



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Gemeinde Balm bei Günsberg

Gesamtrevision der Ortsplanung Balm bei Günsberg



Öffentliche Mitwirkung

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeber

Gemeinde Balm
Balmweid 20
4525 Balm bei Günsberg

Verfasser

Alain Kunz
BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
Fax 032 671 22 00
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gesamtrevision der Ortsplanung Balm bei Günsberg	21826	97
Koreferat	Datum	Kürzel
Thomas Schneitter	23.01.2024	ths
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Balm bei Günsberg\21826 Ortsplanungsrevision\26 Berichte\OP-Revision\RPB\RPB 003 Mitwirkung_260813.docx		
Gedruckt	09.07.2026	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	1. Kantonale Vorprüfung	aku	21.03.2024
002	2. kantonale Vorprüfung	aku	16.09.2025
003	Öffentliche Mitwirkung	aku	13.08.2026

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	8
1	Anlass und Gegenstand der Planung	9
2	Ausgangslage in Balm bei Günsberg	12
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	12
2.2	Rechtskräftige Ortsplanung	13
2.3	Kommunale Planungsgrundlagen	15
3	Planungszweck und Verfahren	16
3.1	Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision	16
3.2	Umfang, Perimeter und Planungshorizont	17
3.3	Verfahren und Planbeständigkeit	18
4	Strategie der räumlichen Entwicklung	19
4.1	Leitsätze	19
4.2	Leitbildpläne	24
Teil B	Planungsgrundlagen	26
5	Massgebende Planungsgrundlagen	27
5.1	Siedlungsgefüge und Bevölkerungsdichte	27
5.2	Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision	30
5.3	Baulandreserven und Verfügbarkeit	31
5.4	Reservezonen	35
5.5	Bevölkerungsdichte WMZ	35
5.6	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen	35
5.7	Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre	36
5.8	Ortsanalyse, Entwicklungsstrategie und Massnahmen	39
6	Weitere Grundlagen Umwelt	42
6.1	Fliessgewässer	42
6.2	Grundwasser	43
6.3	Naturgefahren	44
6.4	Lärm	46
6.5	Störfälle	47
6.6	Belastete Standorte	48
6.7	Boden	50
6.8	Schützenswerte Naturobjekte und Archäologie	51
Teil C	Planungsgegenstand	55
7	Änderungen Bauzonenplan	56
7.1	Begehren aus der Bevölkerung	56
7.2	Einzonungen / Auszonungen	58
7.3	Bauzonensaldo	58
7.4	Umzonungen / Aufzonungen	58
7.5	Schutzverzeichnis	60
7.6	Ortsbildschutzzone	61

7.7	Weitere Änderungen	61
8	Änderungen Gesamtplan	62
9	Überprüfung Gestaltungspläne	64
10	Änderungen Erschliessungsplan	65
11	Änderungen Reglemente/Vorschriften	67
11.1	Änderungen Zonenreglement	67
11.2	Änderungen Baureglement	68
Teil D	Interessenabwägung und Auswirkungen der Planung	69
12	Bevölkerung, Bauzone und Siedlungsgebiet	70
13	Planungsausgleich	74
14	Siedlungsqualität	74
15	Wirtschaftsstandort Balm bei Günsberg	77
16	Verkehr	78
17	Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	79
18	Heimatschutz	79
19	Umwelt	80
20	Natur und Landschaft	82
21	Landwirtschaft	85
Teil E	Organisation und Verfahren	87
22	Organisation der Planungsarbeit	88
23	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	89
23.1	Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses	89
23.2	1. kantonale Vorprüfung	89
23.3	2. kantonale Vorprüfung	90
23.4	Öffentliche Mitwirkung	90
23.5	Öffentliche Auflage	90
24	Schlussfolgerungen und Würdigungen	91
Anhang		
Anhang I	Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR	I
Anhang II	Fassungsvermögen nach OPR mit SOLL-Werten des Kantons	III
Anhang III	Fassungsvermögen nach OPR mit IST-Werten der Gemeinde	IV
Anhang IV	Umfrage bei Grundeigentümerschaften – Fragebogen	V

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (Plan Nr. 21826/1)
Beilage 2	Zonenreglement
Beilage 3	Gesamtplan (Plan Nr. 21826/2)
Beilage 4	Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung (Plan Nr. 21826/10)
Beilage 5	Naturgefahrenplan (Plan Nr. 21826/15)

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 6	Bauentwicklung 2001 bis Dezember 2022 (Plan Nr. 21826/20)
Beilage 7	Baulandreserven vor Ortsplanung (Dezember 2022) (Plan Nr. 21826/21)
Beilage 8	Plan der Änderungen (Plan Nr. 21826/30)
Beilage 9	Mobilitätsplan (Plan Nr. 21826/50)
Beilage 10	Siedlungsentwicklung nach innen, Personendichte und Potenziale (Plan Nr. 21826/51)
Beilage 11	Siedlungsentwicklung nach innen, Bebauungsdichte / Ausbaugrad (Plan Nr. 21826/52)
Beilage 12	Siedlungsentwicklung Balm bei Günsberg - Ortsanalyse, Entwicklungsstrategie und Massnahmen (BSB + Partner, 26. Februar 2021)
Beilage 13	Räumliches Leitbild Balm bei Günsberg 2040 (BSB + Partner, durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 8. Juni 2021)
Beilage 14	Naturinventar und -konzept (Plan Nr. 21903/1 und Bericht, BSB + Partner, 31. Januar 2023)

Abkürzungen

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
BAKOM	Bundesamt für Kommunikation
BFS	Bundesamt für Statistik
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GSchG	eidg. Gewässerschutzgesetz
GWBA	Gesetz über Wald, Boden und Abfall, Kanton Solothurn
IGW	Immissionsgrenzwert
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	kant. Bauverordnung
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
öV	öffentlicher Verkehr
PAG	Planungsausgleichsgesetz Kanton Solothurn
PAR	Planungsausgleichsreglement
PBG	kant. Planungs- und Baugesetz
RP	kant. Richtplan
RLB	kommunales Räumliches Leitbild
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften (zum Gestaltungsplan)
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Jede Planung muss in einem Raumplanungsbericht beschrieben und mit diesem zur Vorprüfung bzw. zur Genehmigung eingereicht werden (Art. 47 Raumplanungsverordnung). Zentrale Aufgabe des Raumplanungsberichts ist es, die vorgenommenen Interessenabwägungen nachvollziehbar darzulegen.

Art. 47 RPV, Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- ¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- ² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



Teil A

Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Rechtskräftige Ortsplanung

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung (OP) der Gemeinde Balm bei Günsberg wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (OPR) erarbeitet und mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1782 vom 3. September 2001 genehmigt. Die heute rechtskräftige OP ist somit über zehn Jahre alt.

Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Gemäss § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Gemeinde die OP in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und anzupassen. Entsprechend hat die Gemeindeversammlung einen Kredit für die Gesamtrevision der OP bewilligt. Mit der Planung wurde im März 2019 begonnen (Räumliches Leitbild Balm bei Günsberg 2040).

Zudem ist am 1. März 2013 die teilrevidierte kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Der Änderungsbedarf ergab sich einerseits aus der Umsetzung von vier vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträgen. Andererseits sollen die Definitionen und Begrifflichkeiten aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012) ins kantonale Recht eingebaut werden. Nach § 70 Abs. 3 der revidierten KBV sind die Gemeinden nun aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente bis spätestens 2023 dem neuen Recht anzupassen.

Mit der OPR kommt die Gemeinde Balm bei Günsberg dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach.

Planungsgegenstand

Im Rahmen der OPR werden alle Nutzungspläne der Gemeinde Balm bei Günsberg sowie die dazugehörenden Vorschriften überprüft und, wo nötig, überarbeitet. Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke:

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung
- Zonenreglement / Baureglement

Räumliches Leitbild 2040

Als wichtige Grundlage und ersten Arbeitsschritt der OPR hat die Gemeinde Balm bei Günsberg im Räumlichen Leitbild 2040 (RLB) die gewünschte Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre dargestellt. Gestützt auf das PBG wurde die Bevölkerung über das Leitbild informiert und in Form einer Mitwirkungsveranstaltung (Zukunftswerkshop) zur Partizipation eingeladen. Die Bevölkerung hatte später auch die Möglichkeit, den Leitbildentwurf zu konsultieren und nochmals Stellung zu beziehen. Das RLB wurde an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni

2021 verabschiedet und somit für die Behörden als wegleitende Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten verbindlich.

Das RLB 2040 besteht aus dem vorliegenden Entwurf des Raumplanungsberichtes (Grundlagenteil) sowie aus dem eigentlichen RLB. Die im RLB festgelegten Leitsätze (siehe Kapitel 4.1) sind behördenverbindlich und im Rahmen der Revision umzusetzen.

Präambel aus dem
Räumlichen Leitbild 2040

Folgender übergeordneter Leitsatz ("Präambel") liegt den restlichen Leitsätzen des Räumlichen Leitbilds zu Grunde:

Die Gemeinde Balm bei Günsberg weist eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf. Das Dorf ist überschaubar, es herrscht ein familiäres Klima und (fast) alle BewohnerInnen kennen sich. Diese Qualitäten wollen wir wahren, deshalb liegt uns die nachhaltige räumliche und soziale Entwicklung unserer Gemeinde am Herzen.

Das Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg zeichnet sich aus durch eine äusserst attraktive und ruhige Wohnlage, eingebettet in ein schönes und attraktives Orts- und Landschaftsbild des Solothurner Jura. Das Siedlungsgebiet liegt abseits der grösseren Durchgangsstrassen an einer Verbindungsstrasse von Rüttenen über das Galmis nach Günsberg. Die Gemeinde weist aber auch etliche Gebäude und Siedlungsbereiche auf, die in gewisser räumlicher Distanz zum eigentlichen Siedlungsgebiet liegen. Dabei handelt es sich insbesondere um Landwirtschaftsbetriebe auf dem Balmberg.

Für die Gemeinde ist auch das vielfältige und attraktive Freizeit- und Tourismusangebot auf ihren Jurahöhen (namentlich auf dem Balmberg) von grosser Bedeutung. Dieses wollen wir erhalten und fördern. Dabei setzen wir uns auch aktiv für eine gute Anbindung sowohl unseres Siedlungsgebietes wie auch des Balmbergs mit dem öffentlichen Verkehr und für eine Verbesserung der Verkehrssicherheit ein.

Die vielfältige Natur und Ökologie, die landwirtschaftlich genutzte Landschaft und das Freizeit- und Tourismusangebot sind Identifikationsfaktoren unserer Gemeinde, die wir beibehalten und pflegen wollen. Wir identifizieren uns mit unserem Dorf und wollen die von der Balmer Bevölkerung geschätzten Stärken wahren.

Als eine der kleinsten Gemeinden im Kanton Solothurn weist Balm bei Günsberg hingegen gewisse Defizite auf, z.B. in den Bereichen Grundversorgung, Dienstleistung und Kultur und Freizeit. Balm bei Günsberg löst deshalb viele seiner Aufgaben (u.a. Bildungs- und Sozialwesen) im Verbund, wodurch eine Abhängigkeit von den Nachbargemeinden bzw. der Region besteht. Diese Zusammenarbeit wollen wir weiterhin aktiv fördern.

Als kleine ländliche Gemeinde ist unser Wachstumspotenzial begrenzt. Deshalb wollen wir uns auf ein moderates Wachstum beschränken.

**Weitere
Rahmenbedingungen**

Neben dem RLB bilden auch die übergeordneten Grundlagen, wie die revidierte Raumplanungsgesetzgebung (RPG), der kantonale Richtplan (RP) sowie die kantonale Siedlungsstrategie, das Agglomerationsprogramm, die Harmonisierung der Baubegriffe (im Zusammenhang mit der IVHB) etc. wichtige Grundlagen für die OPR. Die Umsetzung dieser übergeordneten Planungsvorgaben auf Gemeindeebene ist zum Teil bereits im RLB dargelegt und wurde bei den Arbeiten zur vorliegenden OPR berücksichtigt. Bereits während der Arbeiten am RLB wurden zudem im Planungsteam weitere wichtige Grundlagen erarbeitet, die in die OPR eingeflossen sind. Dazu gehören z.B. das aktuelle theoretische Fassungsvermögen der Bauzone, die Bauentwicklung seit der letzten OPR und die bestehenden Baulandreserven.

2 Ausgangslage in Balm bei Günsberg

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonomer Richtplankarte weist das Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg zusammengefasst folgende Inhalte auf:

- Das gesamte Gemeindegebiet ist mit Ausnahme des Siedlungsgebietes mit der Juraschutzzone überlagert.
- Ein Grossteil des Gemeindegebietes (Jurahöhen) ist mit dem BLN-Gebiet «Weissenstein» überlagert.
- Die Gemeinde weist verschiedene kantonale Naturreservate auf.
- Mit Ausnahme des Balmbergs gelten die Jurahöhen als kantonales Vorranggebiet.

Der Balmberg gilt als Anlage für Freizeit und Sport von regionaler Bedeutung.

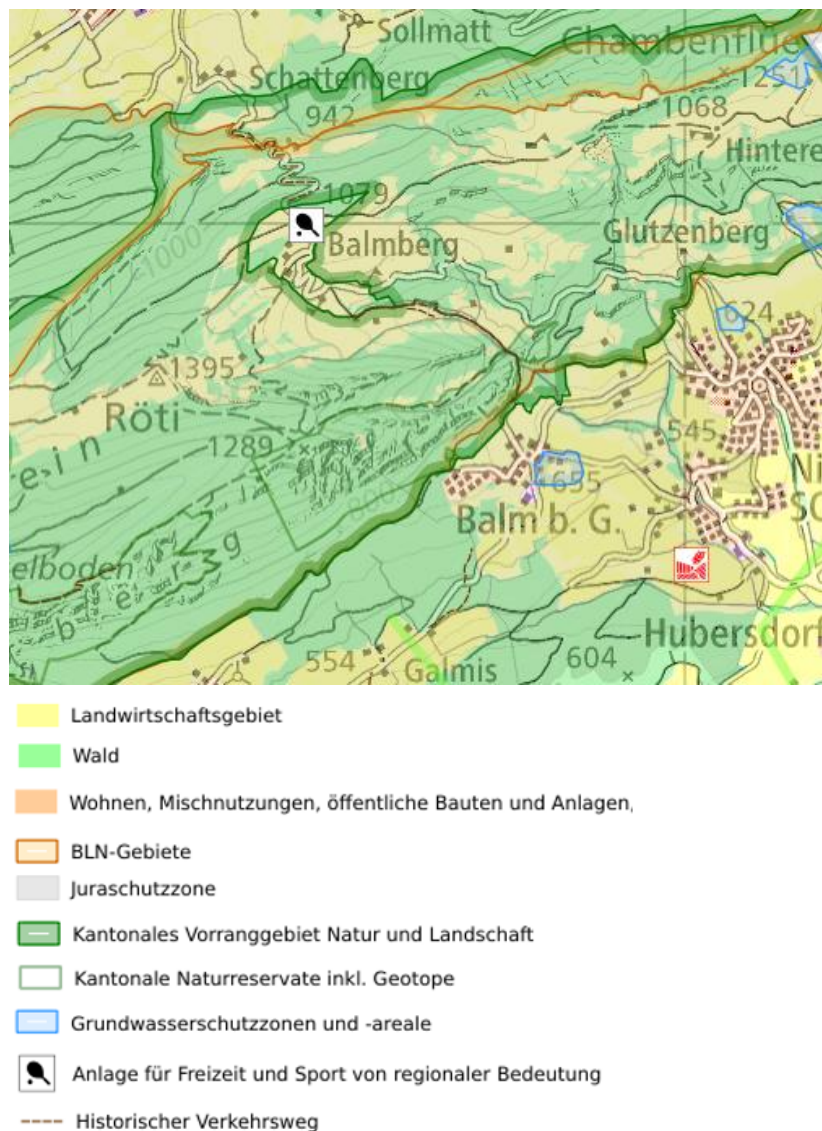


Abbildung 1 Ausschnitt aus der kantonalen Richtplankarte

Agglomerationsprogramm

Balm bei Günsberg gehört zum Perimeter des Agglomerationsprogramms Solothurn. Dabei stellt der Balmberg mit seinen Freizeitanlagen ein wichtiges Erholungsgebiet in der Agglomeration dar.

2.2 Rechtskräftige Ortsplanung**Rückblick letzte Ortsplanungsrevision**

Die aktuell rechtsgültige OP der Gemeinde Balm bei Günsberg wurde mit RRB Nr. 1782 vom 3. September 2001 genehmigt. Die Ziele der letzten OPR stützten sich insbesondere auf das vorgängig zur OP erarbeitete Raumplanerische Leitbild vom April 1998.

Aus dem RRB Nr. 1782 vom
3. September 2001

Die Bevölkerung von Balm bei Günsberg hat in den letzten 19 Jahren (1980 bis 1999) mit 88 Personen von 118 auf 206 EinwohnerInnen stark zugenommen. Die ländliche Gemeinde strebt aber ein geringeres Wachstum an: Das Leitbild der Gemeinde sieht eine Zunahme um 50% auf ca. 250 EinwohnerInnen im Jahre 2013 vor.

Der Verbrauch an Bauland von 1982 bis 1997 betrug knapp 3.5 ha. Nach der Revision sind noch 2.1 ha Land in der Bauzone unbebaut. Die Grösse der Bauzone lässt ein Bevölkerungswachstum von gut 35 Personen zu, das theoretische Fassungsvermögen beträgt gegen 260 EinwohnerInnen. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des PBG und den Vorgaben des RP.

Überführung ins neue
Räumliche Leitbild 2040

Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung konnten nicht erreicht werden. In der Gemeinde lebten im Jahr 2013 insgesamt 190 Personen. Aktuell sind es 208 Personen (Stand Ende 2023).

Einige Ansätze der Siedlungsentwicklung konnten bis heute nur zum Teil verwirklicht werden. Eine Vielzahl der im Raumplanerischen Leitbild aus dem Jahr 1998 genannten Ziele sind auch heute noch von Bedeutung. Diese wurden gesamthaft überprüft und bei Bedarf im neuen RLB 2040 übernommen.

**Nutzungsplanungen seit
der letzter OP**

Seit der Genehmigung der aktuell geltenden OP erfolgten nur drei Anpassungen in den Nutzungsplänen:

- Teilzonenplan Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde (RRB Nr. 2056 vom 25. Oktober 2004)
- Gestaltungsplan Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde (RRB Nr. 2056 vom 25. Oktober 2004)
- Schutzzonenplan Fuchsbrunnenquelle (RRB Nr. 104 vom 27. Januar 2009)

Die Nutzungspläne wurden im Rahmen der Arbeiten zur aktuellen OPR nachgeführt und aktualisiert.

2.3 Kommunale Planungsgrundlagen

Neue bzw. aktualisierte Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden für die vorliegende OPR erarbeitet:

- Bauentwicklung 2001 – Dezember 2022 (Beilage 6)
- Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Dezember 2022) (Beilage 7)
- Mobilitätsplan (Beilage 9)
- Pläne zur Siedlungsentwicklung nach innen (Beilagen 10 und 11)
- Siedlungsentwicklung Balm bei Günsberg - Ortsanalyse, Entwicklungsstrategie und Massnahmen (Beilage 12)
- Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen vor / nach Ortsplanungsrevision (Anhänge I, II und III)

Gemäss aktueller Information des kantonalen Amts für Landwirtschaft (ALW) sind die Gemeinden von der Pflicht entbunden, ein Landwirtschaftsinventar zu erstellen.

3 Planungszweck und Verfahren

3.1 Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision

Mit der Gesamtrevision der OP werden folgende übergeordneten Ziele verfolgt:

- Umsetzung bzw. Sicherstellung der im RLB ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitsätze, siehe Beilage 13) in den grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplänen und Reglementen
- Aktualisierung, Nachführung und Anpassung der bestehenden OP aus dem Jahre 2001 unter Berücksichtigung der neuen (gesetzlichen) Anforderungen bzw. Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Gemeinde (z. B. Harmonisierung der Baubegriffe, Ausscheidung Gewässerraum, Aufträge gemäss revidiertem Richtplan)
- Überprüfung und Aktualisierung bestehender Grundlagen und Umsetzung des ausgewiesenen Handlungsbedarfs im Rahmen der OPR. Berücksichtigung von weiteren Grundlagen Dritter (z. B. Naturgefahren)
- Schaffung günstiger Voraussetzungen für eine geordnete sowie angemessene räumliche Weiterentwicklung
- Dimensionierung der Bauzone auf eine Bevölkerungszahl von rund 220 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2040 unter Berücksichtigung verträglicher Massnahmen zur Verdichtung bzw. Nachverdichtung
- Ermöglichung einer auf die Gemeinde Balm bei Günsberg abgestimmten und verträglichen Siedlungsentwicklung nach innen. Durch Verdichtung und Nachverdichtung soll die Entwicklung hauptsächlich innerhalb der bestehenden Bauzone stattfinden.
- Umsetzung von Massnahmen zur Baulandverflüssigung bzw. gegen die Baulandhortung
- Wahrung sowie Förderung des Dorfcharakters und der bestehenden Siedlungsqualitäten
- Digitalisierung der Nutzungspläne (Bauzonen-, Gesamt-, Erschliessungsplan) in einem GIS nach kantonalem Datenmodell / Aktualisierung der Nutzungspläne auf der Grundlage der neuen, amtlichen Vermessung / neuen Landesvermessung LV95.

3.2 Umfang, Perimeter und Planungshorizont

Im Rahmen der laufenden OPR werden sämtliche Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan sowie die Zonenvorschriften) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümerschaften zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob sie weiterhin damit einverstanden sind. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt werden (Digitalisierung).

Balmberg: Parkplatzplanung von OPR ausgenommen

Von der OPR ausgeklammert wird die Parkplatzplanung auf dem Balmberg. Diese wird zurzeit von der Gemeinde gemeinsam mit dem Kanton (ARP) erarbeitet.

Die Parkplatzplanung erfolgt gemäss Aktennotiz zu einem entsprechenden Workshop vom 6. Juli 2022 losgelöst von der OPR im Rahmen eines separaten Nutzungsplanverfahrens (voraussichtlich kommunaler oder kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan).

Planungshorizont 2035

Das RLB hat einen zeitlichen Planungshorizont von rund 20 Jahren (2040). Im Gegensatz dazu umfasst der zeitliche Planungshorizont der OPR die nächsten 15 Jahre. Da mit der eigentlichen OP im Jahr 2020 begonnen wurde, ist die Revision auf das Jahr 2035 als massgebenden Horizont ausgerichtet.

3.3 Verfahren und Planbeständigkeit

**Nutzungspläne und
Reglemente**

Die vorliegende Planung beinhaltet die Überprüfung und Anpassung (resp. Erarbeitung) der folgenden grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne und Reglemente der Gemeinde Balm bei Günsberg:

- Bauzonenplan (bestehend)
- Gesamtplan (bestehend)
- Erschliessungsplan (bestehend)
- Bau- und Zonenreglement (bestehend)

Massgebendes Verfahren

Das massgebliche Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Dabei treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmitwirkung und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Planbeständigkeit der heute rechtskräftigen OP der Gemeinde Balm bei Günsberg ist erfüllt (RRB Nr. 1782 vom 3. September 2001).

Die bisher rechtsgültigen Zonenvorschriften für die landwirtschaftliche Kernzone und die Spezialzone Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde wurden nach Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung (ARP) bis auf weiteres unverändert übernommen. Dies mit der Begründung, dass die weitere Entwicklung in diesen Zonen aus heutiger Sicht nicht absehbar ist und der Zeitpunkt für eine zukunftsgerichtete Anpassung der Zonenvorschriften aktuell noch nicht reif ist. Eine Anpassung dieser Zonenvorschriften soll bei Bedarf erst zu gegebener Zeit erfolgen.

