

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Juni 2019

Nr. 2019/987

Grenchen: Teilzonenplan «Schlachthausstrasse, GB Nr. 1809»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan «Schlachthausstrasse, GB Nr. 1809» zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Umzonung der Parzelle

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die Parzelle GB Nr. 1809 an der Schlachthausstrasse (1'839 m²) von der Arbeitszone 1 in die Wohnzone umgezont. Die Bauklasse 3 bleibt dabei unverändert. Die auf dem Areal bestehenden Bauten werden seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und sollen rückgebaut werden. Unter dem Einbezug der benachbarten Grundstücke ist über dem Gebiet eine verdichtete Wohnüberbauung geplant. Mögliche Bebauungskonzepte werden im Raumplanungsbericht aufgezeigt.

Das Grundstück ist bereits heute vollständig von der Wohnzone umgeben. Die Beibehaltung der historisch gewachsenen Arbeitszone scheint an diesem Standort an gut erschlossener Lage nicht mehr sinnvoll. Mit der geplanten Umzonung können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die an diesem Ort erwünschte, verdichtete Wohnnutzung geschaffen werden. Dies entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen resp. des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Die vorgesehene Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht von untergeordneter Bedeutung und liegt vorab im Interesse der Stadt Grenchen. Aus diesen Gründen wird der Teilzonenplan «Schlachthausstrasse GB Nr. 1809» als recht- und zweckmässig beurteilt.

2.2 Anwendung Planungsausgleichsgesetz

Seit dem 1. Juli 2018 ist das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) in Kraft. Die Bestimmungen sind anwendbar auf alle Planverfahren, deren öffentliche Auflagen zum Zeitpunkt der Rechtskraft noch nicht abgeschlossen waren (§ 16 PAG). Dies trifft auf die vorliegende Planung zu.

Abgabetatbestände sind nebst Einzonungen auch einige Typen von Umzonungen (§ 5 PAG). Mit der vorliegenden Umzonung von der Arbeitszone 1 in die Wohnzone wird ein Vorteil geschaffen, welcher auszugleichen ist. Bei diesem kommunalen Nutzungsplan ist das im Gemeindereglement bestimmte Organ für das weitere Verfahren zuständig (§ 13 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 PAG). Wurde noch kein entsprechendes Reglement erlassen, ist - wie im vorliegenden Fall in Grenchen - der Gemeinderat zuständig.

Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah zur Rechtskraft der Planung die Berechnung der Abgabesumme vorzunehmen und dem betroffenen Grundeigentümer den Beschluss

über die Erhebung sowie die Berechnung mittels Verfügung zu eröffnen oder eine Vereinbarung gemäss § 2 Abs. 2 PAG zu treffen. Der Betrag ist bei Erteilung der Baubewilligung oder zum Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstückes zu erheben.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 31. Januar 2019 bis zum 1. März 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Teilzonenplan «Schlachthausstrasse, GB Nr. 1809» am 22. Januar 2019 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonenplan «Schlachthausstrasse, GB Nr. 1809» der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonenplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.
- 3.4 Bei der vorliegenden Umzonung der Arbeitszone 1 in die Wohnzone handelt es sich um einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18). Demnach ist - ungeachtet der heute in der Arbeitszone bis zu 50 % zulässigen Wohnnutzung - eine Mehrwertabgabe fällig. Dabei sind, sollte noch kein kommunales Reglement vorliegen, die Bestimmungen des PAG anzuwenden. Zuständig dafür ist der Gemeinderat. Der Betrag ist bei Erteilung der Baubewilligung oder zum Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstückes zu erheben.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen,
Bahnhofstrasse 23, Postfach, 2540 Grenchen**

| | | |
|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 2'000.00 | (4210000 / 004 / 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.00 | (1015000 / 002) |
| | <u>Fr. 2'023.00</u> | |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011112 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1. gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, Marktplatz 22, 2540 Grenchen

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen (mit Belastung im Kontokorrent), mit 4 gen. Plänen (später) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Bau-, Planungs- und Umweltkommission der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen
baderpartner ag, Schützengasse 17, 2540 Grenchen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung Teilzonenplan «Schlachthausstrasse, GB Nr. 1809»)