

Regierungsratsbeschluss

vom 7. Dezember 2020

Nr. 2020/1735

Balsthal: Teilzonen- und Erschliessungsplan "Papieri-Areal" und Zonenvorschriften "Mischzone Papieri-Areal"

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Balsthal unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan "Papieri-Areal" und die Zonenvorschriften "Mischzone Papieri-Areal" zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Parzelle GB Nr. 2196 und ein kleiner Teil der Parzelle GB Nr. 3606 liegen nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan von Balsthal in der Reservezone Gewerbezone mit Wohnnutzung. Sie sollen nun der Mischzone Papieri zugeteilt werden. Im nördlichen Teil wird die Parzelle GB Nr. 2196 mit einem Gebiet mit reduzierter Geschossigkeit überlagert. Zudem wird im Abstand von 12 m ab der nördlichen Parzellengrenze eine rückwärtige Baulinie ausgeschieden. Dies war ein Anliegen aus der Nachbarschaft, welches in der Mitwirkung eingebracht wurde.

Bei der Mischzone Papieri-Areal handelt es sich um eine neue Zone, welche mit der vorliegenden Planung vorgezogen zur Ortsplanung neu eingeführt wird. Die entsprechenden Zonenvorschriften werden gemeinsam mit dem Teilzonenplan erlassen. Die Zonenvorschriften sehen u.a. eine generelle Gestaltungsplanpflicht für die Mischzone Papieri-Areal vor. Ein entsprechender Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften befindet sich aktuell im Nutzungsplanungsverfahren. Im Zuge der Ortsplanung werden die Zonenvorschriften für die Mischzone Papieri-Areal unabhängig der Planbeständigkeit an die neuen Begriffe der kantonalen Bauverordnung angepasst.

Die Einzonung soll vorgezogen zur Ortsplanungsrevision erfolgen, weil Einzonung und Verkauf der Parzelle GB Nr. 2196 als Finanzierungsquelle für den Sozialplan zu Gunsten der ehemaligen Angestellten der Grundeigentümerin (Vidya Real Estate AG vormals Swiss Quality Paper) vorgesehen sind. Diese Leistungen stehen aber unter dem Vorbehalt der Einzonung bis am 31. Dezember 2020. Die Ortsplanungsrevision befindet sich in Erarbeitung. Bis zu ihrer Inkraftsetzung wird aber noch einige Zeit vergehen.

Die Einzonung umfasst eine Fläche von 6'680 m². Diese Fläche wird flächengleich kompensiert durch die Auszonung von Teilen von GB Nrn. 920 und 1504 aus der Kernzone in die Landwirtschaftszone sowie eines Teils von GB Nr. 3201 von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone. GB Nr. 920 ist aktuell noch mit Anlagen bebaut, welche im Zuge der Auszonung rückgebaut werden müssen.

Nach § 5 Abs. 1 Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) ist für neu der Bauzone zugewiesenen Boden eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Es handelt sich vorliegend um eine kommunale Einzonung, da die Einzonung flächengleich kompensiert wird. Damit fliesst einerseits die Mehrwertabgabe der kompensatorischen Einzonung an die Gemeinde. Andererseits trägt die

Gemeinde auch allfällige Entschädigungen, welche sich durch die kompensatorische Auszonung ergeben würden. Die Einwohnergemeinde Balsthal hat in ihrem Planungsausgleichsreglement einen Abgabesatz von 35% festgelegt. Die Gemeinde Balsthal hat mit den Grundeigentümern einen entsprechenden Vertrag über den Mehrwertausgleich abgeschlossen, was nach § 2 Abs. 2 PAG zulässig ist. In diesem wurde auch der Rückbau der auf GB Nr. 920 bestehenden Anlagen innert zehn Jahren ab Genehmigung sowie die Bauverpflichtung nach § 26^{bis} Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) geregelt.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 27. August 2020 bis zum 28. September 2020. Der Gemeinderat beschloss den Teilzonen- und Erschliessungsplan "Papieri-Areal" und die Zonenvorschriften "Mischzone Papieri-Areal" am 22. Oktober 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Auf beide Einsprachen wurde nicht eingetreten. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Papieri-Areal" und die Zonenvorschriften "Mischzone Papieri-Areal" der Einwohnergemeinde Balsthal werden genehmigt.
- 3.2 Der Gemeinderat Balsthal wird beauftragt, die Mehrwertabschöpfung nach § 5 Abs. 1 PAG vorzunehmen.
- 3.3 Die Kontrolle über den Rückbau der Anlagen auf GB Nr. 920 obliegt der Einwohnergemeinde Balsthal. Der Rückbau hat innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Planung zu erfolgen.
- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonen- und Erschliessungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Balsthal 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 Balsthal belastet.



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 Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal**

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. 1011101 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC/som) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und Zonenvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Landwirtschaft

Amt für Gemeinden

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit je 1 gen. Plan und Zonenvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal, mit je 1 gen. Plan und Zonenvorschriften (später) (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal

Planungskommission Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Balsthal: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan "Papieri-Areal" und Zonenvorschriften "Mischzone Papieri-Areal")