4 Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde im Rahmen der Arbeiten zum RLB (Beilage 13) erarbeitet und durch Beschluss der Gemeindeversammlung am 8. Juni 2021 verabschiedet. Vorgängig wurde der Entwurf des RLB an die kantonalen Behörden zur Stellungnahme eingereicht. Die schriftliche Stellungnahme des Amtes für Raumplanung (ARP) folgte am 9. Juli 2020. Anschliessend wurde das RLB entsprechend angepasst. Der Bevölkerung wurde zweifach die Möglichkeit geboten, sich über den aktuellen Stand des Leitbildes zu informieren und bei Bedarf schriftlich Stellung zu beziehen.

4.1 Leitsätze

Folgende behördenverbindlichen Leitsätze bilden die Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung ab:

LEITSATZ

Wertvolle Landschafts-, Natur- und Lebensräume

Die malerische und idyllische Landschaft und Natur sowie die damit verbundene Ruhe sind wichtige/wertvolle Qualitätsmerkmale unserer Gemeinde. Wir zeichnen uns durch zahlreiche, vielfältige, reich strukturierte und wertvolle Lebens- und Naturräume mit einer grossen Artenvielfalt aus, welche unser schönes Landschaftsbild und den ländlichen/traditionellen Dorfcharakter wesentlich prägen aus. Diese wollen wir gemeinsam mit unseren Landwirten in ihrer Grösse und Qualität erhalten und pflegen. Wir prüfen Massnahmen zum Schutz unserer wertvollen Naturräume, der naturnahen Flächen und Naturobjekte. Dabei sind nicht nur die landwirtschaftlichen Freiflächen, der Wald und der Jura als Natur-, Wirtschafts- und Naherholungsraum von grosser Bedeutung. Auch Hecken, Einzelbäume und Bäche, welche unser Siedlungs- und Landschaftsbild prägen sowie die als wertvoll eingestuften Landschaftsräume ausserhalb des Siedlungsgebietes sollen gepflegt und in ihrer Qualität und Grösse/Anzahl erhalten werden. In unseren Trockenwiesen und Weiden von nationaler Bedeutung wollen wir die spezifische typische Eigenart, die Struktur und Dynamik sowie eine nachhaltig betriebene Land- und Waldwirtschaft erhalten und fördern. Den Wildtierkorridor "Galmis" wollen wir uneingeschränkt erhalten sowie in seiner Funktion als Durchgangssachse für Wildtierwanderungen nach unseren Möglichkeiten ökologisch aufwerten. Wir stellen uns weiterhin den organisatorischen Herausforderungen, die für den Zugang/Unterhalt unserer wertvollen Lebens- und Naturräume notwendig sind.

LEITSATZ**Freizeit, Erholung und
Tourismus**

Wir sind eine Gemeinde mit hohem Erholungswert und einem grossen Freizeitangebot. Wir erhalten und pflegen unser attraktives Naherholungs- und Freizeitangebot inkl. dessen Erschliessung und fördern die Freizeitaktivitäten sowie den sanften Tourismus massvoll. Die Zukunft des Seilparks und des Skibetriebes auf dem Balmberg wollen wir sichern. Die unterschiedlichen Freizeitbedürfnisse müssen sowohl untereinander abgestimmt, wie auch mit der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung von Landschaftsbild, Flora und Fauna in Einklang bleiben. Für neue Sport- und Freizeitanlagen, die durch bauliche Anlagen oder durch ihre Nutzung das ursprüngliche Erscheinungsbild der Landschaft verändern, sind die notwendigen Räume projektbezogen und sorgfältig festzulegen. Durch geeignete Massnahmen schützen wir Wildtiere vor Störungen durch Freizeitaktivitäten. Wir leisten unseren Beitrag zum Schutz des naturnahen Naherholungsgebietes. Aufgrund der Störfwirkungen (Lärm und Landschaftsbild) streben wir eine Schliessung der Motocrosspiste und eine Rückführung der betroffenen Fläche in eine landwirtschaftliche Nutzung an.

LEITSATZ**Dorfleben**

Wir setzen wir uns für die Belebung unseres Dorflebens ein.

ÜBERGEORDNETER LEITSATZ**Bevölkerung, Wohnraum,
Ortsentwicklung**

Balm bei Günsberg liegt idyllisch im Grünen und zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter und die schöne und ruhige Wohnlage in einem intakten Orts- und Landschaftsbild aus. Es herrscht kein "Dichtestress". Diese Qualitäten wollen wir erhalten und pflegen. Die Wohn- und Lebensqualität geht der quantitativen Entwicklung vor. Wir unterstützen eine bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone und wollen diese optimal nutzen. Unser Wachstum soll in gesunder Balance mit den heutigen Qualitäten unseres Dorfes erfolgen.

LEITSATZ**Bevölkerungsentwicklung**

Wir gehen in den nächsten 20 Jahren von einem marginalen Wachstum der Bevölkerung auf rund 220 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einer Zunahme von rund 1 Person pro Jahr. Für dieses moderate Wachstum schaffen wir die notwendigen Angebote.

LEITSATZ**Bevölkerungsstruktur**

Wir setzen uns im Rahmen unserer Möglichkeiten gleichwertig für unsere Bevölkerung jeder Alterskategorie ein. Wir wollen junge Familien anziehen und die ältere Wohnbevölkerung im Dorf behalten. Zu diesem Zweck setzen wir uns nach unseren Möglichkeiten ein und unterstützen entsprechende Massnahmen. Das Wohl der Bevölkerung steht im Rahmen unserer Tätigkeiten an erster Stelle. Wir setzen uns aktiv dafür ein, dass die Schulstandorte Günsberg und Hubersdorf weiterhin als attraktive Bildungsangebote erhalten bleiben.

LEITSATZ**Mobilisieren der unbebauten Bauzone**

Wir setzen uns dafür ein, dass die bestehende Bauzone optimal genutzt wird und die noch unbebauten Parzellen überbaut werden. Die künftige Siedlungsentwicklung soll innerhalb der heute bestehenden Bauzone erfolgen. Gemeinsam mit GrundeigentümerInnen suchen wir nach Möglichkeiten, unüberbaute Bauzonen zu mobilisieren und einer Nutzung zuzuführen.

LEITSATZ**Siedlungsentwicklung nach innen**

Unsere einheitliche Entwicklungsstrategie beschränkt sich im Grundsatz auf den Erhalt der bestehenden Siedlungsstrukturen unter Ausschöpfung der bestehenden und verfügbaren Potenziale. Wir begrenzen das Siedlungsgebiet gegen aussen und entwickeln uns gegen innen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision schaffen wir die Möglichkeit für eine sorgsame und feinfühligste Steuerung der Entwicklung bzw. Nachverdichtung. Dabei messen wir dem Aspekt der Qualität grosses Gewicht bei (Architektur, Aussenraumgestaltung, Einbindung ins Ortsbild).

LEITSATZ**Siedlungsqualität**

Wir sind bestrebt, das schöne Orts- und Landschaftsbild langfristig zu erhalten und zu fördern. An der bestehenden Siedlungsstruktur mit Bauernhäusern entlang der Hauptstrasse und den in den Grünraum eingebetteten Wohngebieten mit unterschiedlichen Typen von Ein- und Doppelfamilienhäusern wollen wir festhalten. Dem Erhalt der Siedlungsqualität und -struktur ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprechend ein hohes Gewicht beizumessen. Im Kernbereich soll eine angemessene Entwicklung bezüglich Nutzung und Gestaltung unter Anwendung einer zeitgemässen Architektur möglich sein. Die Siedlungsgrenzen wollen wir so gestalten, dass sie harmonische Übergänge zum Umland bilden.

LEITSATZ**Wirtschaft und Standort**

Wir unterstützen die Ansiedlung von stillem Gewerbe in den Wohnzonen bzw. mässig störendem Gewerbe in der landwirtschaftlichen Kernzone. Zudem unterstützen wir den sanften Tourismus insbesondere auf dem Balmberg. Im Weiteren wollen wir in der heutigen Spezialzone Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des mässig störenden Gewerbes ermöglichen (für den Fall, dass der bestehende Betrieb künftig aufgegeben wird).

LEITSATZ**Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft gehört zu unserer Gemeinde. Wir anerkennen die vielfältigen Funktionen unserer Landwirtschaftsbetriebe. Die Landwirtschaftsbetriebe leisten mit der nachhaltigen Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen weiterhin einen wertvollen Beitrag an die Beibehaltung des ländlichen Charakters, den Erhalt der Naherholungsgebiete und Naturwerte sowie eine nachhaltige Raumentwicklung. Wir begrüßen die landwirtschaftliche Tätigkeit in der Gemeinde und bemühen uns um den langfristigen Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe sowie um die bestmögliche Sicherung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Wir ermöglichen den Betrieben weiterhin das Wirtschaften im Siedlungsgebiet. Betreffend die Tierhaltung begrüßen wir die mehrheitliche Milchviehwirtschaft (keine Schweinemast oder ähnlich). Wir fördern die ökologische Aufwertung und Vernetzung von geeigneten Flächen und den entsprechenden Bewirtschaftungsmassnahmen im Landwirtschaftsgebiet.

ÜBERGEORDNETER LEITSATZ**Verkehr**

Wir erhalten die bestehende Infrastruktur im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und setzen uns für eine verbesserte verkehrstechnische Sicherheit insbesondere für den Langsamverkehr (LV) ein.

LEITSATZ**Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Wir wollen insbesondere das Siedlungsgebiet mit geeigneten Massnahmen vor Immissionen schützen (Lärm, Luft).

LEITSATZ**Öffentlicher Verkehr (ÖV)**

Wir tragen zu einem attraktiven ÖV-Angebot bei und setzen uns dafür ein, dass das Angebot erhalten bzw. nach unseren Möglichkeiten verbessert wird.

LEITSATZ**Fuss- und Radverkehr**

Wir setzen uns für den Unterhalt und den nötigen Ausbau des Verkehrsnetzes für den Fuss- und Radverkehr ein. Die Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr steht bei künftigen Verkehrsplanungen insbesondere auf der Kantonsstrasse in Richtung Rüttenen und Günsberg im Vordergrund.

LEITSATZ**Naturgefahren**

Wir schützen unser Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet langfristig vor Naturgefahren. Dazu setzen wir die Gefahrenkarte und die entsprechenden Massnahmen optimal um. Betreffend die Schutzfunktion des Waldes gegenüber dem Steinschlag wollen wir den Waldbestand im Schutzwaldperimeter optimal auf seine Schutzwirkung ausrichten. Die Behebung der Steinschlaggefahr beim Wanderweg vom Balmberg zum Hofbergli unterstützen wir nach unseren Möglichkeiten.

LEITSATZ**Gewässer**

Wir sorgen weiterhin für den sachgerechten Unterhalt der Gemeindegewässer. Wir ermöglichen die Funktionsfähigkeit der Bauwerke und das Abflussvermögen der Gewässer. Bei künftigen Massnahmen an Gewässern sind insbesondere der Hochwasserschutz sowie der Naturschutz / die ökologische Funktion der Gewässer zu berücksichtigen.

LEITSATZ**Energie**

Wir denken und handeln verantwortungsbewusst. Wir sind bestrebt, Massnahmen zum effizienten Energieverbrauch und zur Nutzung möglichst lokaler, erneuerbaren Energien langfristig umzusetzen. Die entsprechenden Massnahmen sind auf die Wirtschaftlichkeit und die Siedlungsqualität abzustimmen.

LEITSATZ**Emissionsbegrenzung**

Wir schützen die Menschen und die Natur vor Emissionen und Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, nichtionisierende Strahlung, Licht) und begrenzen so weit wie möglich unsere Emissionen. Dazu nutzen wir die geeigneten raumplanerischen Instrumente, schaffen entsprechende rechtliche Grundlagen und legen grossen Wert auf das Vorsorgeprinzip.

LEITSATZ**Regionale Zusammenarbeit**

Wir wollen an der politischen Eigenständigkeit und Unabhängigkeit festhalten. In der Region sind wir gut vernetzt. Wir arbeiten weiterhin eng mit den umliegenden Gemeinden zusammen, stimmen übergeordnete Interessen aufeinander ab und nutzen Synergien effizient. Wir unterstützen dabei Bestrebungen, die sachlich und finanziell vertretbar sind.

4.2 Leitbildpläne

In den folgenden Leitbildplänen sind einzelne der behördenverbindlichen Leitsätze sowie einzelne unverbindliche Massnahmen verortet (jeweils nicht parzellenschaft):

Leitbildplan – Siedlung und Verkehr



Legende:

Strategie (verbindlich)

- Bestehende Siedlungsstrukturen erhalten unter Ausschöpfung der bestehenden und verfügbaren Potenziale
- Wohn- und Lebensqualität geht der quantitativen Entwicklung vor (ohne Dichtestress)
- Siedlungsqualität und -struktur erhalten

Leitsätze (verbindlich)

-  Langfristige Siedlungsgrenzen
-  Angemessene Entwicklung bezüglich Nutzung und Gestaltung mit zeitgemässer Architektur ermöglichen
-  Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (mässig störendes Gewerbe) ermöglichen
-  Sicherheit für Fuss- und Radverkehr sicherstellen

Mögliche Massnahmen (unverbindlich)

-  Unbebautes Bauland mobilisieren
-  Verkleinerung der Parzellenstruktur anstreben
-  Siedlungsgrenzen optisch aufwerten

Abbildung 2 *Leitbildplan – Siedlung und Verkehr (siehe Beilage 13)*

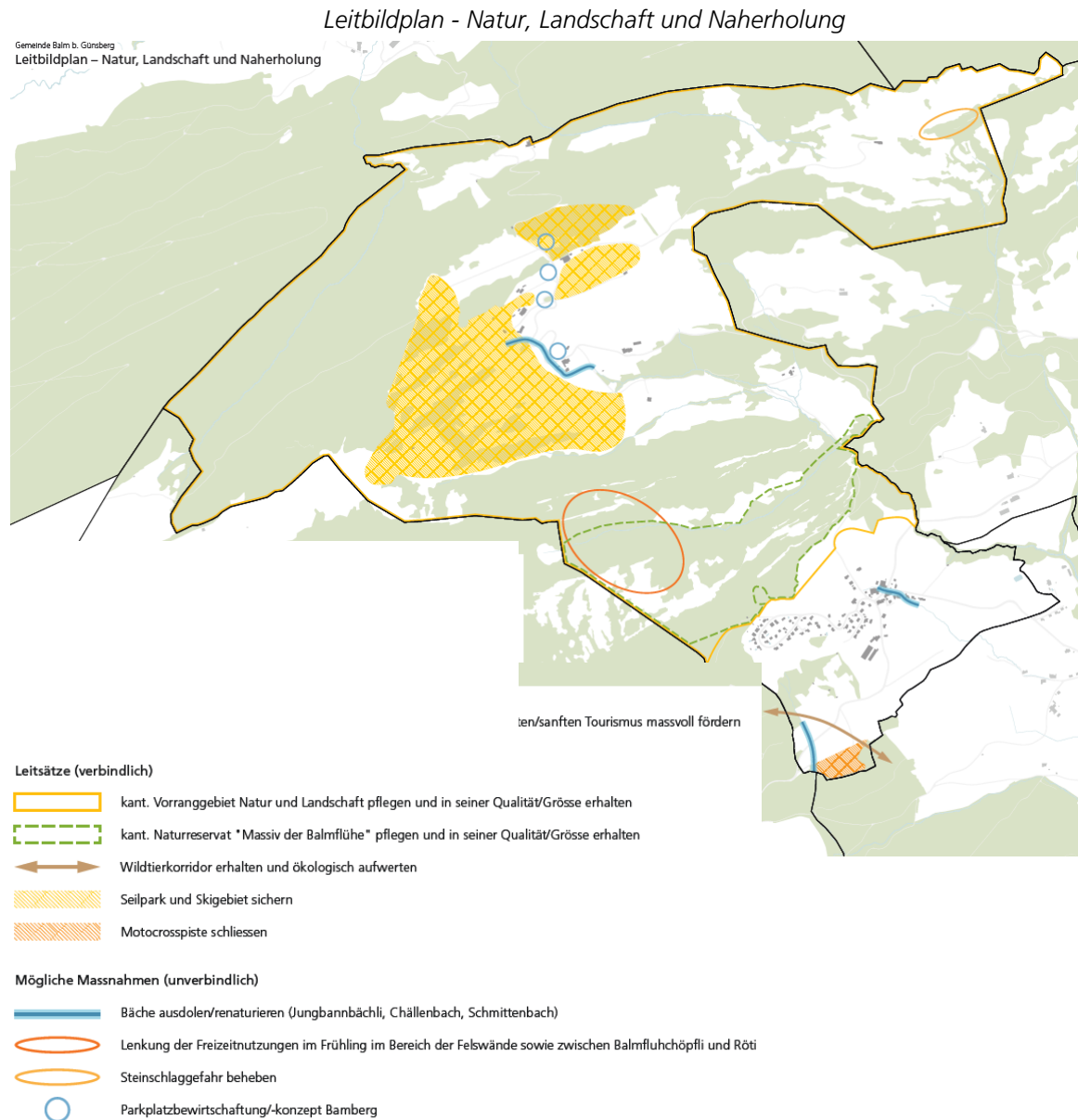
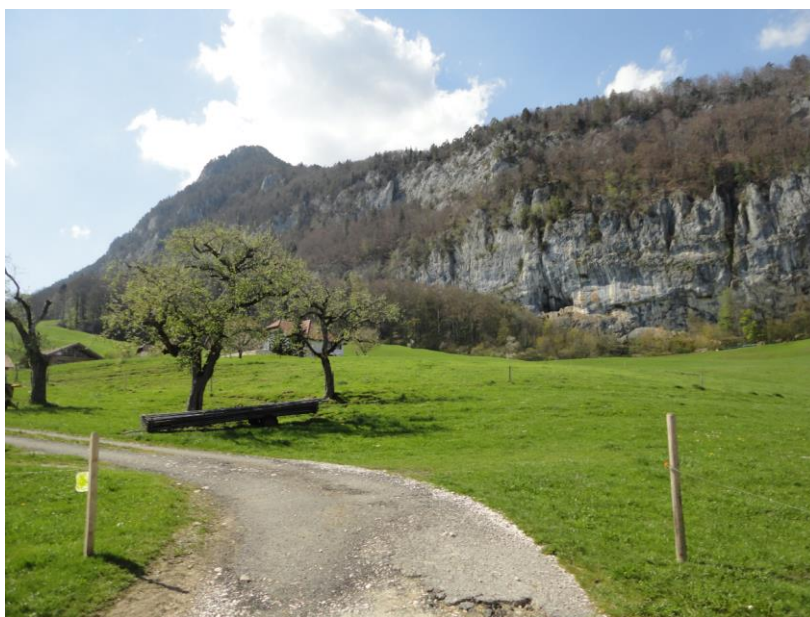


Abbildung 3

Leitbildplan - Natur, Landschaft und Naherholung (siehe Beilage 13)



Teil B Planungsgrundlagen

5 Massgebende Planungsgrundlagen

Die folgenden Unterkapitel erläutern die für die vorliegende Revision der OP massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene.

5.1 Siedlungsgefüge und Bevölkerungsdichte

Das verhältnismässig kleine Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg erstreckt sich entlang der Haupt- und der Niederwilstrasse (Kantonsstrassen) sowie entlang der Balmweid, dem Höhenweg und der Burgstrasse. Im weiteren weist Balm bei Günsberg einzelne über die Landwirtschaftszone verteilte Landwirtschaftsbetriebe auf. Innerhalb des Interessengebietes für Freizeit, Erholung und Sport auf dem Balmberg befinden sich zudem mehrere Gebäude, vorwiegend entlang der Passstrasse. Das Siedlungsgebiet ist verhältnismässig kompakt und weist einen ländlichen Charakter auf. Den "Dorfkern" bilden die aktiven Landwirtschaftsbetriebe der landwirtschaftlichen Kernzone. In diesem Bereich befinden sich auch einzelne Gewerbenutzungen (Gewerbezone mit Wohnnutzung). Dieser Teil des Siedlungsgebietes bildet historisch betrachtet den Ursprung des Siedlungsgebietes der Gemeinde. Im Laufe der Zeit hat sich das Siedlungsgebiet ab dort hauptsächlich in Richtung Westen, aber auch in Richtung Norden, Süden und Osten entwickelt. Diese jüngeren Siedlungsbereiche bestehen in erster Linie aus Einfamilien- und in untergeordnetem Mass aus Doppel Einfamilienhäusern. Eine Analyse zeigt, dass die bebaute Bauzone von Balm bei Günsberg mehrheitlich eine eher geringe effektive Überbauungsziffer (Gebäudegrundrissfläche gemessen an der Grundfläche der einzelnen Zonenschilder) aufweist. Die Gebiete mit einer eher grösseren effektiven Überbauungsziffer liegen im oben erwähnten "Dorfkern" bzw. in dessen Umgebung (siehe *Abbildung 4* und *Beilage 11*).

Die Bauzone von Balm bei Günsberg befindet sich grösstenteils in einer Hanglage mit einer Hangneigung von ca. 10% oder mehr. Daher erweist sich die Bebauung hier im Vergleich zu eher flachen Bauzonen als schwieriger.

