bevorzugt entstehen sollen. Es ist uns ein Anliegen, dass sich die Einwohnergemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit der Siedlungsentwicklung nach innen eingehend auseinandersetzt.

Ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Baugebiet setzt voraus, dass die bestehende Qualität des Baugebiets erhalten wird. Mittels Durchgrünung kann die Qualität zusätzlich gesteigert werden. Deshalb ist eine weitere Bedingung, dass eingeschränkte Bauzonen (z. B. Freihaltezone, Grünzone) geprüft werden. Wir erwarten, dass die Einwohnergemeinde im Rahmen der Revision der Planungsinstrumente solche Zonen «am richtigen Ort» definiert.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Schmid Samuel
Kreisplaner

Amt für Raumplanung

Nutzungsplanung
Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
+41 32 627 25 71
samuel.schmid@bd.so.ch
arp.so.ch