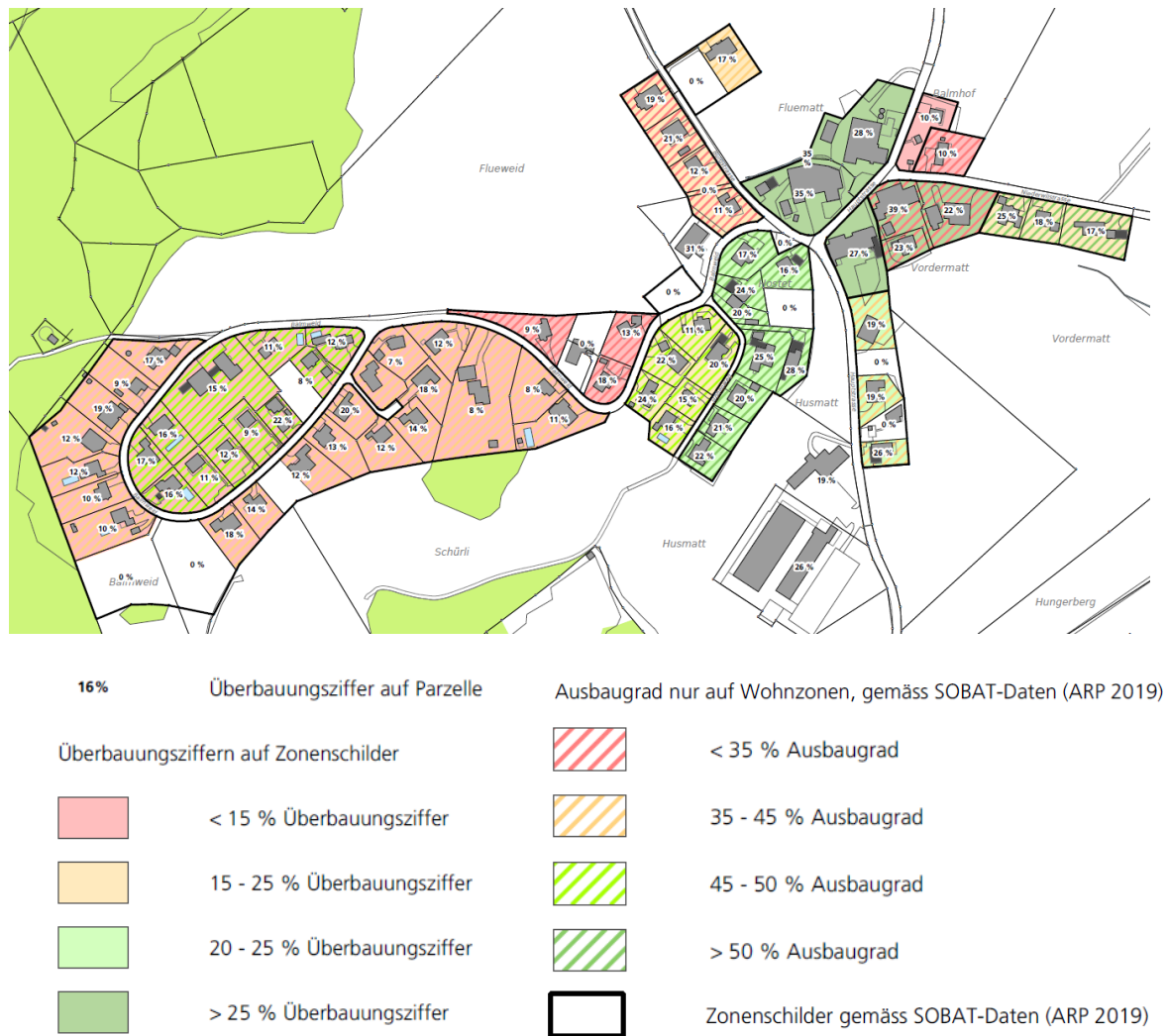
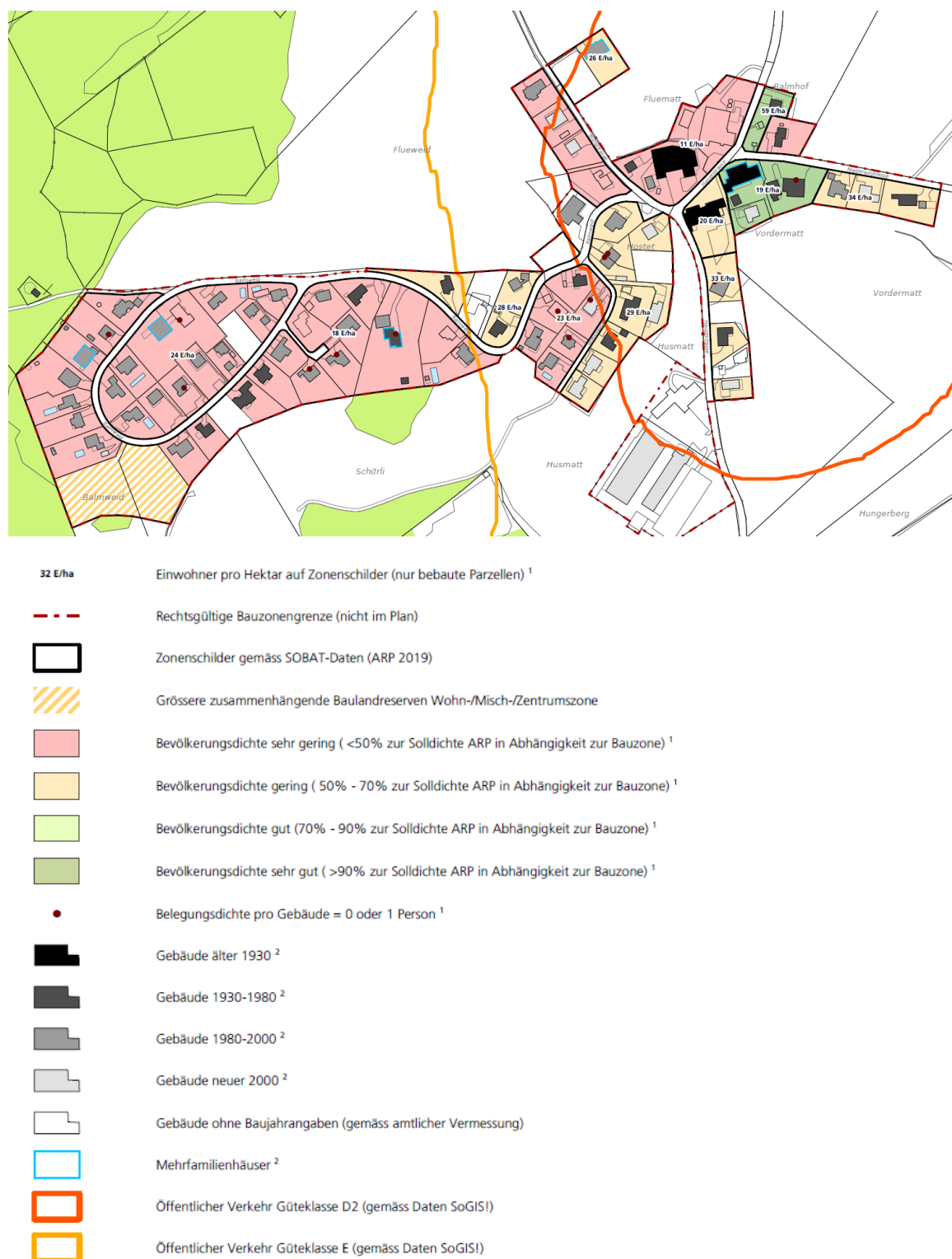


Abbildung 4 Bebauungsdichte und Ausbaugrad (siehe Beilage 11)

Der Ausbaugrad (Anteil der theoretisch möglichen Ausnützung gemäss Zonenreglement) der einzelnen Zonenschilder ist sehr inhomogen. Nur die Bauernhäuser im "Dorfkern" sind älter als 1930. Dieser Bereich des Siedlungsgebietes weist aber auch die jüngsten Gebäude (gebaut seit 2000) auf. Alle übrigen Gebäude sind zwischen 1930 und 2000 entstanden. Bezüglich dem Gebäudealter und der Bevölkerungsdichte lässt sich kein klares Muster in der räumlichen Verteilung im Siedlungsgebiet erkennen (siehe Abbildung 5 und Beilage 10).



¹ Quelle: Auszug Einwohnerregister Balm bei Günsberg, Stand März 2019

² Quelle: Auszug Gebäudeversicherung Kanton Solothurn, Stand Februar 2019

Abbildung 5 Analyseplan (siehe Beilage 10)

Zusammenfassend handelt es sich bei Balm bei Günsberg um einen ehemaligen Weiler, der zunächst aus einzelnen Höfen im heutigen Siedlungsgebiet entlang der Erschiessungsachsen sowie aus mehreren abgelegenen Höfen ausserhalb des Siedlungsgebietes bestand. Ebenfalls hat sich auf dem Balmberg der Tourismus entwickelt. Im Laufe der Zeit wurde das Siedlungsgebiet durch neue Ein- und Doppel Einfamilienhäuser erweitert.

5.2 Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision

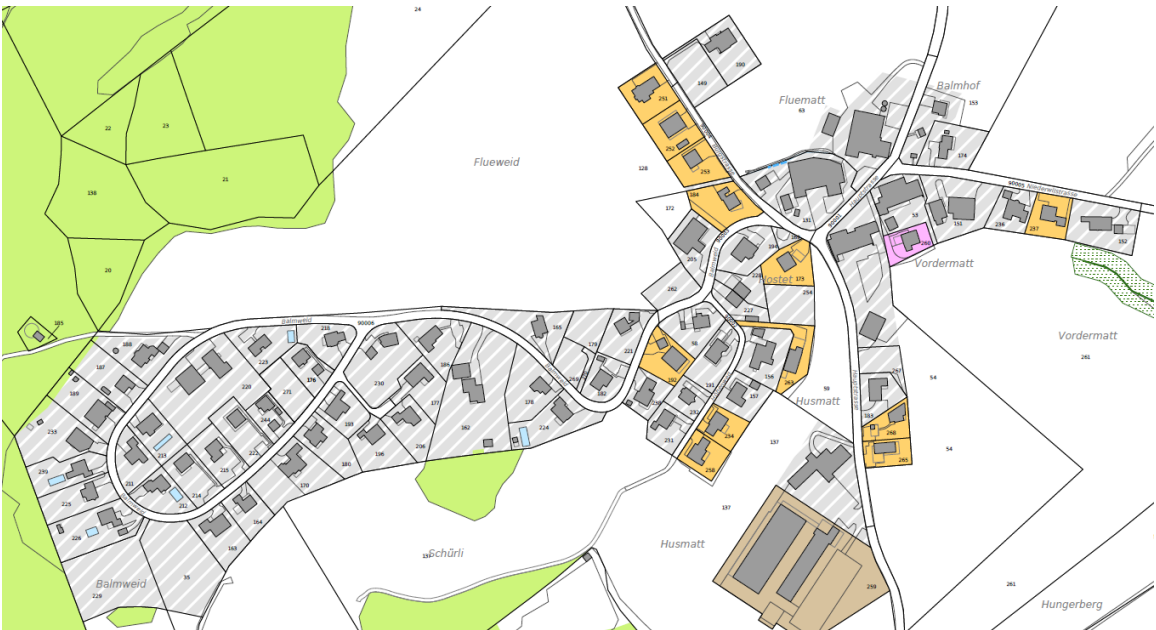
0.08 ha Bauland
pro Jahr überbaut

In Tabelle 1 ersichtlich ist die Bauentwicklung seit der letzten OPR im Jahre 2001 (siehe auch Beilage 6 und Anhang I). In die Bauentwicklung einbezogen wurden sämtliche Neubauten auf Parzellen, welche zwischen 2001 und Dezember 2022 bebaut wurden sowie Parzellen, für die ein genehmigtes Baugesuch vorlag. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen sind nicht berücksichtigt.

Tabelle 1 Bauentwicklung

	Wohnzonen	Mischzonen	Weitere Zonen	Total
bis 2001	5.48 ha	1.18 ha	0.39 ha	7.05 ha
2001 bis Dezember 2022	0.97 ha	0.06 ha	0.73 ha	1.76 ha
Total	6.45 ha	1.24 ha	1.12 ha	8.81 ha

Gemäss Tabelle 1 wurden in den letzten ca. 21 Jahren insgesamt 1.76 ha Bauland überbaut. Dies sind im Durchschnitt ca. 0.08 ha pro Jahr. Hiervon fallen rund 55% auf Wohnzonen, 41% auf die Spezialzone Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde und 4% auf die Wohn- und Mischzonen. In den anderen Zonen hat keine nennenswerte bauliche Entwicklung stattgefunden.



Rechtskräftige Bauzonen überbaut, Neubauten von 2001 bis Dezember 2022 [Fläche in m²]

9'650	Allgemeine Wohnzone	W2b
611	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
7'305	Spezialzone "Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde"	
	Rechtskräftige Bauzone	

Abbildung 6

Bauentwicklung seit 2001 (siehe Beilage 6)

5.3 Baulandreserven und Verfügbarkeit

Die noch nicht bebauten, rechtmässig eingezonten Bauparzellen wurden ebenfalls erhoben (siehe Abbildung 7 und Beilage 7).

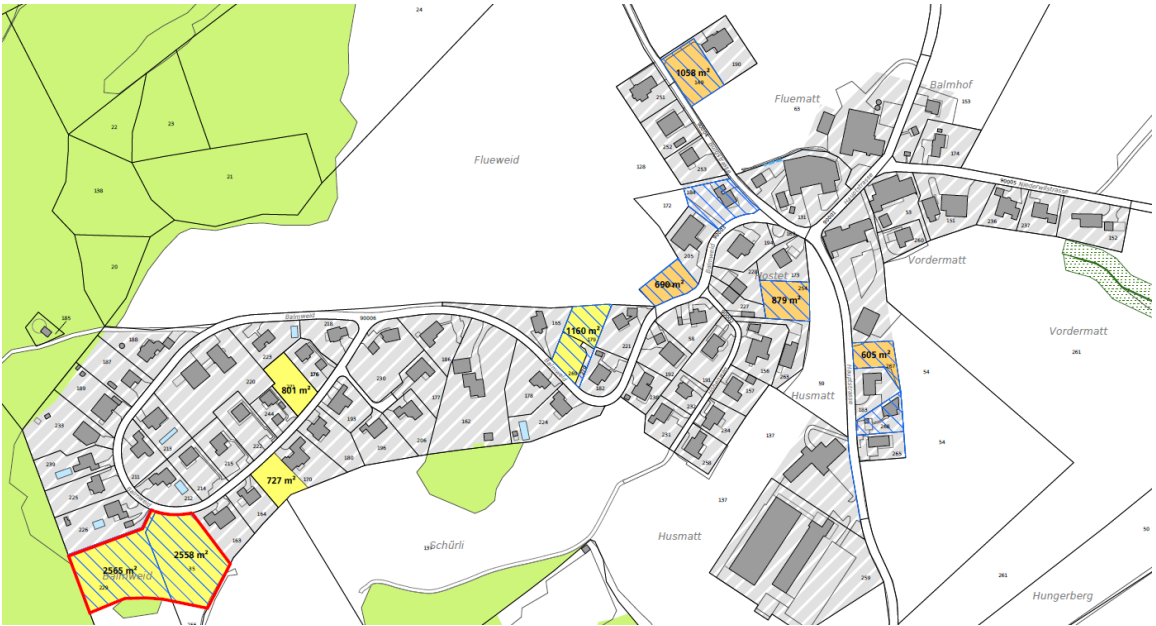
Tabelle 2

Unbebaute Bauzonen (Stand Dezember 2022)

	Wohn- zonen	Misch- zonen	Andere Zonen
Einzelparzellen	0.59 ha	0.00 ha	0.00 ha
*zusammenhängende Flächen	0.51 ha	0.00 ha	0.00 ha
Total	1.10 ha	0.00 ha	0.00 ha

* > 2'500 m²

In Balm bei Günsberg rund 1.10 ha Bauzone nicht bebaut. Diese liegen zu 100% in den Wohnzonen. Davon gelten 0.51 ha (ca. 46%) als zusammenhängende Flächen (>2'500 m²). In anderen Zonen besteht kein freies Bauland mehr.



Rechtskräftige Bauzonen nicht überbaut [Fläche in m²]

Einzel-parzellen	Flächen > 2'500 m ²	Total
2'688	5'123	7'811
3'232		3'232

Einfamilienhauszone W2a
Allgemeine Wohnzone W2b



Baulandreserven gemäss kantonomer Erhebung (ARP, Stand August 2019)



Rechtskräftige Bauzone, überbaut

Abbildung 7

Unbebaute Bauzonen (Stand Dezember 2022, siehe Beilage 7)

Vergleich zur kant. Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton.

Stand 2014 / 2018

Die kantonale Erhebung im 2014 ergab folgende Einschätzung:

Gemeinde	Bezirk	Handlungsraum	WMZ unbebaut/bebaut	WMZ Dichte	Bauzonenbedarf	Kommentar
Balm bei Günsberg	Lebern	ländlich				Hoher Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte schlechter als der Medianwert; Bauzonen eher zu gross. Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren Szenarios. Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen, und aufzuzeigen, wie die Siedlung nach innen verdichtet werden kann.

Abbildung 8

Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinde Balm bei Günsberg (BJD, 06/2015)

Im 2014 ergab sich für die Gemeinde Balm bei Günsberg im Vergleich zum Medianwert der ländlichen Gemeinden im Kanton Solothurn ein hoher Anteil an unbebauten Bauzonen. Diese Einschätzung wird jährlich aktualisiert (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3

Unbebaute Bauzonen – Vergleich der kommunalen Daten zu den Daten der kantonalen Siedlungsstrategie (gemäss Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie, Amt für Raumplanung ARP 2017)

	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	Arbeitszonen
Kant. Siedlungsstrategie 2014	1.4 ha	0.00 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2017	1.2 ha	0.00 ha
*Kommunale Daten 2022	1.10 ha	0.00 ha

* gemäss Tabelle 2

Die durch die Gemeinde Balm bei Günsberg erhobenen und in Beilage 7 dargestellten Baulandreserven entsprechen der kantonalen Einschätzung 2017. Nach dieser Einschätzung des Kantons verfügt Balm b. Günsberg über einen hohen Anteil an unbebauter Wohn- und Mischzone (WMZ). Seit dieser Einschätzung wurden jedoch mehrere Grundstücke überbaut. Die Einschätzung ist nach aktuellem Stand daher überholt und in Frage zu stellen.

Verfügbarkeit der Baulandreserven

Die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands, resp., die Verflüssigung des Baulands ist eine der grossen Herausforderungen für die Entwicklung einer Gemeinde. Diese sind nicht in jedem Fall gegeben.

Umfrage bei den
Grundeigentümerschaften

Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, eine Umfrage bei den Grundeigentümerschaften von unbebauten Bauparzellen durchzuführen und die Verfügbarkeit des Baulands in Erfahrung zu bringen. Im Januar 2020 wurden die Eigentümerschaften schriftlich über Verkaufs- und Bebauungsabsichten befragt (Fragebogen siehe Anhang IV). Eine Zusammenstellung zur Verfügbarkeit der Baulandreserven findet sich in Abbildung 9.

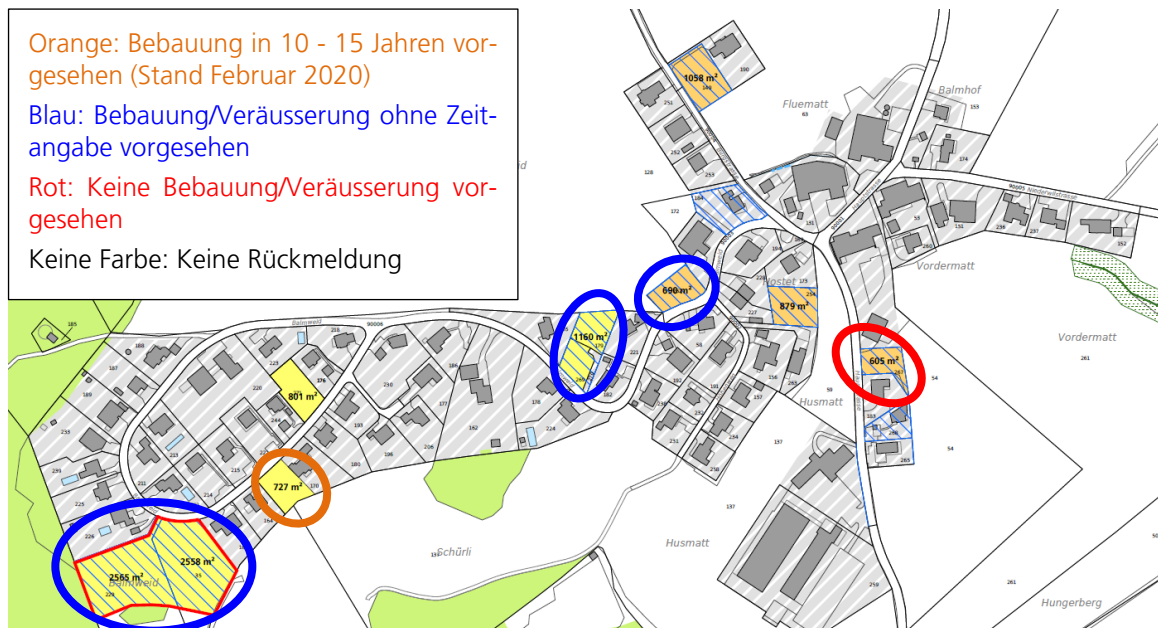


Abbildung 9

Verfügbarkeit der Baulandreserven gemäss Rückmeldung der Eigentümerschaften (Stand Februar 2020)

Aus den Ergebnissen wird ersichtlich, dass eine Parzelle bis ins Jahr 2030 bzw. 2035 überbaut/veräussert und vier Parzellen ohne Zeitangabe überbaut/veräussert werden sollen. Bei den zwei zusammenhängenden Parzellen GB Nrn. 35 und 229 im Südwesten des Siedlungsgebietes läuft aktuell ein Projekt für eine Überbauung mit mehreren Einfamilienhäusern. Bei einem Grundstück bestehen keine Bebauungsabsichten, weil diese zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Für drei Parzellen erfolgte keine Rückmeldung.

Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Der Gemeinderat Balm bei Günsberg hat aufgrund der vorliegenden Resultate entschieden, folgende Massnahmen zur Baulandmobilisierung bei den WMZ zu ergreifen:

- laufend: Suchen des aktiven Dialogs mit Besitzer/innen von unüberbauten Bauzonen (z. B. alle zwei Jahre anschreiben)
- laufend: Wahrnehmen einer aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinde (z. B. Bauzonenplan mit verfügbarem Bauland auf Gemeinde-Homepage aufschalten und Freigabe der Kontaktdaten an Bauinteressenten)
- kurzfristig: Fördern der Nutzung der unüberbauten Bauzonen
- kurzfristig: Analysieren der technischen Bebaubarkeit von Bauparzellen

5.4 Reservezonen

Die Gemeinde Balm bei Günsberg verfügt über keine Reservezonen.

5.5 Bevölkerungsdichte WMZ

Rote Ampel vom Kanton

Laut der Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn (siehe Abbildung 8) liegt Balm bei Günsberg bezüglich der Dichte im roten Bereich. Das bedeutet, dass die Dichte der Gemeinde unter dem Medianwert der anderen Gemeinden des ländlichen Raumes liegt.

5.6 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

Theoretische Berechnung

Mit dem theoretischen Fassungsvermögen wird aufgezeigt, für wie viele Einwohner/innen die aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen theoretisch noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen für Balm bei Günsberg wurde auf der Grundlage der Angaben der Kapitel 5.2 "Bauentwicklung seit der letzten OPR" sowie 5.3 "Baulandreserven und Verfügbarkeit" berechnet. Das theoretische Fassungsvermögen ist als Momentaufnahme zu verstehen, die jedoch den "Ausgangswert" und die Grundlage für die weiteren Berechnungen der OPR darstellt.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebungen der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach OPR) erfolgte anhand anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle (Stand Ende 2023). Die Angaben z. B. zu "Einwohner pro Hektare" oder "Einwohner ausserhalb Bauzone" sind somit sehr präzise.

Stand vor OPR

Ende 2023 waren in Balm bei Günsberg 208 Personen wohnhaft. Davon wohnten 195 Personen innerhalb und 13 Personen ausserhalb der heutigen Bauzone. Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ergeben, dass bei gleichbleibender Bevölkerungsdichte (ohne Berücksichtigung von Massnahmen der (Nach-)Verdichtung) und unter der Annahme, dass nach 15 Jahren 80 % der Einzelparzellen ($< 2'500 \text{ m}^2$) und 100 % der zusammenhängenden Flächen ($> 2'500 \text{ m}^2$) überbaut sind (gemäss kantonalen Vorgaben), die heutige Bauzone bis ins Jahr 2035 zusätzlich 24 Personen aufnehmen könnte.

Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzone vor OPR umfasst somit 219 Einwohnerinnen und Einwohner. Unter Berücksichtigung der Wohnbevölkerung ausserhalb der Bauzone ergibt dies eine Bevölkerungszahl von 232 Personen.

5.7 Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre

**Baulandbedarf
Wohnen**

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion innerhalb der Region und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kap. S-1.1 „Siedlungsgebiet und Bauzonen“ des revidierten kantonalen Richtplans massgebend.

Bei der Abschätzung des Bauzonenbedarfs sind die kommunalen Absichten, die im RLB Balm bei Günsberg 2040 mit der Zielgrösse der Bevölkerung dargestellt sind, massgebend. Weiter zu berücksichtigen gilt es:

- die Funktion in der Region / der Handlungsraum
- die Bevölkerungsprognose
- die Baulandreserven
- die Belegungsdichte
- der Wohnungsbedarf
- das Verdichtungspotential

Funktion in der Region

Die Gemeinde Balm bei Günsberg ist gemäss kantonomer Siedlungsstrategie dem ländlichen Handlungsraum zugeordnet. Im ländlichen Raum haben die Fruchtfolgefleichen einen hohen Stellenwert und der Anteil an naturnahen Flächen soll erhöht werden. Die Siedlungsentwicklung hat sehr gemässigt und in die Landschaft eingeordnet zu erfolgen.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Balm bei Günsberg ist in den vergangenen 15 Jahren ziemlich stabil geblieben. Hierbei gilt es zu beachten, dass sich aufgrund der geringen Grösse der Gemeinde bereits kleine Veränderungen prozentual gesehen verhältnismässig stark auswirken. Die Gemeinde erwartet gemäss RLB Balm bei Günsberg 2040 für die nächsten rund 15 Jahre eine marginale Zunahme auf insgesamt 220 Personen. Die neue kantonale Bevölkerungsprognose (RRB 2017/518) prognostiziert für das Jahr 2035 eine Zahl von 159 Personen (mittleres Szenario). Entgegen der bisherigen Entwicklung der Gemeinde würde dies eine Abnahme der Bevölkerungszahl und leerstehende Häuser bedeuten, was aus Sicht der Gemeinde völlig unrealistisch ist. Aufgrund der Struktur der Gemeinde (vorwiegend Einfamilienhäuser), der grossen Nachfrage nach Wohnraum sowie der oben beschriebenen Auswirkungen von kleinen Veränderungen ist diese Prognose mehr als fraglich. Folglich ist dieser Prognose keine grössere Bedeutung mehr zuzumessen.

Der Gemeinderat Balm bei Günsberg legt auf der Grundlage des durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten RLB die im Planungshorizont 2035 erwartete Bevölkerungszahl auf 220 Personen fest. Die OPR hat sich an dieser Prognose auszurichten; jedoch abgestimmt auf die aktuelle Bevölkerungszahl.

Baulandreserven

Seit der letzten OPR wurden in den WMZ insgesamt rund 1.03 ha überbaut. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in den Wohnzonen von rund 1.10 ha gegenüber.

Gemäss theoretischem Fassungsvermögen (siehe Anhang I) bieten die bestehenden, unbebauten Baulandreserven freie Kapazitäten für etwa 24 Personen. Erwartet wird gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose ein Rückgang der Bevölkerungszahl (Gesamtbevölkerung) von ca. 50 Personen bis im Jahr 2035.

Die Gemeinde Balm bei Günsberg verfügt somit zwar über genügend Bauland, dieses ist aber nicht verfügbar bzw. es bestehen nur bedingt Absichten, diese in absehbarer Zeit zu überbauen oder zu verässern (siehe Kapitel 5.3).

Baubestand

Die Gebäude im Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg weisen eine gute Bausubstanz auf. Gemäss Bundesamt für Statistik bestanden im Jahr 2023 insgesamt drei leerstehende Einfamilienhäuser.

**Belegungsdichte /
Wohnungsbedarf**

Die Belegungsdichte der Wohnungen in Balm bei Günsberg betrug im Dezember 2005 rund 2.77 Einwohner pro Wohnung (208 Einwohner/innen auf 75 Wohnungen). Im Jahr 2017 betrug die Belegungsdichte hingegen 2.18 Einwohner pro Wohnung (192 EinwohnerInnen auf 88 Wohnungen) und hat damit im Vergleich zum Jahr 2005 abgenommen.

In Balm bei Günsberg bestehen laut Bundesamt für Statistik drei leerstehende Wohnungen (Stand 2023), aber keine Wohngebäude mit Sanierungsbedarf.

Die Belegungsdichte hat in den letzten Jahren abgenommen. In Balm bei Günsberg bestehen aber keine sanierungsbedürftigen Wohngebäude.

Verdichtungspotential

Balm bei Günsberg weist gemäss kantonomer Siedlungsstrategie eine unterdurchschnittliche Dichte im Bereich der WMZ auf. Die Dichte liegt mit Ausnahme der Gewerbezone in allen Zonen deutlich unter den anzustrebenden SOLL-Dichten gemäss Kanton. Das Verdichtungspotential ist im Rahmen der OPR für alle Zonen zu prüfen. Mit geeigneten Massnahmen ist eine verträgliche Nachverdichtung anzustreben. Dabei ist dem Schutz des Ortsbildes Rechnung zu tragen. Die Siedlungs- und Wohnqualität spielt bei der Verdichtung eine grosse Rolle.

Bisher setzten Zonenabstände (z. B. Waldabstand), eine tiefe Ausnutzungsziffer und Baulinien entlang Gemeindestrassen einer Verdichtung Grenzen. Im Rahmen der OPR können und sollen diese limitierenden Faktoren im Rahmen dessen, was übergeordnetes Recht zulässt, reduziert werden.

Baulandbedarf Arbeitszonen

Balm bei Günsberg verfügt aktuell über keine Arbeitszonen.

Gemäss kantonomer Siedlungsstrategie hat die Gemeinde keinen Baulandbedarf für Arbeitszonen.

**Baulandbedarf Zone für
öffentliche Bauten und
Anlagen**

Die Gemeinde verfügt zurzeit über 0.12 ha bebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). In der öBA besteht kein freies Bauland. Es bestehen keine Projekte, die einen Standort in der öBA erfordern. Der Bedarf an öBA-Flächen ist mit der heutigen öBA gedeckt.

Die Gemeinde hat keinen Bedarf an zusätzlichen öBA-Flächen.

5.8 Ortsanalyse, Entwicklungsstrategie und Massnahmen

Im Rahmen des Räumlichen Leitbildes wurde für Balm bei Günsberg eine Ortsanalyse mit Entwicklungsstrategie und Massnahmen erarbeitet (BSB + Partner, 26. Februar 2021, siehe Beilage 12). Diese diente als wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Leitbildes sowie der OP-Revision.

Aus dieser Ortsanalyse gehen zusammengefasst folgende wichtigste Kernaussagen hervor:

Ortsanalyse

- Es bestehen keine herausragenden oder besonders schützenswerten Bauten.
- Baulich, architektonisch und in der Materialisierung zeigt das Einfamilienhaus-Quartier in Richtung Balmweid die Vielfalt und Individualität der typischen schweizerischen EFH-Bauweise.
- Die Vielfalt und Individualität wird einzig durch die Einhaltung des EFH-Charakters als einheitliche Siedlungs-typologie zusammengehalten.
- Der gemeinsame öffentliche Raum beschränkt sich auf die Erschliessungsstrasse. Das Leben findet haupt-sächlich auf privatem Grund statt.
- Die Identität und Ausstrahlung von Balm bei Günsberg wird wesentlich durch die Überschaubarkeit und bescheidene Grösse in einer weitgehend intakten Landschaft getragen. Dieser Bescheidenheit soll Sorge getragen werden.
- Die Parzellen sind vielerorts im Verhältnis zur bebauten Fläche gross.
- Sie decken den aktuellen Wohnflächenbedarf pro Person ausreichend ab. Eine bessere Ausschöpfung des Ausbaugrades durch Anbauten oder volumetrisch grössere Ersatzbauten mit Einliegerwohnungen könnten neuen Raum für erwünschte zusätzliche Wohneinheiten fördern.
- Die freien Bauzonenflächen decken eine moderate Bevölkerungsentwicklung, wie sie von der Gemeinde erwartet wird, ab.
- Eine grössere Zusammenhängende Fläche in der Balmweid eröffnet Optionen für planerische Massnahmen. Mit Optimierungen im Zonenreglement (zulassen von Einliegerwohnungen) oder in einer dichteren Parzellierung, ist eine höhere Bauzonenauslastung - aber auch eine Auszonung denkbar.

- 13 Häuser werden von nur 1 Person bewohnt. Damit besteht mit dem bevorstehenden Generationenwechsel mittelfristig ein Wohnraumpotenzial für rund 40 zusätzliche Personen im aktuellen Gebäudebestand.
- Bäuerlich geprägte, ländliche Gemeinden wie Balm sind von grossen Grundstücken geprägt. Dadurch kann die Nutzerdichte nur unwesentlich erhöht werden und erreicht die vom ARP publizierten durchschnittlichen Soll-Werte nicht. Nutzerdichten von 40 E/ha stellen in derartigen Gemeinden bereits hohe Werte dar. Diese sind auch dann nur erreichbar, wenn in den bestehenden EFH zusätzliche Einliegerwohnungen konzipiert werden.
- Da die landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Dorfkern weiterhin dieser Nutzung dienen werden, sind keine Umstrukturierungen (Ökonomiegebäude zu Wohnungen) absehbar. Damit besteht hier aktuell kein Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.
- Die bestehenden Bauernbetriebe werden den Aussenraum weiterhin landwirtschaftlich nutzen – Aufwertungen der Aufenthaltsqualität stehen dabei nicht im Vordergrund.
- Die Lage für weitere Doppel-EFH mit leicht grösseren Bauvolumen als konventionelle EFH ist unmittelbar an die grossvolumigen Landwirtschaftsbauten geeignet.
- Die reglementarische Einschränkung auf reine EFH ohne Einliegerwohnungen grenzt die Nutzerdichte ein. Lockerungen dieser Einschränkung können eine haushälterische Nutzung der bestehenden Bauzone verbessern.

Entwicklungsstrategie

- Es ergibt sich eine einheitliche Entwicklungsstrategie. Es geht im Wesentlichen um den Erhalt der bestehenden Strukturen unter Ausschöpfung der bestehenden und verfügbaren Potenziale.
- Im Grundsatz gilt eine sorgsame Steuerung der Entwicklung. Grosse Veränderungen sind nicht erwünscht. Feinjustierungen am Zonenreglement sollen die haushälterische Nutzung des Bauzonenlandes erhöhen, ohne strukturelle Veränderungen hervorzurufen.

- Auf bereits bebauten Parzellen sind die nach und nach zur Verfügung stehenden Wohnflächenreserven, welche aus dem Generationenwechsel gewonnen werden, zu nutzen. Um- und Ausbauten, sowie punktueller Ersatz bestehender kleineren EFH sorgen zur Erhöhung des baulichen Ausbaugrades. Damit wird in derselben Siedlungstypologie Platz geschaffen für neuen, grösseren Wohnraum und zusätzliche Wohneinheiten. In zweiter Linie können die unbebauten Parzellen allmählich und der Nachfrage am Immobilienmarkt entsprechend überbaut werden.

Massnahmen

- Die Zuordnung der Zonen auf dem Zonenplan entspricht weitestgehend der jeweiligen Nutzung und kann übernommen werden.
- Es muss geprüft werden, ob die Gewerbezone mit Wohnnutzung weiterhin als solche benötigt wird. Diese Flächen können ansonsten Teils der Landwirtschaftlichen Kernzone LK und teilweise der Allgemeinen Wohnzone 2b zugeordnet werden.
- Der Ortsbildschutzperimeter ist in seiner heutigen Ausdehnung zu belassen.
- Die Parzellen GB Nrn. 229 und 35 bilden eine grosse zusammenhängende unbebaute Bauzonenfläche. Durch eine kleinteiligere Parzellenstruktur lässt sich eine höhere Nutzerdichte erreichen, ohne die EFH-Qualitäten des Quartiers wesentlich zu beeinträchtigen. Sollte die Verkleinerung der Parzellen nicht erreicht werden können, ist auch eine Auszonung zu prüfen. Zu beachten ist, dass eine kompensatorische Einzonung näher am Ortskern dabei aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und dem Bestand an freier Bauzone sowie der aktuellen Planungsdoktrin nicht anzunehmen ist.
- Weitere Massnahmen zur Erhöhung der Nutzerdichte in Form von Gestaltungsplanpflichten mit Boni (Mehrnutzung resp. höhere Geschosshöhen) sollten gemieden werden.
- Als einzige Massnahme im Zonenreglement ist der Verzicht auf das Verbot von Einliegerwohnungen in EFH zu empfehlen.

6 Weitere Grundlagen Umwelt

6.1 Fliessgewässer

Auf dem Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg befindet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Fliessgewässern. Die meisten dieser Gewässer verlaufen ausserhalb des Siedlungsgebietes, fliessen aus den Jurahöhen ins Tal und sind grösstenteils als natürlich – naturnah bzw. wenig beeinträchtigt klassiert.

Folgende Fliessgewässer gelten je nach Abschnitt als stark beeinträchtigt, narutfremd/künstlich oder sind eingedolt (Nummerierung gemäss *Abbildung 10*):

1. Chällenbach im Bereich Mittlerer Balmberg
2. Siggern im Bereich Röti
3. Siggern im Einmündungsbereich des Zwischenberggrabens
4. Schmittengraben im Bereich des Siedlungsgebietes
5. Östliches Jungbannbächli (südlicher Abschnitt)
6. Schofbach
7. Steinenbach
8. Wasserfallenbach
9. Weidlibach
10. Zwischenberggraben
11. Ischlaggraben
12. Grüebli-graben

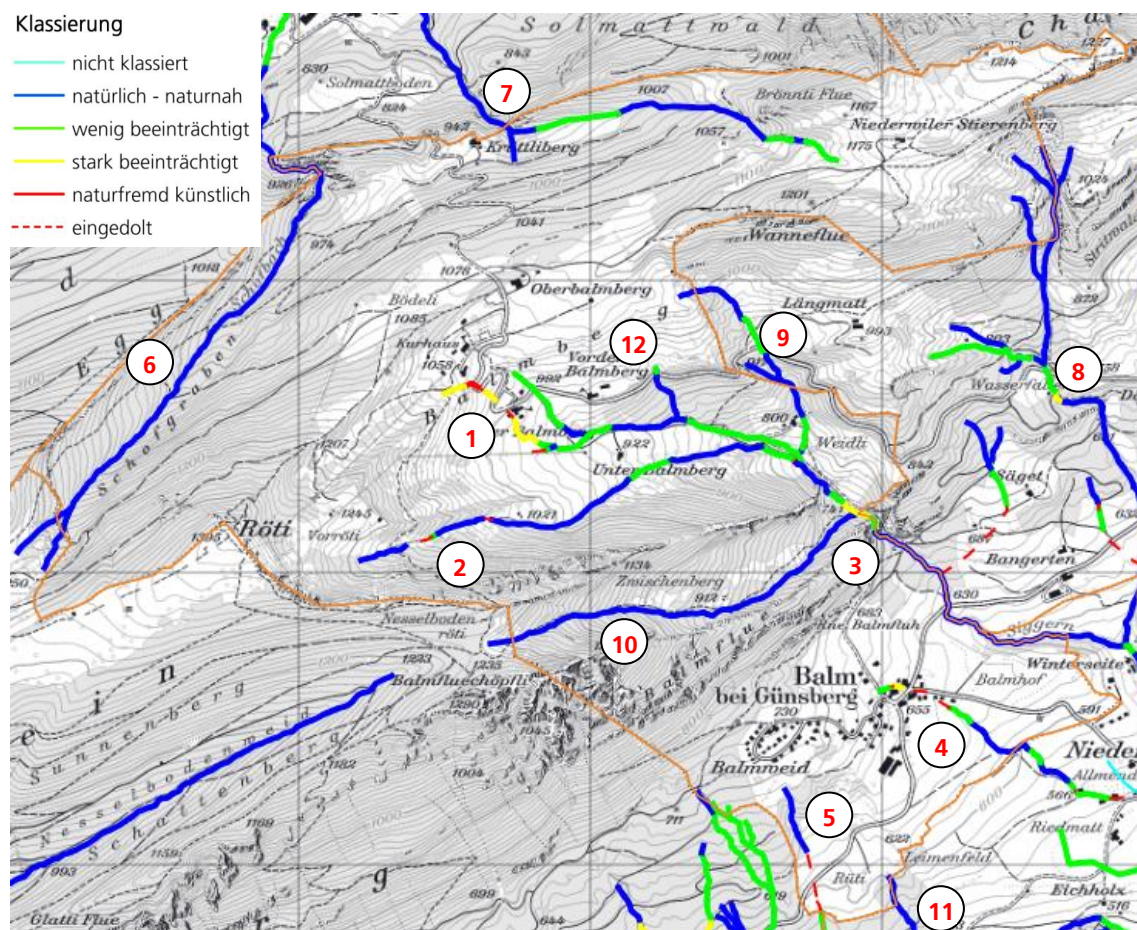


Abbildung 10

Ökomorphologie der Fliessgewässer in Balm bei Günsberg (WebGIS Kanton Solothurn, Zugriff am 26. Februar 2024)

6.2 Grundwasser

Der Grossteil des Gemeindegebiets liegt im Grundwasserschutzbereich A_u. Dieser umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im südlichen und südöstlichen Rand des Gemeindegebietes sowie auf dem Mittleren Balmberg liegen zudem Gebiete im Grundwasserschutzbereich Ü_B. Dieser umfasst die übrigen Bereiche.

Südöstlich des Siedlungsgebietes befinden sich die Grundwasserschutzzonen der Fuchsenbrunnenquelle, welche mit RRB Nr. 104 vom 27. Januar 2009 genehmigt wurde.

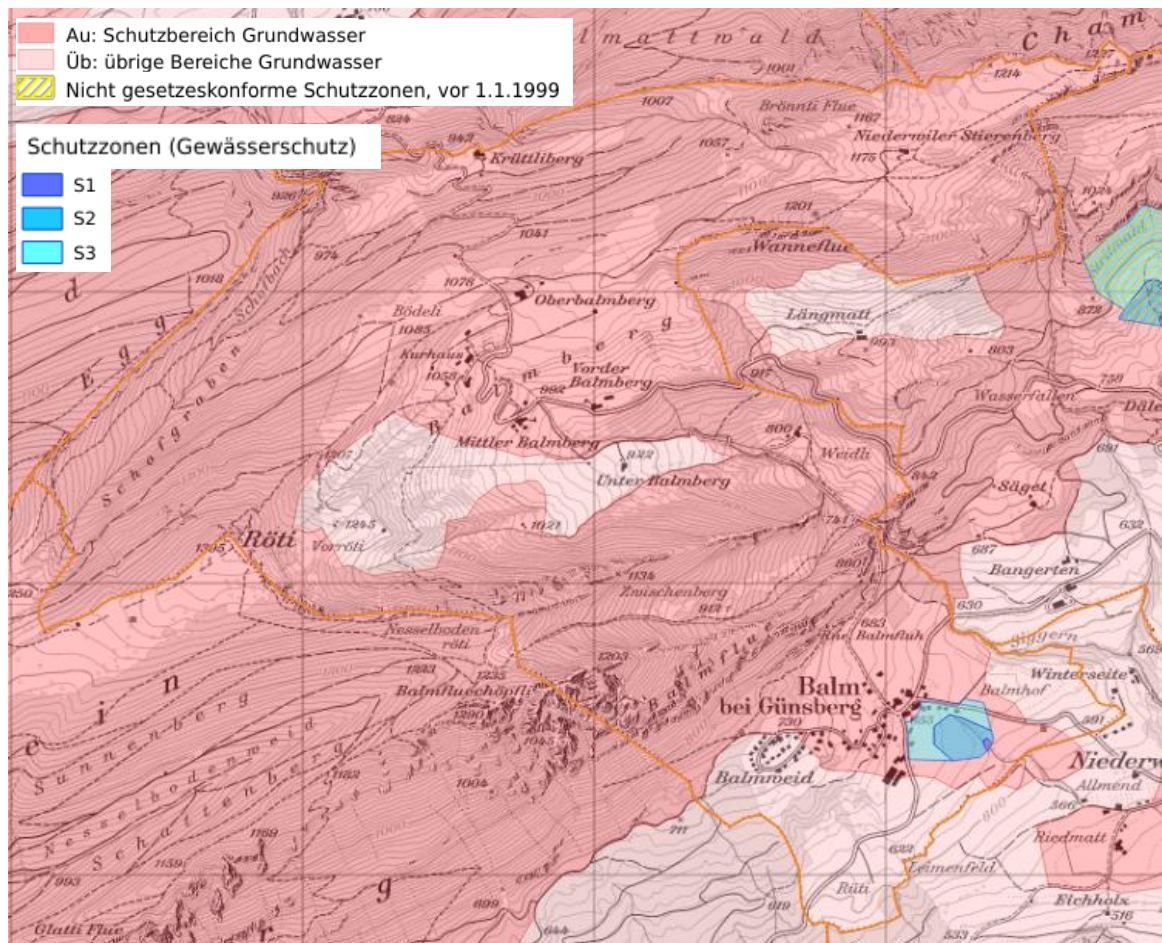


Abbildung 11

Ausschnitt Gewässerschutz- und Grundwasserkarte (WebGIS Kanton Solothurn, Zugriff am 15. März 2018)

6.3 Naturgefahren

Kantonale Gefahrenhinweiskarte

Die Gefahrenhinweiskarte zeigt eine grobe Übersicht über die Gefährdungssituation innerhalb einer Gemeinde (Masstab 1:10'000 bis 1:25'000) und dient unter anderem als Entscheidungsgrundlage, wo im Zusammenhang mit Nutzungsplanungen und Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone Gefahrenanalysen durchzuführen sind. Die Gefahrenhinweiskarte zeigt, dass weite Teile des Gemeindegebietes Rutschungen auftreten können. Zudem besteht vielerorts Steinschlaggefahr. Durch Fliessgewässer besteht für das Siedlungsgebiet aktuell keine unmittelbare Gefährdung, sodass auch kein Handlungsbedarf für die Ausarbeitung einer kommunalen Gefahrenkarte Wasser besteht. Es gilt aber festzuhalten, dass an Hängen überall mit Oberflächenabfluss zu rechnen ist, was im Siedlungsgebiet bereits zu Problemen geführt hat.

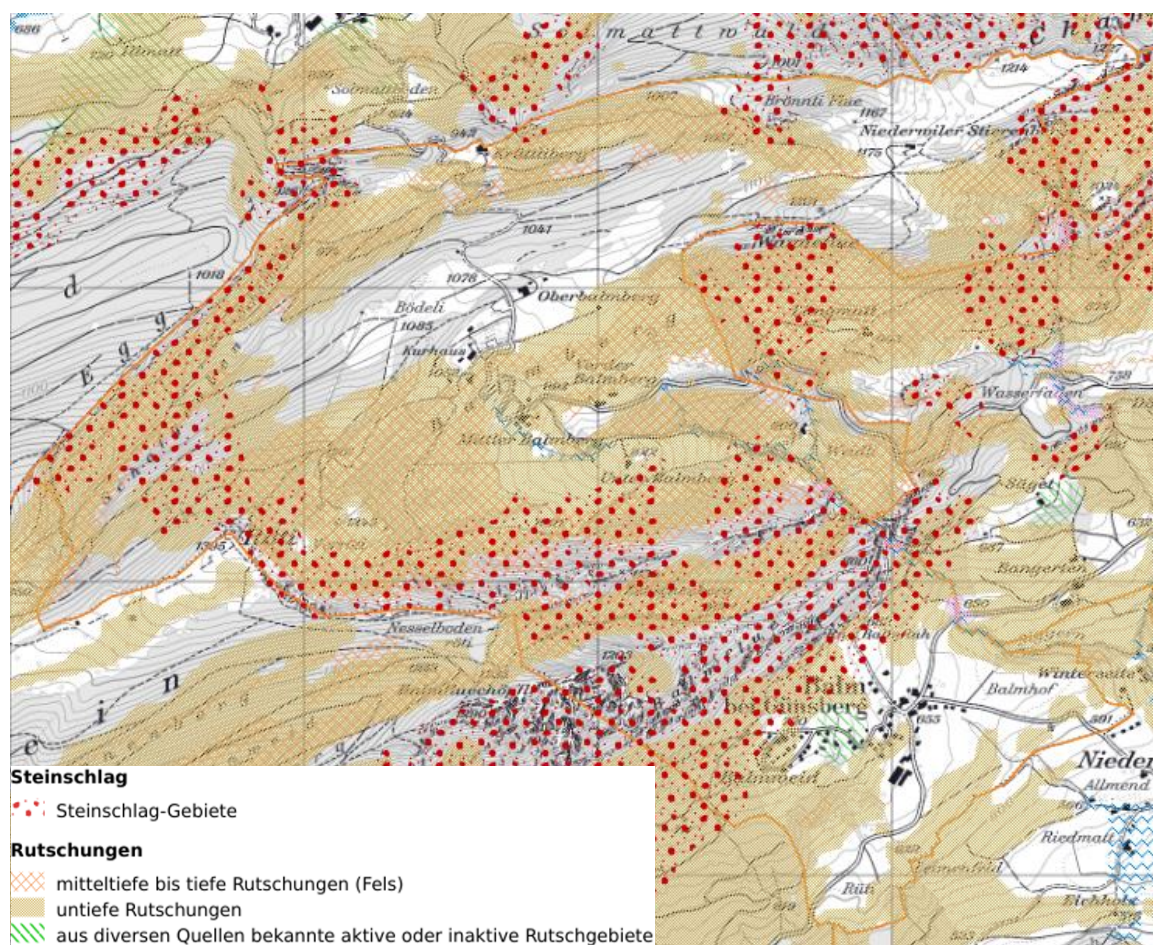


Abbildung 12

Ausschnitt aus der Naturgefahrenhinweiskarte (Quelle: WebGIS Kt. Solothurn, Zugriff am 15. März 2019)

Naturgefahrenkarte

Für Balm bei Günsberg besteht eine Naturgefahrenkarte (SolGeo AG, 23. November 2011). Diese weist in der Gemeinde folgende Naturgefahren aus:

- Rutschungen
- Sturzprozesse

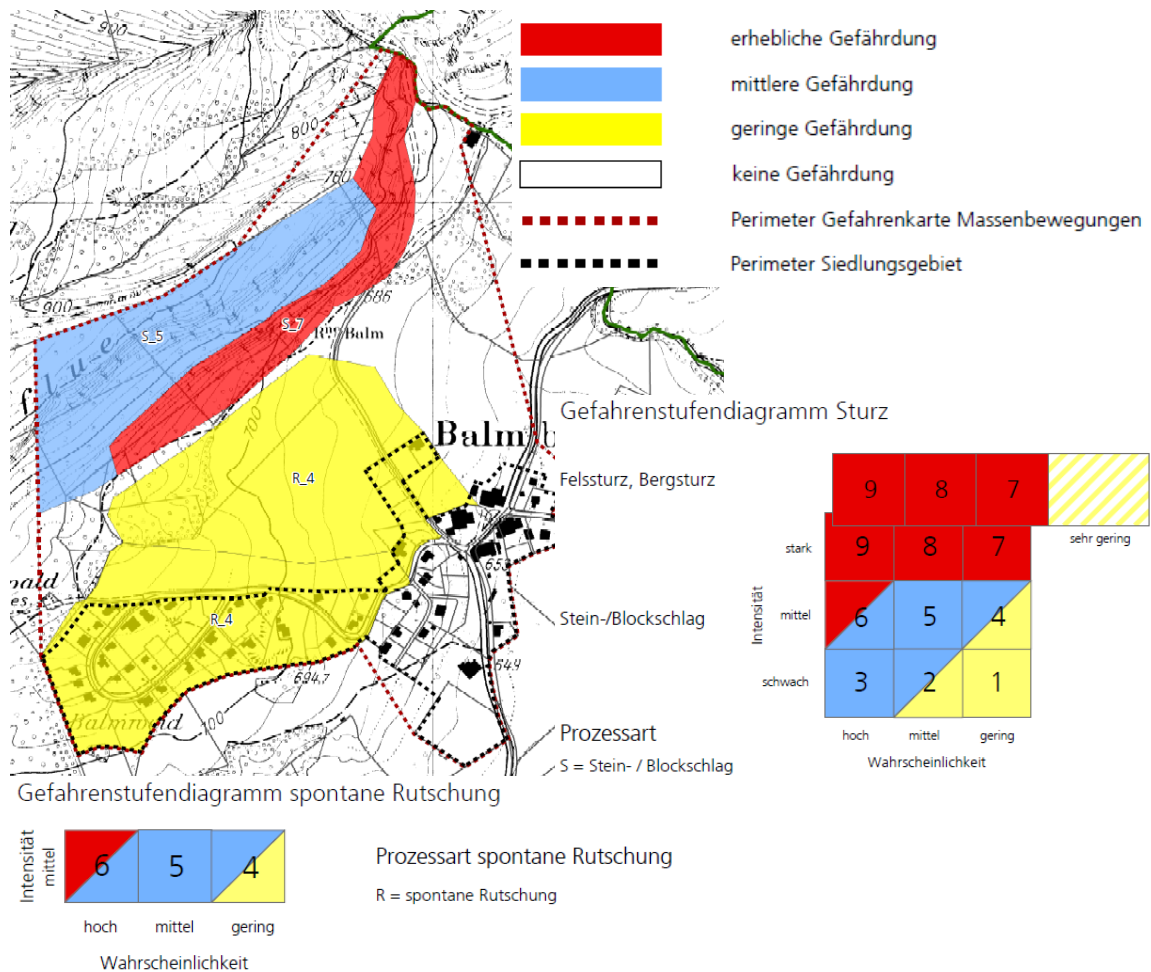


Abbildung 13

Synoptische Gefahrenkarte Balm bei Günsberg (SolGeo AG, 23. November 2011)

Die synoptische Gefahrenkarte zeigt, dass der westliche Teil des Siedlungsgebietes und das Gebiet nördlich des Siedlungsgebietes als Rutschungsgebiet mit geringer Gefährdung gelten. Im steileren Jurasüdhang besteht eine mittlere bis erhebliche Gefährdung durch Sturzprozesse.

6.4 Lärm

Empfindlichkeitsstufen ES

Das Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg ist in den Gebieten der Wohnzonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Für die landwirtschaftliche Kernzone und die Gewerbezone mit Wohnen sind gilt die ES III.

Strassenverkehrslärm

Gemäss der Lärmdatenbank sonBASE des BAFU sind in Balm bei Günsberg bezüglich dem Strassenverkehrslärm keine Überschreitungen der in der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegten Immissionsgrenzwerte (IGW) zu erwarten.

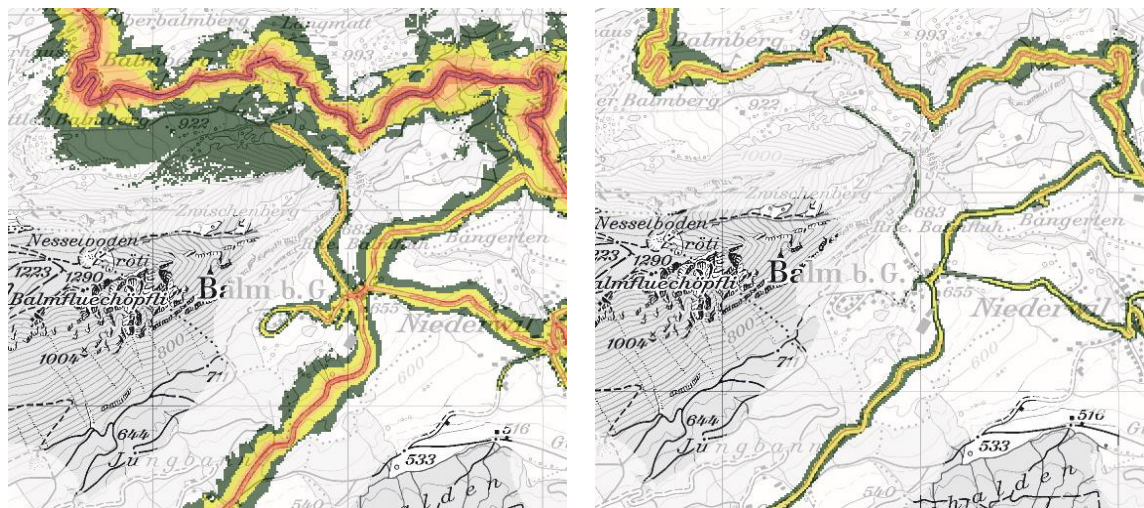


Abbildung 14

Strassenverkehrslärm am Tag (06.00 - 22.00 Uhr, links) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr, rechts) gemäss Lärmdatenbank BAFU (map.geo.admin.ch, Zugriff am 15. März 2019). Kritischer Immissionsgrenzwert am Tag für bestehende, erschlossene Bauzone: Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II = 60 dB(A), ES III = 65 dB(A); für Neueinzonungen Planungswert ES II = 55 dB(A), ES III = 60 dB(A)

6.5 Störfälle

Relevante Anlagen

Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle zeigt mögliche Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge auf. Auf dem Gemeindegebiet Balm bei Günsberg bestehen keine Anlagen, welche der Störfallverordnung unterliegt und für die Raumplanung relevant ist.

6.6 Belastete Standorte

Der über Jahrzehnte sorglose Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen und Abfällen hat zu Verunreinigungen im Boden und Untergrund geführt. Im Kataster der Belasteten Standorte (KbS) des Kantons sind die bekannten Ablagerungsstandorte (ehemalige Deponien), Betriebsstandorte (Fabriken, Industrieareale, Schiessanlagen) und Unfallstandorte im Sinne der Definition der Altlastenverordnung¹ dargestellt (siehe Abbildung 15). Auf dem Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg sind folgende belastete Standorte im KbS eingetragen (Nummerierung gemäss *Abbildung 15*):

1. Ablagerungsstandort (Lauf-Nr. 22.002.0005A), belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
2. Ablagerungsstandort (Lauf-Nr. 22.002.0007A), belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
3. Ablagerungsstandort (Lauf-Nr. 22.002.0001A), belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
4. Ablagerungsstandort (Lauf-Nr. 22.002.006A) belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

Der Kataster der belasteten Standorte wird vom Kanton laufend aktualisiert. Bauprojekte auf Flächen, die im KbS eingetragen sind, werden nach Altlastenrecht beurteilt.

¹ Altlastenverordnung: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983151/index.html>

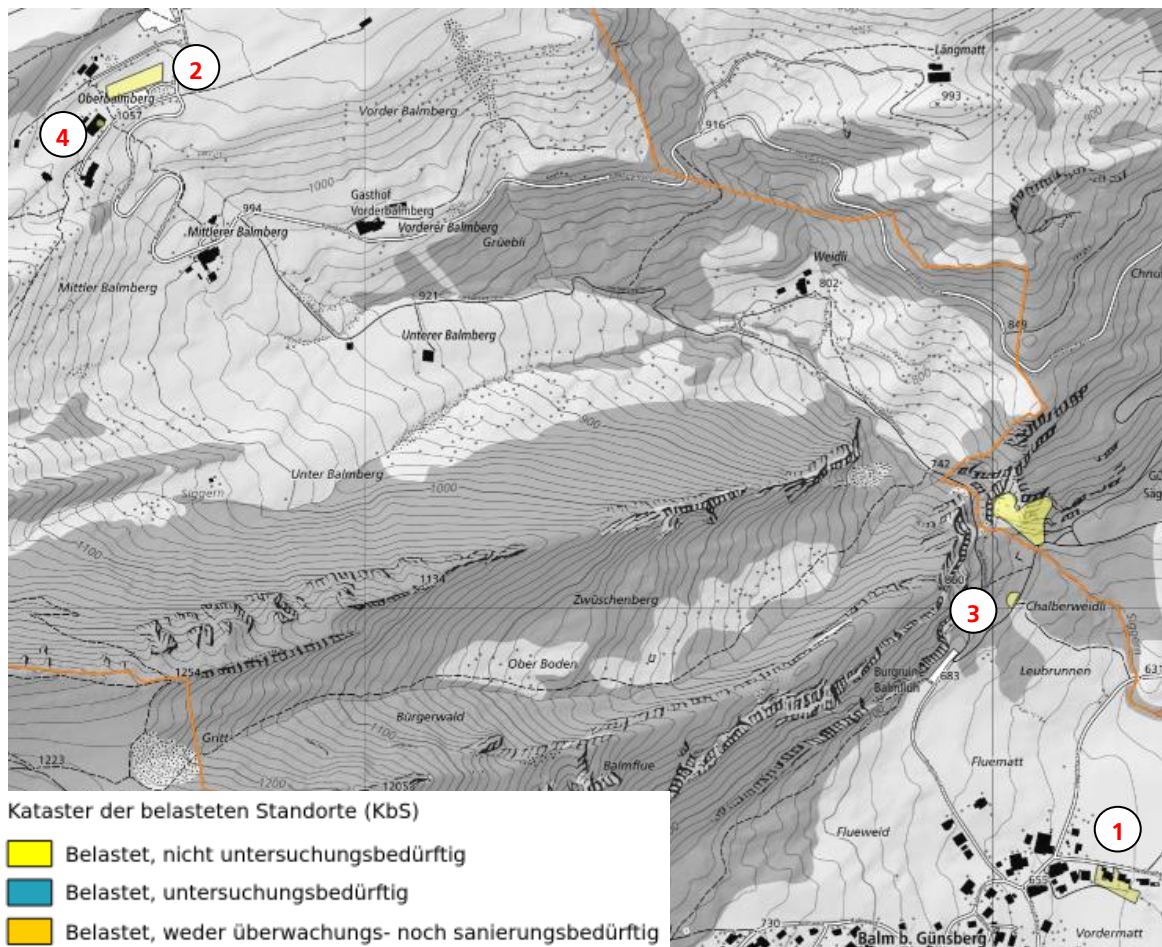


Abbildung 15

Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte (geo.so.ch, Zugriff am 7. April 2025, eigene Ergänzungen)

Die belasteten Standorte werden auf den Plänen der OPR nicht dargestellt. Auf dem Zonen- und dem Gesamtplan wird jedoch auf den im kantonalen Geoportal (geoweb.so.ch) einsehbaren Kataster der belasteten Standorte hingewiesen.

6.7 Boden

Aufgrund von Schadstoffeinträgen können Böden chemisch belastet sein. Böden mit einem Verdacht auf eine Schadstoffbelastung dürfen nicht unkontrolliert verteilt werden. Die Hinweiskarte "Prüfperimeter Bodenabtrag" des Kantons zeigt bekannte Bodenbelastungsgebiete sowie Flächen, bei welchen ein Verdacht auf eine Schadstoffbelastung besteht (siehe *Abbildung 16*). Der Prüfperimeter Bodenabtrag ist unabhängig vom KbS und hat rein informativen Charakter. Bei Bauvorhaben auf einer Verdachtsfläche darf abgetragener Boden nur am Ort der Entnahme weiterverwendet werden oder muss fachgerecht entsorgt werden². Auf dem Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg sind folgende Kategorien von Verdachtsflächen vorzufinden:

- Verdacht einer Belastung von Siedlungsflächen, die vor 1955 Jahre genutzt wurden
- Verdacht einer Belastung durch korrosionsgeschützte Objekte (Stahlmasten)

² Weitere Informationen bei Bauvorhaben auf einer Verdachtsfläche:
<https://www.so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-umwelt/boden-untergrund-geologie/boden/pruefperimeter-bodenabtrag/>

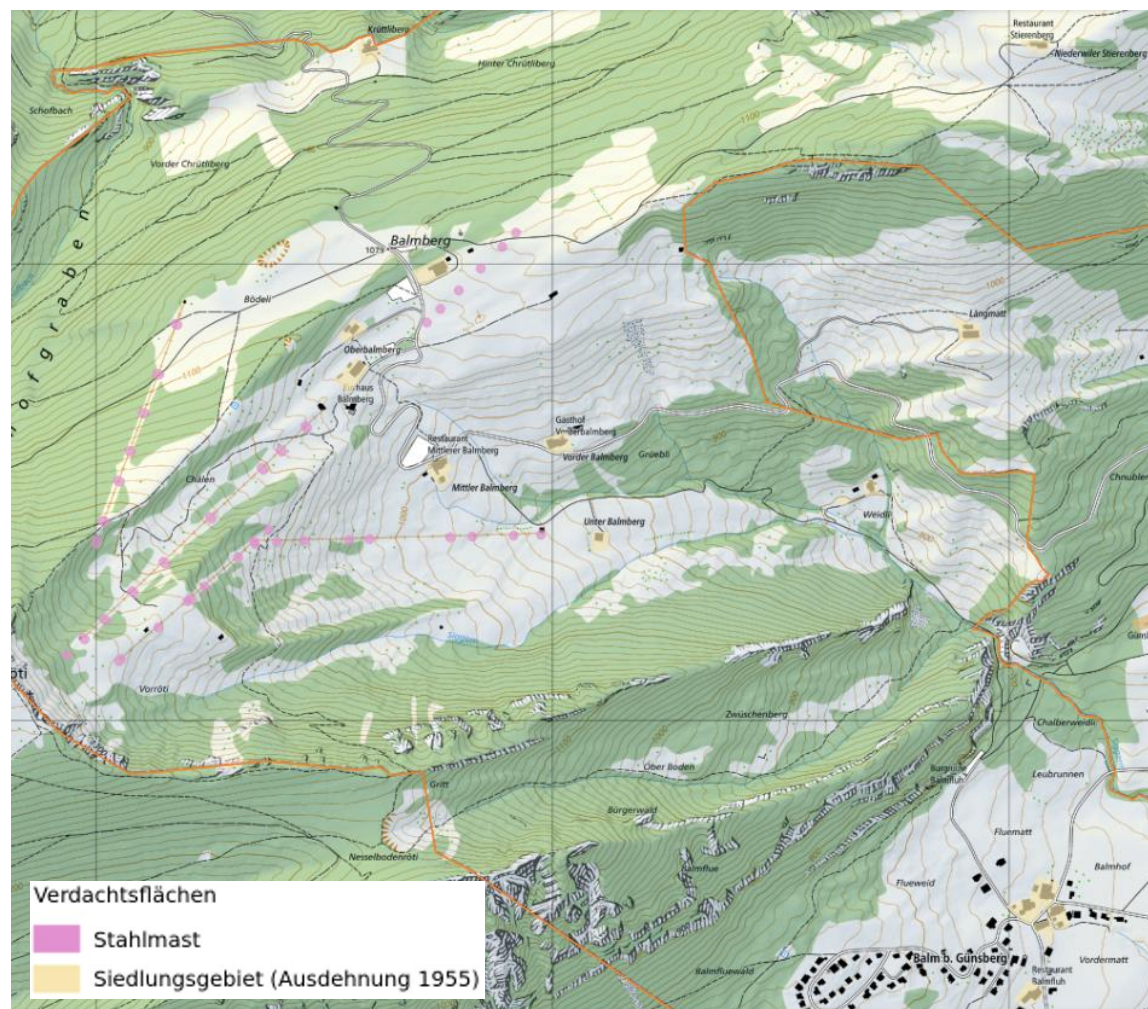


Abbildung 16

Ausschnitt aus dem Prüfperimeter Bodenabtrag (WebGIS Kt. Solothurn, Zugriff am 18. März 2019)

Auf dem Zonen- und dem Gesamtplan wird auf den im kantonalen Geoportal (geoweb.so.ch) einsehbaren Prüfperimeter Bodenabtrag hingewiesen.

6.8 Schützenswerte Naturobjekte und Archäologie

Geotope

Auf dem Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg sind im kantonalen Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Ingeso) folgende Objekte eingetragen (Lage der Einzelobjekte gemäss Objekt-Nr., siehe *Abbildung 17*):

Einzelobjekte

- Unterer Lias Balmbergstrasse (Aufschluss, Objekt-Nr. 29)
- Unterer Hauptrogenstein Längmatt (Aufschluss, Objekt-Nr. 42)
- Doline Bödeli (Objekt-Nr. 44)
- Mittlerer Keuper Vorröti (Aufschluss, Objekt-Nr. 58)
- Harnisch Balmklus (Aufschluss, Objekt-Nr. 59)
- Unteres Callovien Schofgraben (Aufschluss, Objekt-Nr. 73)
- Unterer Lias Balmberg (Aufschluss, Objekt-Nr. 81)
- Gryphitenkalk Vorröti (Aufschluss, Objekt-Nr. 86)
- Oxfordien Gschlief 1 (Aufschluss, Objekt-Nr. 116)
- Unterer und mittlerer Dogger Vorröti (Aufschluss, Objekt-Nr. 123)
- Hartgrund Hauptrogenstein Röti (Aufschluss, Objekt-Nr. 129)
- Oberer Hauptrogenstein Nesselbodenröti (Aufschluss, Objekt-Nr. 136)
- Massive Balmflue (Objekt-Nr. 160)
- Anhydritgruppe Balmberg (Aufschluss, Objekt-Nr. 164)
- Oxfordien Gschlief 2 (Aufschluss, Objekt-Nr. 241)
- Balmschacht Balmflue (Höhlen, Objekt-Nr. 259)
- Oberer Hauptrogenstein Bödeli, Schofgraben (Aufschlüsse, Objekt-Nr. 290 und 300)
- Unterer Hauptrogenstein Nesselbodenröti (Aufschluss, Objekt-Nr. 306)

Flächenobjekte

- Antiklinale Weissenstein (Objekt-Nr. 129)
- Halbklus Balmberg (Objekt-Nr. 125)

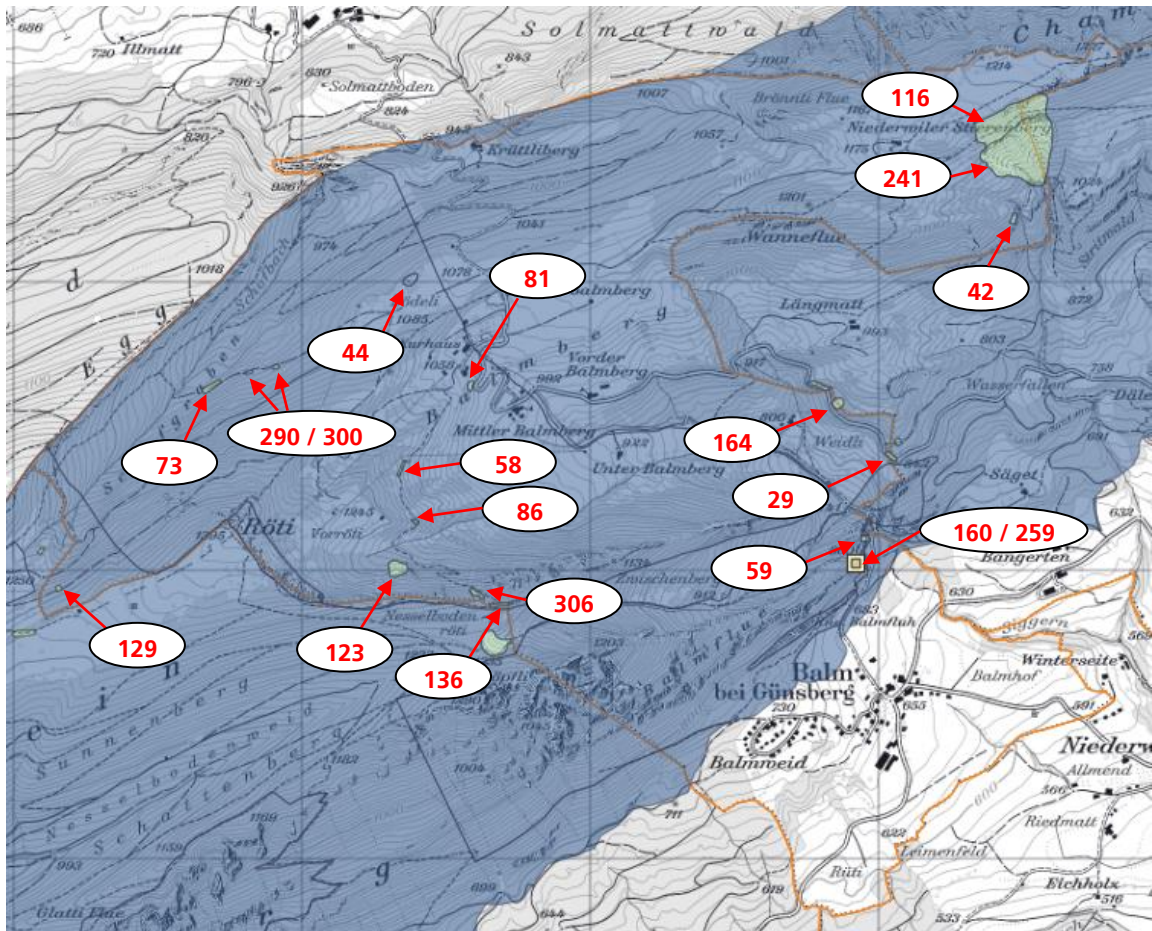


Abbildung 17

Ausschnitt aus kantonalen Inventar der Geotope (WebGIS Kt. Solothurn, Zugriff am 18. März 2019)

Die Geotope (Aufschlüsse, Höhlen) sind im Gesamtplan dargestellt (Orientierungsinhalt).

Einzelbäume

Im Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg weist die rechtsgültige Nutzungsplanung orientierend vier Einzelbäume als Naturobjekte auf (GB Nrn. 63, 131 und 152).

Archäologische Fundstellen

Auf dem Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg befinden sich vier geschützte archäologische Fundstelle, welche im rechtsgültigen Zonenplan und Gesamtplan der Gemeinde dargestellt sind.

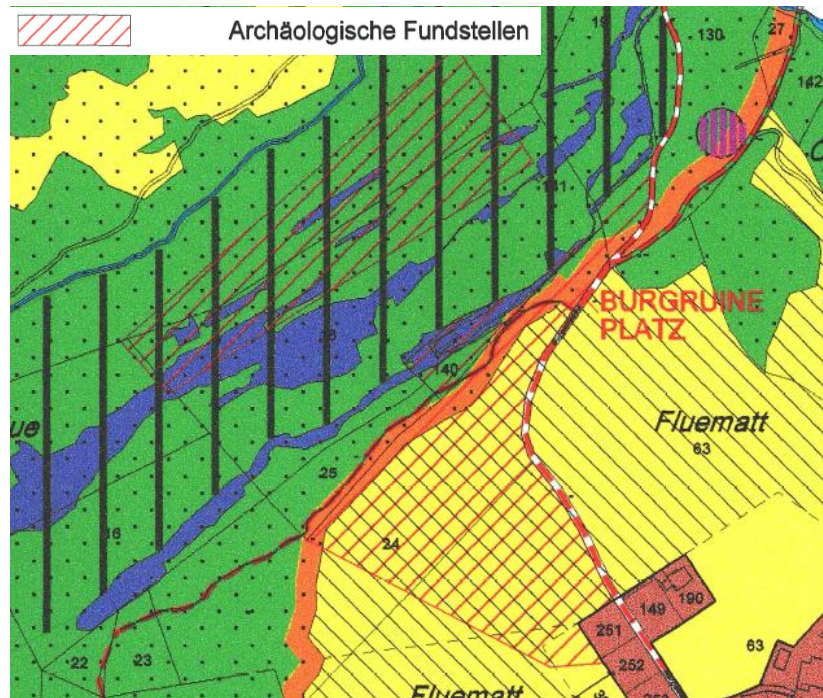


Abbildung 18 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Gesamtplan Balm bei Günsberg (RRB Nr. 1782 vom 3. September 2001)



Teil C Planungsgegenstand

7 Änderungen Bauzonenplan

7.1 Begehren aus der Bevölkerung

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkung zum Räumlichen Leitbild gingen folgende ortsplanungsrelevanten Begehren aus der Bevölkerung ein:

- a. Umzonung des Grundstücks GB Nrn. 54 (teilweise) von der allgemeinen Wohnzone W2b in die landwirtschaftliche Kernzone LK, da das Teil-Grundstück vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird
- b. Einzonung des Hotels-Kurhaus und des Tannenheims auf dem Balmberg z. B. in eine Spezialzone Tourismus im Hinblick auf bessere Möglichkeiten zur Umnutzung und Neuorientierung
- c. Einzonung des nördlichen Teils von GB Nrn. 137
- d. Einzonung zur Errichtung eines Lagergebäudes hinter der Reithalle (Spezialzone Zucht- und Ausbildungszentrum Dressurpferde)
- e. Einzonung von GB Nr. 59
- f. Einzonung der Motocrosspiste in eine Spezialzone
- g. Limitierung der zulässigen Höhe von Bäumen in Gärten (z. B. bis maximal zulässige Höhe der Gebäude) zur Sicherstellung der Aussicht
- h. Löschen der Gestaltungsbaulinie, welche durch das Gebäude Burgstrasse 15 c (GB Nr. 131) verläuft, damit das Gebäude neu erstellt werden kann

Der Gemeinderat hat über die eingegangenen Begehren aus der Bevölkerung am 20. April 2021 bzw. 22. August 2022 wie folgt entschieden, wobei einzelne Punkte insbesondere als mögliche Massnahmen bereits ins RLB übernommen wurden:

- a. Die gewünschte Umzonung in die landwirtschaftliche Kernzone LK ist marginal, nachvollziehbar und wird deshalb gutgeheissen.
- b. Betreffend die Weiterentwicklung des Kurhauses und des Tannenheims sind aktuell keine konkreten Absichten oder Projekte bekannt, die in den nächsten 5 Jahren realisiert werden sollen. Deshalb werden keine raumplanerischen Massnahmen getroffen.
- c. Die Gemeinde hat keinen Bedarf an neuem Bauland. Eine mögliche kompensatorische Einzonung in diesem Gebiet hat der Kanton in der Stellungnahme zum Räumlichen Leitbild zudem als ungeeignet erachtet. Deshalb wird auf die Einzonung verzichtet.

- d. Beim geplanten Lagergebäude handelt es sich gemäss der Grundeigentümerschaft nur um eine rudimentäre Idee, wobei noch viele Fragen offen sind. Auf dieser Basis kann einer allfälligen Einzonung aus heutiger Sicht nicht zugestimmt werden. Ausserdem befindet sich dieses Gebiet an einer sensiblen, gut einsehbaren Lage am süd-löichen Dorfeingang. Im Weiteren sind Einzonungen in ländlichen Gemeinden (was für Balm bei Günsberg gemäss kantonalem Richtplan zutrifft) grundsätzlich in aller Regel als nicht zulässig. Deshalb wird auf eine Einzonung verzichtet.
- e. Es besteht kein Baulandbedarf. Zudem schreibt der Kanton in der Stellungnahme zum Leitbild, dass die Siedlungsgrenzen gestützt auf den kant. Richtplan weitgehend definiert sind. GB Nr. 59 liegt gemäss Richtplan nicht im Siedlungsgebiet. Aus diesen Gründen wird auf eine Einzonung verzichtet.
- f. Würde die Motocrosspiste eingezont, würde dies den Standort als Motocrosspiste festigen. Die Gemeinde strebt aber an, diese möglichst bald aufzuheben.

Nachtrag: Das ARP hat sich nach einer Begehung vor Ort vom 18. Juli 2022 per Mail vom 8. September 2022 sehr kritisch über die angedachte Nachfolgenutzung geäussert. Gemäss ARP wird die Voraussetzung für eine Zonierung als Spezialzone aufgrund der Lage des Geländes (unverbaute Landschaftskammer, keine öV-Erschliessung, kein zwingender Grund, dass die Nutzung ausserhalb der Bauzone stattfinden muss) als nicht gegeben beurteilt. Nach dieser Einschätzung des ARP hat der Grundeigentümer einen neuen Vorstoss an den Gemeinderat eingereicht, der am 24. März 2023 in der Gemeindepräsidentenkonferenz Unterleberberg behandelt wurde. Die Gemeindepräsidentenkonferenz war der Meinung, dass dieses Areal für eine nachhaltige Nutzung zur Verfügung gestellt werden und im Gegenzug massiv störende Emissionen und Immissionen unterbunden werden sollen. Das weitere Vorgehen wurde dann am 10. August 2023 mit dem ARP wie folgt festgelegt: Die Zonierung des Crossgeländes wird beibehalten (Status quo). Die Motocrossanlage wurde nach Art. 25 RPG per Verfügung vom 11. April 1986 mit Auflagen genehmigt. Diese Verfügung soll wie folgt angepasst werden:

- Nur noch Töffs mit elektrischem Antrieb sind auf der Crosspiste zugelassen.
- Das Befahren der Piste mit Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren (ausser zu landwirtschaftlichen Zwecken) wird verboten.
- Die Betriebszeiten werden im Gegenzug erweitert.

- Die bestehende Infrastruktur wird beibehalten.
 - Neue bauliche Massnahmen werden keine vorgenommen.
- g. Eine Limitierung der zulässigen Höhe von Bäumen in Gärten (z. B. bis maximal zulässige Höhe der Gebäude) zur Sicherstellung der Aussicht ist bei einer allfälligen Überarbeitung des Baureglements zu prüfen (nicht Teil der OPR).
- h. Die Gestaltungsbaulinie, welche durch das Gebäude Burgstrasse 15 c (GB Nr. 131) verläuft, wird in diesem Bereich gelöscht, damit das betroffene Gebäude (alte Scheune) an diesem Standort neu aufgebaut werden kann. Dies im Interesse der Gemeinde, die im Siedlungsgebiet bestehenden Landwirtschaftsbetriebe zu erhalten.

7.2 Einzonungen / Auszonungen

Im Rahmen der OPR erfolgen keine Ein- bzw. Auszonungen. Allfällige Einzonungen auf dem Balmberg erfolgen losgelöst in Zusammenarbeit mit dem Kanton in einem eigenständigen Nutzungsplanverfahren und sind nicht Gegenstand der vorliegenden OPR.

7.3 Bauzonensaldo

Die Grösse der Bauzone wird im Rahmen der OPR nicht verändert.

7.4 Umzonungen / Aufzonungen

Vereinheitlichung der Wohnzonen

Bisher wurden die Wohnzonen unterteilt in die Einfamilienhauszone W2a und in die allgemeine Wohnzonen W2b. Neu werden beide Zonentypen aufgehoben und in eine einheitliche neue 2-geschossige Wohnzone W2 überführt. Für diese neue W2 werden die Zonenvorschriften der bisherigen W2b übernommen. Das bisherige Verbot von Flachdächern wird jedoch aufgehoben.

**Teilumzonung von GB Nr. 54
in landwirtschaftliche
Kernzone LK**

Die Hauptbegründung für diese Vereinheitlichung ist, dass Flachdächer bei 1-geschossigen Bauten bisher nur im unteren Teil der Wohnzone zulässig waren. Bei 1-geschossigen Bauten sollen Flachdächer neu in der ganzen Wohnzone zulässig sein. Ausserdem macht die bisherige Unterteilung in zwei Wohnzonen in Bezug auf die Topographie wenig Sinn, da fast alle Parzellen der Wohnzone ein erhebliches Gefälle aufweisen.

Auf Wunsch der Grundeigentümerschaft wird der in der allgemeinen Wohnzone W2b liegende Bereich von GB Nr. 54 aufgrund der heutigen Nutzung (Zonenkonformität) in die landwirtschaftliche Kernzone LK umgezont (insgesamt 1'079 m²). Der betroffene Grundstücksteil wird seit langer Zeit zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt (Schopf, Abstellflächen für vorwiegend landwirtschaftliche Geräte usw.). Der Verlauf der nördlich angrenzenden Ortsbildschutzzone bleibt unverändert.

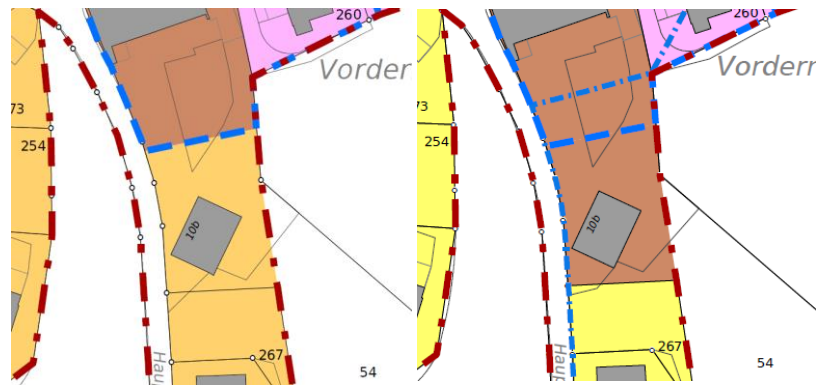


Abbildung 19 Ausschnitt aus dem bisher rechtsgültigem (links) und dem neuen Bauzonenplan (rechts) im Bereich der geplanten Umzonung von der bisherigen allgemeinen Wohnzone W2b in die landwirtschaftliche Kernzone LK



Abbildung 20 Luftbild mit amtlicher Vermessung der Umzonungsfläche (rot umrandet) (InfoGIS, Zugriff am 25. Oktober 2021) und Foto mit Blick in Richtung Norden vom 18. April 2019

7.5 Schutzverzeichnis

Kantonales Schutzverzeichnis

Gemäss Schutzverzeichnis des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie stehen folgende Kulturobjekte unter Schutz:

- Brunnentrog Hauptstrasse 10 (GB Nr. 54)
- Brunnentrog Hauptstrasse 3 (GB Nr. 137)
- Burgruine Balm (GB Nr. 140)
- Bronzezeitliche Siedlung Balmfluh (GB Nrn. 10, 18 und 19)

Geschützte historische Kulturdenkmäler sind von den Eigentümerschaften so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist (Unterhalt). Die Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (§ 14 Abs. 1) besagt, dass Veränderung nur in Abstimmung mit der zuständigen kantonalen Fachstelle vorgenommen werden dürfen.

Kommunale Unterschutzstellung (Kultur- und Naturobjekte)

Kulturobjekte

Gemäss bisher rechtsgültiger Ortsplanung von Balm bei Günsberg besteht für kein Kulturobjekt/Gebäude im Gemeindegebiet ein kommunaler Schutzstatus. Eine mögliche Unterschutzstellung von Gebäuden wurde im Rahmen der OPR überprüft. Für folgende Objekte gilt neu der Schutzstatus «erhaltenswert»:

Gebäude

- Hauptstrasse 3, GB-Nr. 137
- Hauptstrasse 10, GB-Nr. 54
- Hauptstrasse 15, GB-Nr. 131
- Hauptstrasse 17, GB-Nr. 63
- Niederwilstrasse 2, GB-Nr. 53

Andere Bauwerke

- Alte Balmbergstrasse, GB-Nr. 7/9: historische Bogenbrücke
- Gehöft Krüttliberg, GB-Nr. 210: Bäuerlicher Vielzweckbau
- Oberbalmberg 21, GB-Nr. 216, Kurhaus Balmberg
- Oberbalmberg 23, GB-Nr. 217, Ferienhaus Tannenheim
- Oberbalmberg 24, GB-Nr. 204, Gasthof Balmberg
- Oberbalmberg 30, GB-Nr. 6, Feldscheune
- Weidli 1, GB-Nr. 10, Bäuerlicher Vielzweckbau

Naturobjekte

Die bisher nur orientierend als Naturobjekte dargestellten Einzelbäume im Bereich des Siedlungsgebietes wurden bei der Erarbeitung des Naturinventars und -konzeptes (siehe Beilage 14) geprüft. Diese werden gelöscht. Die Gemeinde ist sich dem Wert des Grünraums und der Bäume in und um die Bauzone bewusst, der Gemeinderat hält aber am bewährten freiwilligen Schutz zum Erhalt der Bäume fest.

7.6 Ortsbildschutzzone

Die bisher rechtsgültige Ortsbildschutzzone wurde überprüft. Entsprechend der Empfehlung in der Ortsanalyse (siehe Beilage 12) wird die Ortsbildschutzzone in ihrer Ausdehnung unverändert übernommen.

7.7 Weitere Änderungen

- Neu werden die Grundwasserschutzzonen auf dem Bauzonenplan orientierend dargestellt.
- Auf die Darstellung von belasteten Standorten / Altlasten, schadstoffbelasteten Böden und Fruchtfolgeflächen wird verzichtet. Stattdessen wird diesbezüglich auf die aktualisierten Flächen im kantonalen Geoportal verwiesen.
- Der Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» wurde als orientierender Planinhalt übernommen.

8 Änderungen Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplans wurden überprüft und aktualisiert. Als wichtigste Anpassungen im Gesamtplan sind zu nennen (nicht abschliessend):

Allgemein:

- Überprüfung und Aktualisierung: Die bestehenden Planinhalte wurden gesamthaft überprüft und aktualisiert (teilweise gemäss kantonalem Richtplan).

Genehmigungsinhalt

- Entlang der Fliessgewässer wird ausserhalb der Bauzone die Uferschutzzone gemäss Rücksprache mit der zuständigen Fachstelle des AfU auf weitere Bachabschnitte ausgedehnt (der Landwirtschaftszone überlagert).
- Beim Wildtierkorridor «Galmis» wird eine überlagernde Schutzzone Wildtierkorridor ausgeschieden.
- Die kommunale Naturschutzzone («Erosionstrichter im Gschlif») wird gemäss Empfehlung im Naturinventar und -konzept (siehe Beilage 14) aus folgenden Gründen aufgehoben: Nördlich des Gebietes verläuft ein Wanderweg (neu über die im Jahr 2022 eröffnete Hängebücke). Der Erosionstrichter ist jedoch nicht zugänglich und aufgrund der Rutschungen wird auch keine forstwirtschaftliche Nutzung betrieben. Daher sieht die Gemeinde keinen Bedarf am Aufrechterhalten dieser Naturschutzzone. Das Gebiet ist durch die örtlichen Gegebenheiten und das Sicherstellen des Wanderweges über die neue Brücke genügend geschützt.
- Die Ausdehnung der kommunalen Landschaftsschutzzone wird gemäss Empfehlung im Naturinventar und -konzept (siehe Beilage 14) an die heutige amtliche Vermessung und Waldabgrenzungen angepasst. Die Pufferzone rund um die Bauzone wird vereinheitlicht.

Orientierungsinhalt

- Hecken und Uferbestockung werden neu dargestellt.
- Auf die Darstellung von belasteten Standorten / Altlasten, schadstoffbelasteten Böden und Fruchtfolgeflächen wird verzichtet. Stattdessen wird diesbezüglich auf die aktualisierten Flächen im kantonalen Geoportal verwiesen.
- Der Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» wurde als orientierender Planinhalt übernommen.
- Die kantonalen Waldreservate wurden übernommen.

Fruchtfolgeflächen FFF

Nach Angaben der zuständigen kantonalen Behörden sind die Fruchtfolgeflächen (FFF) in Balm bei Günsberg noch nicht kartiert und im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss auch kein Inventar der FFF erarbeitet werden. Für die FFF wird auf die aktualisierten Flächen im kantonalen Geoportal verwiesen.

9 Überprüfung Gestaltungspläne

Balm bei Günsberg verfügt nur über einen rechtsgültigen Gestaltungsplan (Gestaltungsplan Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde, RRB Nr. 2056 vom 25. Oktober 2004). Für diesen wurde überprüft, inwiefern dieser beibehalten werden kann/soll.

Der Gestaltungsplan wurde baulich umgesetzt. Allerdings enthalten die dazugehörigen Sonderbauvorschriften Beschränkungen zum Betrieb der Anlage. Deshalb soll der Gestaltungsplan nicht aufgehoben werden.

10 Änderungen Erschliessungsplan

Für das Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg wurde ein Erschliessungsplan erarbeitet. Dabei wurde der bestehende kommunale Erschliessungsplan eingehend überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Als wichtigste Anpassungen sind zu nennen (nicht abschliessend):

Anpassungen kommunaler Erschliessungsplan

Genehmigungsinhalt

- Der bisher als öffentliche Sammelstrasse eingestufte Strassenabschnitt wird neu zur öffentlichen Erschliessungsstrasse, weil der Verkehr hier nur gering ist und dieser Abschnitt nicht die Funktion einer Sammelstrasse hat.
- Entlang der öffentlichen kommunalen Strassen wird der Baulinienabstand generell von bisher 5 m auf 3 m reduziert.
- Entlang der öffentlichen Fusswege werden Baulinien mit einem Abstand von 2 m ausgeschieden.
- Wo Hecken an die Bauzone grenzen, werden Heckenbaulinien ausgeschieden.
- Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum grundsätzlich einer kommunalen Uferschutzzone zuzweisen. Wo dies aufgrund der öffentlichen Gegebenheiten nicht möglich bzw. nicht zweckmässig ist, sind Gewässerbaulinien festzulegen. Ist bei eingedoteten Bächen eine Ausdolung unwahrscheinlich (d. h. nicht möglich bzw. nicht verhältnismässig), so sind Unterhaltsbaulinien vorzusehen. Bei Unterhaltsbaulinien besteht im Gegensatz zu Gewässerbaulinien nur ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Entlang der offenen Fliessgewässer werden Baulinien Gewässerraum und entlang eingedolter Fliessgewässer Unterhaltsbaulinien ausgeschieden.
- Die Gestaltungsbaulinie, welche durch das Gebäude Burgstrasse 15 c (GB Nr. 131) verläuft, wird in diesem Bereich gelöscht, damit das betroffene Gebäude (alte Scheune) gemäss Wunsch der Eigentümerschaft an diesem Standort neu aufgebaut werden kann. Dies erfolgt im Interesse der Gemeinde, die im Siedlungsgebiet bestehenden Landwirtschaftsbetriebe zu erhalten. Die bestehende Gestaltungsbaulinie endet neu an der Südwestecke des Gebäudes Burgstrasse 15. Diese Gestaltungsbaulinie umfasste beim Hauptgebäude Nr. 15 bisher auch Teile des Vorplatzes, unter welchem sich das Untergeschoss befindet (das Untergeschoss ist auf der Ostseite

abgegraben). In diesem Bereich wurde die Gestaltungspaulinie wie gehabt übernommen.

- Waldfeststellung (Genehmigungsinhalt Kanton)

Orientierungsinhalt

Neu werden folgende Inhalte orientierend dargestellt

- Gebiet mit rechtsgültigem Gestaltungsplan
- Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
- Baulinie und Vorbaulinie entlang Kantonsstrasse
- Hecken und Uferbestockung

Baulinien entlang Kantonsstrasse

Es besteht aktuell kein rechtsgültiger kantonaler Erschliessungsplan. Deshalb wurden die kantonalen Bau- und Vorbaulinien entlang der Kantonsstrasse nach Absprache mit dem AVT als Teil des kantonalen Genehmigungsinhaltes übernommen. Im Perimeter der Spezialzone Zucht und Ausbildungszentrum für Dressurpferde wurde hingegen auf eine Baulinie verzichtet, weil hier die zulässige Lage von Bauten und Anlagen im rechtsgültigen Gestaltungsplan festgelegt ist.

Private Erschliessung von GB Nrn. 35 und 229

Die beiden unbebauten Parzellen GB Nrn. 35 und 229 im Gebiet Balmweid liegen an einer Hanglage und sind von Norden her erschlossen. Für diese zusammenhängende Fläche ist zurzeit ein Bauprojekt mit mehreren Einfamilienhäusern in Planung. Der aktuelle Projektstand zeigt, dass eine künftige Überbauung dieser Fläche intern privat erschlossen werden kann. Deshalb wird auf eine öffentliche Erschliessung innerhalb dieser Parzellen verzichtet.

11 Änderungen Reglemente/Vorschriften

11.1 Änderungen Zonenreglement

IVHB

Balm bei Günsberg kommt dem Auftrag nach, das Zonenreglement gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

Neue allgemeine Bestimmungen

Das Zonenreglement wird mit allgemeinen Bestimmungen zu folgenden Themen ergänzt:

- Überbauungsziffer (ÜZ) und Grünflächenziffer (GFZ)
- Bauweise und Gestaltung
- Mobilfunkanlagen
- Tierhaltung in der Bauzone

Neue spezifische Bestimmungen

Das Zonenreglement wird mit neuen konkreten Bestimmungen zu folgenden Zonen bzw. Themen ergänzt:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Schutzzone Wildtierkorridor
- Naturgefahren
- Schadstoffbelastete Böden
- Belastete Standorte, Altlasten
- BLN-Gebiet
- Wald- und Feldgehölze, Hecken
- Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte
- Geschützte archäologische Fundstellen
- Kulturobjekte

Gelöschte Bestimmungen

Die Bestimmungen zur kommunalen Naturschutzzone werden gelöscht.

Neue einheitliche Wohnzone W2

Bisher wurden die Wohnzonen unterteilt in die Einfamilienhauszone W2a und in die allgemeine Wohnzonen W2b. Neu werden beide Zonentypen aufgehoben und in eine einheitliche neue 2-geschossige Wohnzone W2 überführt. Die bisher geltenden Zonenvorschriften der W2a werden deshalb aufgehoben. Für diese neue W2 werden die Zonenvorschriften der bisherigen W2b übernommen. Das bisher geltende Verbot von Flachdächern wird für die W2 jedoch aufgehoben.

Änderungen im Sinne einer Innenentwicklung

- Der grösste Teil des Siedlungsgebietes befand sich bisher in Einfamilienhauszone W2a. In Bezug auf die maximale Gebäudehöhe und die Ausnützungsziffer waren die Zonenvorschriften im Vergleich zur flächenmässig kleineren bisherigen allgemeinen Wohnzone W2b etwas restriktiver. Nun werden diese beiden Zonen zu einer einheitlichen Wohnzone zusammengeführt, wobei die Zonenvorschriften und zulässigen Bau- und Nutzungsmasse weitgehend der bisherigen, weniger restriktiven W2b entsprechen. Dadurch ergeben sich im Gebiet der bisherigen W2a Möglichkeiten für eine etwas höhere Ausnützung.
- In der Wohnzone und in der Gewerbezone mit Wohnnutzung werden Einliegerwohnungen neu ausdrücklich zugelassen.

Neu: maximale Überbauungsziffer

Bisher wurde das Nutzungsmass im Zonenreglement durch die Ausnützungsziffer festgelegt. Im Sinne der IVHB wird die Ausnützungsziffer neu durch die Überbauungsziffer (ÜZ) abgelöst. Es werden zonenspezifisch eine maximale ÜZ festgelegt. Bei der maximalen ÜZ wird unterschieden zwischen Vollgeschossen (oberirdisch) und Unterniveaubauten/Untergeschossen.

11.2 Änderungen Baureglement

Eine Anpassung des Baureglements ist nicht Bestandteil der OPR und erfolgt bei Bedarf nachgelagert zur OPR.

Gemäss Begehren aus der Bevölkerung bzw. Räumlichem Leitbild können u. A. folgende Punkte ins Baureglement einfliessen:

- Limitierung der zulässigen Höhe von Bäumen in Gärten
- Vorschriften zur Aussenbeleuchtung



Teil D

Interessenabwägung und Auswirkungen der Planung

12 Bevölkerung, Bauzone und Siedlungsgebiet

Leitsatz Bevölkerungsentwicklung

Im RLB wurde folgende Eckpfeiler in Bezug auf die angestrebte Bevölkerungsentwicklung festgehalten:

Wir gehen in den nächsten 20 Jahren von einem marginalen Wachstum der Bevölkerung auf rund 220 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einer Zunahme von rund 1 Person pro Jahr. Für dieses moderate Wachstum schaffen wir die notwendigen Angebote.

Leitsätze zur Verdichtung

Im RLB wurden die folgenden Eckpfeiler in Bezug auf die Förderung der Siedlungsentwicklung gegen innen festgehalten:

ÜBERGEORDNETER LEITSATZ

Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung

Balm bei Günsberg liegt idyllisch im Grünen und zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter und die schöne und ruhige Wohnlage in einem intakten Orts- und Landschaftsbild aus. Es herrscht kein "Dichtestress". Diese Qualitäten wollen wir erhalten und pflegen. Die Wohn- und Lebensqualität geht der quantitativen Entwicklung vor. Wir unterstützen eine bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone und wollen diese optimal nutzen. Unser Wachstum soll in gesunder Balance mit den heutigen Qualitäten unseres Dorfes erfolgen.

LEITSATZ

Mobilisieren der unbebauten Bauzone

Wir setzen uns dafür ein, dass die bestehende Bauzone optimal genutzt wird und die noch unbebauten Parzellen überbaut werden. Die künftige Siedlungsentwicklung soll innerhalb der heute bestehenden Bauzone erfolgen. Gemeinsam mit GrundeigentümerInnen suchen wir nach Möglichkeiten, unüberbaute Bauzonen zu mobilisieren und einer Nutzung zuzuführen.

LEITSATZ

Siedlungsentwicklung nach innen

Unsere einheitliche Entwicklungsstrategie beschränkt sich im Grundsatz auf den Erhalt der bestehenden Siedlungsstrukturen unter Ausschöpfung der bestehenden und verfügbaren Potenziale. Wir begrenzen das Siedlungsgebiet gegen aussen und entwickeln uns gegen innen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision schaffen wir die Möglichkeit für eine sorgsame und feinfühligste Steuerung der Entwicklung bzw. Nachverdichtung. Dabei messen wir dem Aspekt der Qualität grosses Gewicht bei (Architektur, Aussenraumgestaltung, Einbindung ins Ortsbild).

LEITSATZ

Siedlungsqualität

Wir sind bestrebt, das schöne Orts- und Landschaftsbild langfristig zu erhalten und zu fördern. An der bestehenden Siedlungsstruktur mit Bauernhäusern entlang der Hauptstrasse und den in den Grünraum eingebetteten Wohngebieten mit unterschiedlichen Typen von Ein- und Doppelfamilienhäusern wollen wir festhalten. Dem Erhalt der Siedlungsqualität und -struktur ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprechend ein hohes Gewicht beizumessen. Im Kernbereich soll eine angemessene Entwicklung bezüglich Nutzung und Gestaltung unter Anwendung einer zeitgemässen Architektur möglich sein. Die Siedlungsgrenzen wollen wir so gestalten, dass sie harmonische Übergänge zum Umland bilden.

Verdichtungspotentiale werden ausgeschöpft

Die Bauzone von Balm bei Günsberg ist weitgehend bebaut. Die in Kapitel 11.1 genannten Änderungen der Zonenvorschriften im Sinne einer Innenentwicklung (Verdichtung der Bauzone) beschränken sich daher weitgehend auf die wenigen künftigen Neubauten und auf allfällige Aufstockungen/Erweiterungen von Bestandesbauten. Deshalb dürften die entsprechenden Änderungen im Zonenreglement aber letztlich nur eher geringfügige Auswirkungen zugunsten der Innenentwicklung haben. Es gilt auch zu beachten, dass fast die gesamte Bauzone an einer Hanglage liegt, was eine dichtere Bebauung stark einschränkt.

Neben den Anpassungen im Zonenreglement (siehe Kapitel 11.1) wurden folgende weiteren Massnahmen getroffen, welche sich in gewissem Mass positiv auf das Verdichtungspotenzial auswirken:

- Zusammenführung der bisherigen W2a und W2b zu einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone W2, welche sich weitgehend an die bisherigen und etwas weniger restriktiven Zonenvorschriften der W2b anlehnt (etwas mehr «Spielraum» für die Parzellen der bisherigen W2a).
- Durch die Reduktion des Baulinienabstandes entlang der öffentlichen kommunalen Strassen von 5 m auf 3 m wird eine bessere Ausnutzung der betroffenen Parzellen ermöglicht.

Zusammenfassend werden die Verdichtungspotenziale in Anlehnung an die Erkenntnis und Empfehlungen aus der Ortsanalyse auf adäquate, siedlungs- und ortsverträgliche Weise ausgeschöpft.

Angemessene und realistische Dichte-Werte

Bisher galt in den Wohnzonen W2a und W2b eine Ausnützungsziffer von 30% bzw. 35%. In der neu einheitlichen Wohnzone W2 beträgt die effektive ÜZ heute gemäss Beilage 11 auf den bebauten Parzellen minimal 7%, maximal 28% und im Durchschnitt rund 15%. Im Zonenreglement wird die ÜZ auf maximal 40% festgelegt. Dabei gilt es zu beachten, dass die Bebauung der Grundstücke durch andere Faktoren wie die limitierte Gebäudelänge, Baulinien usw. eingeschränkt wird.

In der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) galt bisher eine Ausnützungsziffer von 55%. In dieser Zone beträgt die effektive ÜZ aktuell minimal 22%, maximal 39% und im Durchschnitt 28%. Im Zonenreglement wird die ÜZ auf maximal 45% festgelegt.

Fassungsvermögen nach OPR

Gemäss der Berechnung des Fassungsvermögens nach der OPR (siehe Anhang II) weist die Bauzone von Balm bei Günsberg künftig ein theoretisches Fassungsvermögen von 411 Personen auf. Davon betragen die Freien Kapazitäten mit 53 Personen auf die noch unbebaute Bauzone (Wohnzone W2). Hinzu kommt – gestützt auf die für den ländlichen Raum angenommenen SOLL-Dichte-Werte des Kantons – ein Nachverdichtungspotenzial von 165 Personen in der bereits bebauten Bauzone. Allerdings sind diese Zahlen aus folgenden Gründen mit grosser Vorsicht zu geniessen:

- Der Dichtewert in der bebauten Wohnzone von Balm bei Günsberg ist heute mit 26 Personen pro ha tiefer, als im kantonalen Schnitt der ländlichen Gemeinden (32 Einwohner pro ha). Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend eher fortsetzen wird. Entsprechend sind die SOLL-Dichte-Werte des Kantons für die noch unbebauten Bauparzellen in Balm bei Günsberg zu hoch angesetzt.
- Balm bei Günsberg weist in der Wohnzone kaum ältere Gebäude auf. Entsprechend sind in dieser Zone in absehbarer Zeit höchstens einzelne Ersatzbauten zu erwarten. Inwiefern diese aber tatsächlich zu einer massgeblichen Nachverdichtung führen werden, ist jedoch fraglich.

- Bäuerlich geprägte, ländliche Gemeinden wie Balm sind gemäss Ortsanalyse (siehe Beilage 12) von grossen Grundstücken geprägt. Dadurch kann die Nutzerdichte nur unwesentlich erhöht werden und erreicht die vom ARP publizierten durchschnittlichen SOLL-Werte nicht. Diese sind auch dann nicht erreichbar, wenn in den bestehenden EFH zusätzliche Einliegerwohnungen konzipiert werden. Zudem liegt fast die gesamte Bauzone in einer Hanglage, was eine dichtere Bebauung stark einschränkt.
- Gemäss der Ortsanalyse (siehe Beilage 12) werden 13 Häuser von nur einer Person bewohnt. Damit besteht mit dem bevorstehenden Generationenwechsel mittelfristig ein Wohnraumpotenzial für zusätzliche Personen im aktuellen Gebäudebestand. Dieser Generationenwechsel erfolgt aber nur schrittweise über längere Zeit. Ausserdem ist fraglich, ob diese Gebäude dann künftig durch ganze Familien bewohnt werden (Balm bei Günsberg verfügt u. A. über keine eigene Schule). Umgekehrt dürfte die Bewohnerzahl in anderen Gebäuden während dieser Zeit abnehmen. Entsprechend sollte das Nachverdichtungspotenzial bei den aktuell mit nur einer Person bewohnten Gebäuden nicht allzu hoch gewertet werden.

Zusammenfassend ist eher davon auszugehen, dass die im theoretische Fassungsvermögen nach OPR berechneten Ergebnisse für die Gemeinde Balm bei Günsberg individuell betrachtet im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden im Kanton Solothurn deutlich zu hoch sind.

Werden bei der Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens nach OPR auf Basis der IST-Werte der Gemeinde angemessene Dichtewerte für eine ortsverträgliche Nachverdichtung berücksichtigt, ergeben sich in der unbebauten Bauzone eine freie Kapazität von 34 Personen und für die gesamte Bauzone ein Fassungsvermögen von 231 Personen. Hinzu kommen 13 Personen, die ausserhalb der Bauzone wohnen, was eine Gesamtbevölkerung von 244 Personen ergibt (siehe Anhang III).

Bauzonenbedarf

Gemäss Räumlichem Leitbild wird im Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 220 Personen angestrebt. Bezogen auf das Fassungsvermögen nach OPR mit den IST-Werten der Gemeinde sind dies 14 Personen weniger, als die Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone ergibt. Aus den oben genannten Gründen ist aber auch dieses theoretische Fassungsvermögen zu relativieren. Die vorhandene Bauzone von Balm bei Günsberg ist aber ausreichend und entspricht in etwa den Wachstumszielen gemäss Räumlichem Leitbild.

Einzonungen

Im Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg besteht kein Einzonungsbedarf. Entsprechend werden keine Einzonungen vorgenommen. Allfällige Einzonungen auf dem Balmberg erfolgen losgelöst in Absprache mit dem Kanton in einem losgelösten Verfahren und sind nicht Gegenstand der OPR.

13 Planungsausgleich

Planungsausgleichsreglement (PAR)

Da im Rahmen der OPR keine Ein-, Aus- oder Aufzonungen erfolgen, verzichtet der Gemeinderat aktuell auf die Ausarbeitung eines kommunalen Planungsausgleichsreglements (PAR). Die Erarbeitung eines PAR wird bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet.

14 Siedlungsqualität

Leitsätze zur Siedlungsqualität

Im RLB wurden die folgenden Eckpfeiler in Bezug auf die Siedlungsqualität festgehalten:

ÜBERGEORDNETER LEITSATZ

Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung

Balm bei Günsberg liegt idyllisch im Grünen und zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter und die schöne und ruhige Wohnlage in einem intakten Orts- und Landschaftsbild aus. Es herrscht kein "Dichtestress". Diese Qualitäten wollen wir erhalten und pflegen. Die Wohn- und Lebensqualität geht der quantitativen Entwicklung vor. Wir unterstützen eine bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone und wollen diese optimal nutzen. Unser Wachstum soll in gesunder Balance mit den heutigen Qualitäten unseres Dorfes erfolgen.

LEITSATZ

Siedlungsqualität

Wir sind bestrebt, das schöne Orts- und Landschaftsbild langfristig zu erhalten und zu fördern. An der bestehenden Siedlungsstruktur mit Bauernhäusern entlang der Hauptstrasse und den in den Grünraum eingebetteten Wohngebieten mit unterschiedlichen Typen von Ein- und Doppelfamilienhäusern wollen wir festhalten. Dem Erhalt der Siedlungsqualität und -struktur ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprechend ein hohes Gewicht beizumessen. Im Kernbereich soll eine angemessene Entwicklung bezüglich Nutzung und Gestaltung unter Anwendung einer zeitgemässen Architektur möglich sein. Die Siedlungsgrenzen wollen wir so gestalten, dass sie harmonische Übergänge zum Umland bilden.

Ortsbildschutzzone

Balm bei Günsberg verfügt über eine rechtsgültige Ortsbildschutzzone. Diese umfasst die Landwirtschaftsbetriebe in der heutigen landwirtschaftliche Kernzone bzw. in der Gewerbezone mit Wohnnutzung.

Das Ortsbild von Balm bei Günsberg hat sich seit der letzten OPR kaum verändert und es ist auch in Zukunft nicht zu erwarten, dass sich massgebende Veränderungen am Ortsbild ergeben werden. Deshalb erscheint es sinnvoll, die bestehende Ausdehnung der Ortsbildschutzzone beizubehalten. Dies wurde auch im Rahmen der Ortsanalyse (siehe Beilage 11) entsprechend empfohlen.

Die bisherigen Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde für die Ortsbildschutzzone wurden inhaltlich übernommen, aber in einigen Punkten im Sinne des Ortsbildschutzes präzisiert.

Gestaltungsplanpflicht

Eine allgemeine Gestaltungsplanpflicht besteht gemäss rechtsgültiger OPR einzig für die Spezialzone "Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde". An dieser Gestaltungsplanpflicht wird weiterhin festgehalten.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und dem fehlenden Bedarf an einem eigentlichen Verdichtungsgebiet wird auf die Ausscheidung einer weiteren zonengebunden oder öffentlich festgelegten Gestaltungsplanpflicht verzichtet. Gestaltungspläne sind aber auch ohne Gestaltungsplanpflicht möglich.

Grünräume

Das Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg ist schmal. Eine grosse Mehrheit aller Parzellen im Siedlungsgebiet grenzen an die unbebaute Landwirtschaftszone bzw. an den Wald. Eine Festlegung von Grünräumen im Siedlungsgebiet ist deshalb im Rahmen der OPR nicht notwendig.

**Siedlungsqualität
bestmöglich berücksichtigt**

Aus dem Räumlichen Leitbild geht hervor, dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild langfristig erhalten bzw. gefördert werden soll. An der bestehenden Siedlungsstruktur soll festhalten werden.

Die Zonenordnung im Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg wurde überprüft. Einzig im Bereich der landwirtschaftlichen Kernzone (LK) wurde eine kleinere Anpassung (Umzonung) einer bereits überbauten Teilparzelle durchgeführt. Diese Umzonung beruht auf der heutigen Nutzung. Die Ortsbildschutzzone bleibt aber unverändert. Weil dieses Teilgrundstück bereits bebaut ist, hat die Umzonung keinen nennenswerten Einfluss auf die bestehende Siedlungsstruktur. Ansonsten wird an der bestehenden Zonenordnung festgehalten.

Im Zonenreglement werden im Hinblick auf die Siedlungsqualität zusammenfassend Anforderungen gestellt:

- Für die Erarbeitung von Neubauprojekten ist «Ortsanalyse, Entwicklungsstrategie» hinweisend zu berücksichtigen.
- Weitergehende Bestimmung zur Gestaltung und Stellung der Gebäude (allgemein und zonenspezifisch)
- Umfassende Bestimmungen für die Ortsbildschutzzone

15 Wirtschaftsstandort Balm bei Günsberg

Leitsätze Wirtschaft

Im RLB wurden die folgenden Eckpfeiler in Bezug auf die Wirtschaft festgehalten:

LEITSATZ

Wirtschaft und Standort

Wir unterstützen die Ansiedlung von stillem Gewerbe in den Wohnzonen bzw. mässig störendem Gewerbe in der landwirtschaftlichen Kernzone. Zudem unterstützen wir den sanften Tourismus insbesondere auf dem Balmberg. Im Weiteren wollen wir in der heutigen Spezialzone Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des mässig störenden Gewerbes ermöglichen (für den Fall, dass der bestehende Betrieb künftig aufgegeben wird).

AUSZUG LEITSATZ

Landwirtschaft

... Wir ermöglichen den Betrieben weiterhin das Wirtschaften im Siedlungsgebiet.

Siedlungsentwicklung auf Wirtschaft abgestimmt

In Balm bei Günsberg bestehen in erster Linie folgende Wirtschaftsbetriebe:

- Diverse Landwirtschaftsbetriebe in und ausserhalb der Bauzone
- Touristische Infrastrukturen und Angebote auf und rund um den Balmberg (Skilifte, Seilpark, Bergrestaurants, Alpaka-Tekking, Kurhaus/Asylbewerberzentrum usw.)
- Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde
- Restaurant in der Bauzone
- Postautobetrieb

Vorgaben im neuen Zonenreglement

Die neuen Zonenvorschriften schreiben betreffend die wirtschaftlichen Nutzungen zusammenfassend folgendes vor: In der Wohnzone sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers) zulässig. In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Ein Spezialfall bildet die Spezialzone Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde; in dieser sind ein Zucht- und Ausbildungszentrum für Dressurpferde und ein Restaurationsbetrieb zulässig.

In der Landwirtschaftszone sind bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau zulässig. Neu sind auch sanfte touristische Zusatzangebote (z. B. «Schlafen im Heu» usw.) in untergeordnetem Mass erlaubt.

Damit werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der Ansprüche der Gemeinde in Bezug auf die Wirtschaft im gewünschten Mass erfüllt.

16 Verkehr

Leitsätze Verkehr

Im RLB wurden die folgenden Eckpfeiler in Bezug auf den Verkehr festgehalten:

ÜBERGEORDNETER LEITSATZ
Verkehr

Wir erhalten die bestehende Infrastruktur im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und setzen uns für eine verbesserte verkehrstechnische Sicherheit insbesondere für den Langsamverkehr (LV) ein.

LEITSATZ
Motorisierter Individualverkehr
(MIV)

Wir wollen insbesondere das Siedlungsgebiet mit geeigneten Massnahmen vor Immissionen schützen (Lärm, Luft).

LEITSATZ
Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Wir tragen zu einem attraktiven ÖV-Angebot bei und setzen uns dafür ein, dass das Angebot erhalten bzw. nach unseren Möglichkeiten verbessert wird.

LEITSATZ
Fuss- und Radverkehr

Wir setzen uns für den Unterhalt und den nötigen Ausbau des Verkehrsnetzes für den Fuss- und Radverkehr ein. Die Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr steht bei künftigen Verkehrsplanungen insbesondere auf der Kantonsstrasse in Richtung Rüttenen und Günsberg im Vordergrund.

Siedlung- und Verkehrsentwicklung aufeinander abgestimmt

Auf kommunaler Ebene ist das Siedlungsgebiet von Balm bei Günsberg bereits gut erschlossen. Ein Strassenausbau bzw. eine Erweiterung des bestehenden öffentlichen Verkehrsnetzes ist nicht erforderlich.

17 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Keine Massnahmen erforderlich

Im Rahmen der OPR sind keine Massnahmen in bezug auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erforderlich.

18 Heimatschutz

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan gilt das gesamte Gemeindegebiet von Balm bei Günsberg zur Juraschutzzone/Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart (L-2.1). Das im Jura liegende Gemeindegebiet gehört zum Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet, L-2.6). Dieses Gebiet gilt zudem als kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft (L-3.1). Der mitten in diesem Gebiet liegende Balmberg ist im Richtplan als Anlage für Freizeit und Sport von regionaler Bedeutung (L-5) festgehalten. Weiter gelten die südlichen Jurahänge als kantonales Naturreservat (inkl. Geotope, L-2.4).

Die Skilifte Balmberg, der Seilpark, aber auch die weiteren Freizeit- und Erholungsnutzungen im Jura (z. B. Wandernde, Kletterei, Mountainbiking usw.) können zu Konflikten gegenüber den Schutzziele der im Richtplan festgelegten Schutzgebiete führen.

Schutzmassnahmen

Die zulässigen Nutzungen auf dem Balmberg sind hingegen nicht Gegenstand der OPR und sind im kantonalen Richtplan bzw. werden in Zusammenarbeit mit dem Kanton in einem separaten Nutzungsplanverfahren festgelegt. Entsprechende Schutzmassnahmen in diesem Gebiet sind deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden OPR. Auch weitere Massnahmen z. B. betreffend Wanderwege, Kletterei, Mountainbiking usw.) sind nicht Gegenstand der OPR und deshalb ausserhalb von dieser zu treffen.

19 Umwelt

Leitsätze Umwelt

Im RLB wurden die folgenden Eckpfeiler in Bezug auf die Umwelt festgehalten:

Leitsatz zu den Naturgefahren

Wir schützen unser Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet langfristig vor Naturgefahren. Dazu setzen wir die Gefahrenkarte und die entsprechenden Massnahmen optimal um. Betreffend die Schutzfunktion des Waldes gegenüber dem Steinschlag wollen wir den Waldbestand im Schutzwaldperimeter optimal auf seine Schutzwirkung ausrichten. Die Behebung der Steinschlaggefahr beim Wanderweg vom Balmberg zum Hofbergli unterstützen wir nach unseren Möglichkeiten.

Leitsatz Energie

Wir denken und handeln verantwortungsbewusst. Wir sind bestrebt, Massnahmen zum effizienten Energieverbrauch und zur Nutzung möglichst lokaler, erneuerbaren Energien langfristig umzusetzen. Die entsprechenden Massnahmen sind auf die Wirtschaftlichkeit und die Siedlungsqualität abzustimmen.

Leitsatz Emissionsbegrenzung

Wir schützen die Menschen und die Natur vor Emissionen und Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, nichtionisierende Strahlung, Licht) und begrenzen so weit wie möglich unsere Emissionen. Dazu nutzen wir die geeigneten raumplanerischen Instrumente, schaffen entsprechende rechtliche Grundlagen und legen grossen Wert auf das Vorsorgeprinzip.

Gebührende Berücksichtigung der Naturgefahren ...

Die Naturgefahrenbereiche werden im Naturgefahrenplan übernommen und dargestellt. Das Zonenreglement wird mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt.

... und der Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen

Balm bei Günsberg ist mit Ausnahme des von der Motocrosspiste stammenden Lärms keinen nennenswerten Lärmquellen ausgesetzt. Das Verkehr innerhalb und im Umfeld des Siedlungsgebietes ist verhältnismässig gering und führt auch nicht zu einer massgeblichen Belastung durch Luftschadstoffe. Die gemäss Räumlichen Leitbild angestrebte Aufhebung der Motocrosspiste ist nicht Bestandteil der vorliegenden OPR, sondern privatrechtlich zu lösen. Die OPR führt in Bezug auf die Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen zu keinen wahrnehmbaren Veränderungen.

Die Beibehaltung der bisher rechtsgültigen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ist zweckmässig.

**Belastete Standorte /
Altlasten /
schadstoffbelastete Böden**

In Bezug auf die belasteten Standorte / Altlasten bzw. schadstoffbelasteten Böden hat die OPR keine Auswirkungen. Auf dem Zonen- und dem Gesamtplan wird betr. Altlasten bzw. schadstoffbelasteten Böden auf das kantonale Geoportal verwiesen. Im Zonenreglement wird festgehalten, dass bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, diese auf Schadstoffe zu untersuchen und dem AfU zur Beurteilung einzureichen sind. Zudem ist ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten.

Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ ist insbesondere ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterzuverwenden oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub zu entsorgen.

**Nichtionisierende Strahlung,
Störfallverordnung**

Balm bei Günsberg verfügt gemäss Bundesamt für Kommunikation (BAKOM) über keine Standorte von Sendeanlagen. Auch bestehen keine anderen Quellen von nichtionisierender Strahlung, welche einen massgebenden negativen Einfluss auf das Gemeindegebiet haben.

Die Gemeinde ist auch nicht von möglichen Störfällen bzw. entsprechenden Konsultationsbereichen betroffen.

Energie

Gemäss Räumlichem Leitbild sollen langfristig Massnahmen zum effizienten Energieverbrauch und zur Nutzung möglichst lokaler, erneuerbarer Energien (Massnahmen abgestimmt auf die Wirtschaftlichkeit und Siedlungsqualität) umgesetzt werden.

Da es sich bei Balm bei Günsberg um eine verhältnismässig kleine Gemeinde handelt, sind solche Massnahmen eher von punktueller Natur. Denkbar wären z. B. ein Blockheizkraftwerk oder eine andere zentrale Energieerzeugung an einem lokalen Standort in der landwirtschaftlichen Kernzone oder in der Gewerbezone mit Wohnnutzung, sofern eine solche Anlage ins Ortsbild passt. Das neue Zonenreglement enthält keine nennenswerten Vorschriften, welche solche Massnahmen behindern würden.

20 Natur und Landschaft

Leitsätze Natur und Landschaft

Im RLB wurden die folgenden Eckpfeiler in Bezug auf die Natur und Landschaft festgehalten:

Präambel

Die vielfältige Natur und Ökologie, die landwirtschaftlich genutzte Landschaft... ...sind Identifikationsfaktoren unserer Gemeinde, die wir beibehalten und pflegen wollen.

Leitsatz wertvolle Landschafts-, Natur- und Lebensräume

Die malerische und idyllische Landschaft und Natur sowie die damit verbundene Ruhe sind wichtige/wertvolle Qualitätsmerkmale unserer Gemeinde. Wir zeichnen uns durch zahlreiche, vielfältige, reich strukturierte und wertvolle Lebens- und Naturräume mit einer grossen Artenvielfalt aus, welche unser schönes Landschaftsbild und den ländlichen/traditionellen Dorfcharakter wesentlich prägen aus. Diese wollen wir gemeinsam mit unseren Landwirten in ihrer Grösse und Qualität erhalten und pflegen. Wir prüfen Massnahmen zum Schutz unserer wertvollen Naturräume, der naturnahen Flächen und Naturobjekte. Dabei sind nicht nur die landwirtschaftlichen Freiflächen, der Wald und der Jura als Natur-, Wirtschafts- und Naherholungsraum von grosser Bedeutung. Auch Hecken, Einzelbäume und Bäche, welche unser Siedlungs- und Landschaftsbild prägen sowie die als wertvoll eingestuften Landschaftsräume ausserhalb des Siedlungsgebietes sollen gepflegt und in ihrer Qualität und Grösse/Anzahl erhalten werden. In unseren Trockenwiesen und Weiden von nationaler Bedeutung wollen wir die spezifische typische Eigenart, die Struktur und Dynamik sowie eine nachhaltig betriebene Land- und Waldwirtschaft erhalten und fördern. Den Wildtierkorridor "Galmis" wollen wir uneingeschränkt erhalten sowie in seiner Funktion als Durchgangssachse für Wildtierwanderungen nach unseren Möglichkeiten ökologisch aufwerten. Wir stellen uns weiterhin den organisatorischen Herausforderungen, die für den Zugang/Unterhalt unserer wertvollen Lebens- und Naturräume notwendig sind.

Leitsatz Gewässer

Wir sorgen weiterhin für den sachgerechten Unterhalt der Gemeindegewässer. Wir ermöglichen die Funktionsfähigkeit der Bauwerke und das Abflussvermögen der Gewässer. Bei künftigen Massnahmen an Gewässern sind insbesondere der Hochwasserschutz sowie der Naturschutz / die ökologische Funktion der Gewässer zu berücksichtigen.

**Gewässerraum
Fliessgewässer**

Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches die strategischen Gewässerplanungen (inklusive Revitalisierungsplanung von 2014) umfasst. Die Grundlagen sind auf den Webseiten des AfU verfügbar. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Der Gewässerraum für Fliessgewässer wurde mit der zuständigen Fachstelle des Amts für Umwelt (AfU) jeweils abschnittsweise geprüft und durch das AfU festgelegt. Durch die Ausscheidung einer der Landwirtschaftszone überlagerten Uferschutzzone (ausserhalb der Bauzone) sowie innerhalb der Bauzone von Baulinien Gewässerraum bzw. Unterhaltsbaulinien wird dem notwendigen Gewässerraum für Fliessgewässer Rechnung getragen. Entsprechende Bestimmungen wurden im Zonenreglement ergänzt.

Das östliche Jungbannbächli (ausserhalb Siedlungsgebiet, insbesondere im Perimeter des Wildtierkorridors) und der Schmittengraben (innerhalb Siedlungsgebiet) sind teilweise eingedolt. Aktuell besteht aus Sicht der Gemeinde kein dringender Grund (z. B. Hochwasserschutz) diesen Teilbereich eines Astes des ansonsten frei fliessenden Jungbannbächlis auszulöten. Einerseits wird das Kulturland im eingedolten Bereich landwirtschaftlich genutzt und andererseits quert der Bach dort die Kantonsstrasse. Eine Ausdolung darf gemäss Gewässerschutzgesetzgebung jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sondern bei sich anbietender Gelegenheit bzw. Bei anstehenden Massnahmen an der Bachleitung ist eine Ausdolung zwingend zu prüfen.

Der Schmittengraben wurde vor rund fünf Jahren zwischen der Burgstrasse und dem Einlaufbauwerk M1 ausgedolt und renaturiert. Das Einlaufbauwerk M1 wurde zudem aus Gründen des Hochwasserschutzes vergrössert und mit einem Einlaufrechen versehen. Der verbleibende eingedolte Bereich verläuft über den Vorplatz des Landwirtschaftsbetriebes Hauptstrasse Nr.17, anschliessend - auf einer Länge von 45 m - unter der Fahrbahn der Kantonsstrasse, unterquert dann den Postauto-Wendeplatz und -Garage, anschliessend ein Privatgrundstück und letztlich noch einen Flurweg, der landwirtschaftlich genutzt wird, bevor er dann wieder als offenes Gewässer weiterfliesst. Bei den Abschnitten am Siedlungsrand ist eine Ausdolung hingegen möglich.

Naturinventar

Das Naturinventar wurde im Rahmen der vorliegenden OPR aktualisiert (siehe Beilage 14). Daraus wurde für in der OPR folgendes umgesetzt:

- Die bisher orientierend als Naturobjekte dargestellten Einzelbäume werden gelöscht.
- Die kommunale Naturschutzzone («Erosionstrichter im Gschlief») wird aufgehoben.
- Bei der kommunalen Landschaftsschutzzone wird der Perimeter bereinigt.

Wildtierkorridore

Mit der Aufnahme einer überlagernden Schutzzone Wildtierkorridor SZW an der südlichen Gemeindegrenze zu Rüttenen im Gesamtplan und der Aufnahme von entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement wird dem Wildtierkorridor «Galmis» Rechnung getragen.

Wald

Die Waldfeststellungen wurden auf den Nutzungsplänen gemäss den Daten des Amts für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) bzw. gemäss bestehendem Waldfeststellungsplan unverändert übernommen. Die Waldabstände wurden aus der bisher rechtsgültigen Ortsplanung unverändert übernommen.

Für die Darstellung des Waldes ausserhalb des Baugebietes wurden die aktuellen Waldpläne des AWJF verwendet.

21 Landwirtschaft

Leitsätze Landwirtschaft

Im RLB wurden die folgenden Eckpfeiler in Bezug auf die Landwirtschaft festgehalten:

Präambel

Die vielfältige Natur und Ökologie, die landwirtschaftlich genutzte Landschaft... sind Identifikationsfaktoren unserer Gemeinde, die wir beibehalten und pflegen wollen.

Leitsatz Landwirtschaft

Die Landwirtschaft gehört zu unserer Gemeinde. Wir anerkennen die vielfältigen Funktionen unserer Landwirtschaftsbetriebe. Die Landwirtschaftsbetriebe leisten mit der nachhaltigen Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen weiterhin einen wertvollen Beitrag an die Beibehaltung des ländlichen Charakters, den Erhalt der Naherholungsgebiete und Naturwerte sowie eine nachhaltige Raumentwicklung. Wir begrüssen die landwirtschaftliche Tätigkeit in der Gemeinde und bemühen uns um den langfristigen Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe sowie um die bestmögliche Sicherung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Wir ermöglichen den Betrieben weiterhin das Wirtschaften im Siedlungsgebiet. Betreffend die Tierhaltung begrüssen wir die mehrheitliche Milchviehwirtschaft (keine Schweinemast oder ähnlich). Wir fördern die ökologische Aufwertung und Vernetzung von geeigneten Flächen und den entsprechenden Bewirtschaftungsmassnahmen im Landwirtschaftsgebiet.

Berücksichtigung der Landwirtschaft

Die Landwirtschaftsbetriebe von Balm wurden im März 2019 durch die Gemeinde schriftlich über ihre Entwicklungsabsichten befragt. Gemäss den eingegangenen Rückmeldungen bestehen bei einzelnen Betrieben zwar gewisse Änderungsabsichten, welche jedoch nicht ortsplanungsrelevant sind und somit keinen Einfluss auf die OPR haben.

Die Landwirtschaftszone wird durch die OPR nicht verändert. Die landwirtschaftliche Kernzone wird hingegen auf Wunsch der betroffenen Grundeigentümerschaft minimal vergrössert (Umzonung).

Im Zonenreglement sind für die Landwirtschaftszone neu insbesondere folgende Bestimmungen enthalten:

- Nicht zulässig sind Tierhaltungsbetriebe mit permanent störenden Geruchs- oder Lärmemissionen (z. B. Schweinemast oder ähnlich).

Ansonsten beinhaltet die vorliegende OPR keine Änderungen, welche die Landwirtschaft betreffen. Mit den vorgenommenen Änderungen wird den Ansprüchen der Landwirtschaft genügend Rechnung getragen.

Fruchtfolgeflächen FFF

Das Amt für Landwirtschaft (ALW) führt ein Inventar der FFF über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Gemeinde Balm bei Günsberg sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden. Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien "FFF geeignet" zu 100 % und "FFF bedingt geeignet" zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie "FFF in Reservezonen" ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Gemäss den Daten des ALW verfügt Balm bei Günsberg insgesamt anrechenbare FFF im Umfang von 19.02 ha (davon 11.52 ha zu 100% anrechenbar und 14.99 ha zu 50% anrechenbar). Da mit der OPR keine Ein- oder Auszonung erfolgt, bleibt die Flächenbilanz der FFF in Balm bei Günsberg unverändert.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss kein Inventar der FFF erarbeitet werden.



Teil E Organisation und Verfahren

22 Organisation der Planungsarbeit

BSB + Partner als Ortsplaner

BFS als Verkehrsplaner

Der Gemeinderat Balm bei Günsberg hat das Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner am 17. Dezember 2018 mit der Erarbeitung des RLB und der OPR beauftragt. Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Erarbeitung Grundlagen
- Erarbeitung RLB
- Erarbeitung Planung und Bericht
- Durchführung von Mitwirkungen und Präsentationen
- Begleitung und Durchführung des Nutzungsplanverfahren: Vorprüfung, öffentliche Auflage, Genehmigung

Gemeinderat als Planungsbehörde

Die Arbeiten zum RLB wurden eng vom Gemeinderat als eingesetztes Planungsgremium der Gemeinde begleitet. Namentlich haben mitgewirkt:

- | | |
|--------------------|--|
| - Christoph Siegel | Gemeindepräsident (Ressorts Werke, öffentliche Sicherheit, Finanzen) |
| - Sascha Valli | Vizegemeindepräsident (Ressorts Bildung, Bau, Forst) |
| - Thomas Müller | Gemeinderat (Brunnmeister, Sozialdienste) |
| - Samuel Feller | Ersatz-Gemeinderat |
| - Marco Büttiker | Ersatz-Gemeinderat |

Weiter unterstützt wurde der Erarbeitungsprozess durch Karin Schwiete (Gemeindeschreiberin Balm bei Günsberg). Fachlich begleitet wurden die Arbeiten durch Alain Kunz, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG.

23 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

23.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

März 2019	Beginn der Arbeiten am Räumlichen Leitbild, parallel dazu Erarbeitung von Grundlagen zur OPR
29. Juni 2019	Ergebniskonferenz zum Räumlichen Leitbildentwurf
9. Juli 2020	Kantonale Stellungnahme zum Räumlichen Leitbildentwurf und Beginn der Erarbeitung der OPR
22. März -10. April 2021	Öffentliche Mitwirkung zum Räumlichen Leitbildentwurf
8. Juni 2021	Verabschiedung des Räumlichen Leitbildes durch die Gemeindeversammlung
21. März 2024	Verabschiedung des OPR-Dossiers z. H. der 1. kantonalen Vorprüfung
4. Dezember 2024	Bericht der 1. kantonalen Vorprüfung
11. September 2025	Verabschiedung des OPR-Dossiers z. H. der 2. kantonalen Vorprüfung
16. März 2026	Bericht der 2. kantonalen Vorprüfung
13. August 2026	Verabschiedung des OPR-Dossiers z. H. der öffentlichen Mitwirkung
XXX bis XXX 2026	Öffentliche Mitwirkung
XXX 2026	Beschluss der öffentlichen Auflage
XXX bis XXX 2026	Öffentliche Auflage
XXX 2026	Genehmigung des OPR-Dossiers durch den Gemeinderat

23.2 1. kantonale Vorprüfung

Der Bericht der 1. kantonalen Vorprüfung erfolgte mit Schreiben vom 4. Dezember 2024. Die darin enthaltenen Punkte wurden im Gemeinderat besprochen und grossmehrheitlich übernommen.

23.3 2. kantonale Vorprüfung

Der Bericht der 2. kantonalen Vorprüfung erfolgte mit Schreiben vom 16. März 2026. Die darin enthaltenen Punkte wurden im Gemeinderat besprochen und grossmehrheitlich übernommen.

23.4 Öffentliche Mitwirkung

Begehren aus der
Bevölkerung

Wird nach der Mitwirkung ergänzt

Mitwirkungsveranstaltung
zur OPR

Wird nach der Mitwirkung ergänzt

23.5 Öffentliche Auflage

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird die überarbeitete Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Wird nach der Auflage ergänzt

24 Schlussfolgerungen und Würdigungen

Der Gemeinderat von Balm bei Günsberg erachtet die vorliegende OP-Revision als sinnvoll und zweckmässig. Sie verfolgt eine moderate und angemessene räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde und entspricht den im Räumlichen Leitbild festgelegten Zielsetzungen. Innerhalb des verhältnismässig kleinen Siedlungsgebietes werden unter Wahrung des Dorfcharakters und der bestehenden Siedlungsqualitäten die Voraussetzungen für eine auf die Gemeinde abgestimmte und verträgliche Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes ist die ländliche Gemeinde am Jurasüdhang neben der Landwirtschaft insbesondere geprägt von zahlreichen, vielfältigen, reich strukturierten und wertvollen Lebens- und Naturräumen mit grosser Artenvielfalt. Mit der vorliegenden OP-Revision werden die Voraussetzungen geschaffen, dass diese Werte möglichst erhalten und aufgewertet werden.

Der Balmberg gilt bis überregional als wichtiges Naherholungs-, Freizeit- und Sportgebiet. Die Parkplatzplanung erfolgt in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Behörden in einem separaten Nutzungsplanverfahren behandelt. Zu diesem Zweck ist aktuell vorgesehen, eine entsprechende Planungsvereinbarung mit allen beteiligten Parteien zu unterzeichnen.

Die vorliegende Nutzungsplanung setzt die gesetzlichen Vorgaben um und bewegt sich innerhalb der von Kanton und Bund vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Der Gemeinderat von Balm bei Günsberg ersucht den Regierungsrat, die vorliegende Revision der Ortsplanung zu genehmigen.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Alain Kunz

Biberist, 13.08.2026

Anhang I Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die OPR ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik.

Gemeinde: **Balm bei Günsberg**
Handlungsraum: ländlich

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, Ende 2023)
mit IST-Einwohnerdichten, ohne Nachverdichtung/Verdichtung

Bauzonen mit Einwohnern				E/ha überbaut	SOLL ^{*1}	E/ha überbaut	SOLL ^{*2}	E/ha unbebaut	SOLL ^{*2}
Wohnzonen	EFH-Zone, 2-geschossig	W2a	23	-	-	-	-	-	-
	Allg. Wohnzone, 2-geschossig	W2b	30	-	-	-	-	-	-
Total Wohnzonen									
Mischzonen	Landwirtschaftliche Kernzone	LK	18	-	-	-	-	-	-
	Gewerbezone mit Wohnen	GW	16	-	-	-	-	-	-
Total Mischzonen									
Arbeitszonen									
Total Arbeitszonen									
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	43	-	-	-	-	-	-
	Spezialzone "Dressurpferde"		3	-	-	-	-	-	-
Total weitere Zonen									
Total									
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren									
Freie Kapazitäten (E)				24					
Fassungsvermögen Total (E)				219					
Einwohnerzahl total Stand Ende 2023				208	gemäss Daten Gemeinde				
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone				13	gemäss Daten Gemeinde				
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone				195					
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035				220					
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario				159	gemäss kant. Prognose, Referenzjahr 2017				

Bauentwicklung 2001-2022	2001-2022		E		Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m ²	Einzelparzellen		E		Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung
	ha	E	ha	E						
	0.00	0	0.27	6		0.50	12			
	0.97	29	0.32	10		0.00	0			
Total Wohnzonen		0.97	29	0.59	16	0.50	12	7.54	192	
Mischzonen	Landwirtschaftliche Kernzone	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.87	16	
	Gewerbezone mit Wohnen	0.06	1	0.00	0	0.00	0	0.37	6	
Total Mischzonen		0.06	1	0.00	0	0.00	0	1.24	22	
Arbeitszonen										
Total Arbeitszonen		0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.12	5	
	Spezialzone "Dressurpferde"	0.73	2	0.00	0	0.00	0	1.01	3	
Total weitere Zonen		0.73	2	0.00	0	0.00	0	1.13	8	
Total		1.76	32	0.59	16	0.50	12	9.90	222	

80%

100%

0

13

+

12

24

219

208

13

195

220

159

gemäss Daten Gemeinde

gemäss Daten Gemeinde

gemäss kant. Prognose, Referenzjahr 2017

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-Daten (Ende 2023)

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

^{*1} gem. eigener Berechnungen mit EW-Daten (Ende 2023)
^{*2} gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

Anhang II Fassungsvermögen nach OPR mit SOLL-Werten des Kantons

Gemeinde: Balm bei Günsberg

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP, Ende 2023)
mit SOLL-Werten des Kantons

Bauzonen mit Einwohnern					E/ha überbaut	E/ha überbaut	E/ha überbaut
Wohnzonen	Wohnzone 2-geschossig	W2			26	50	55
Total Wohnzonen							
Misch-zonen	Landwirtschaftliche Kernzone	LK	16	30	30		
	Gewerbezone mit Wohnen	GW	16	15	20		
Total Mischzonen							
Arbeits-zonen							
Total Arbeitszonen							
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	42	0	0		
	Spezialzone "Dressurpferde"		3	0	0		
Total weitere Zonen							
Total							
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren							
Freie Kapazitäten (E)					53		
Fassungsvermögen Total (E)					413		
Einwohnerzahl total Stand Ende 2023					208	gemäss Daten Gemeinde	
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone					13	gemäss Daten Gemeinde	
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone					195		
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035					220		
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario					159	gemäss kant. Prognose, Referenzjahr 2017	

80%

100%

26

28

+

Freie Kapazitäten (E)

Fassungsvermögen Total (E)

Einwohnerzahl total Stand Ende 2023

- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone

= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone

Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035

Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario

208

13

195

220

159

gemäss Daten Gemeinde

gemäss Daten Gemeinde

gemäss kant. Prognose, Referenzjahr 2017

*¹ gem. eigener Berechnungen mit EW-Daten (Ende 2023)

*² gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

Anhang III Fassungsvermögen nach OPR mit angemessener, ortsverträglicher Nachverdichtung

Gemeinde: Balm bei Günsberg

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP, Ende 2023)
mit angemessener, ortsverträglicher Nachverdichtung

Bauzonen mit Einwohnern			Bauzonen überbaut bis Jan 2023		Nachverdichtung 2035		Bauzonen unbebaut Einzelparzellen			Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m²		Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung
			ha		ha		ha		ha		ha	
Wohnzonen	Wohnzone 2-geschossig	W2	26	26	26	26	26	26	26	26	26	199
Total Wohnzonen				165	165	0	0.59	21	0.50	18	199	
Misch-zonen	Landwirtschaftliche Kernzone	LK	18	18	0	0.00	0	0.00	0	0	0.98	18
	Gewerbezone mit Wohnen	GW	16	18	1	0.00	0	0.00	0	0	0.37	7
Total Mischzonen				24	1	1.35	0	0.00	0	0	1.35	24
Total Arbeitszonen				0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	43	5	0	0.12	0	0.00	0	0	0.12	5
	Spezialzone "Dressurperde"		3	3	0	1.01	0	0.00	0	0	1.01	0
Total weitere Zonen				8	0	1.13	0	0.00	0	0	1.13	5
Total				197	1	8.82	1	0.59	21	0.50	18	228
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren												
Freie Kapazitäten (E)			34			80%		100%				
Fassungsvermögen Total (E)			231			17		18				
Einwohnerzahl total Stand Ende 2023			208									
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone			13									
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone			195									
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035			220									
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario			159									

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-Daten (Ende 2023)

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

Anhang IV Umfrage bei Grundeigentümerschaften – Fragebogen

Grundbuchnummer:

Name Grundeigentümer/-in:

Adresse Grundeigentümer/-in:

1) Sind Sie bereit, Ihre Grundstücke in den nächsten Jahren zu überbauen?Ja, in den nächsten 5 Jahren ☐Ja, in den nächsten 5-10 Jahren ☐Ja, in den nächsten 10-15 Jahren ☐Nein ☐ Begründung:

Bemerkungen:

2) Sind Sie bereit, Ihre Grundstücke zu veräußern?Ja ☐ Nein ☐

Bemerkungen:

3) Falls bei 2) ja;

wären Sie einverstanden, wenn die Gemeinde Ihre Baulandparzellen mit einer Kontaktadresse und einer Preisvorstellung auf die Liste des verfügbaren Baulandes in Rohr aufnimmt und auf ihrer Webseite öffentlich publiziert?

Ja ☐ Nein ☐

Preisvorstellung: Fr/m²

Kontakt (Name/Tel.):

4) Haben Sie andere Nutzungsabsichten für Ihren Grundstücken?

5) Wünschen Sie eine Kontaktaufnahme der Gemeinde zur Klärung/Besprechung/
Unterstützung im Zusammenhang mit Ihren Grundstücken?

Ja ☐ Ich bin erreichbar unter folgender Telefon-Nr./Mailadresse:

Nein ☐

Weitere wichtige Informationen/Bemerkungen Ihrerseits: