

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juli 2022

Nr. 2022/1103

Boningen: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Boningen unterbreitet dem Regierungsrat am 2. Dezember 2021 die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- 2 Erschliessungspläne, Teile Nord und Süd, 1:1'000
- Zonenreglement.

Die Gesamtrevision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) umfassend erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amtes für Raumplanung vor:

- 1. Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2019
- 2. Vorprüfungsbericht vom 2. Dezember 2020.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen

besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Regionale Grundlage "Agglomerationsprogramm AareLand"

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen, wie z. B. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten, können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Die Einwohnergemeinde Boningen liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung steht im Einklang mit den im Agglomerationsprogramm AareLand verfolgten Zielen. Die in diesem Rahmen mögliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden aber auch mit dem Kanton wird auch künftig von zentraler Bedeutung sein.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Boningen

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Boningen wurde mit RRB Nr. 2022 vom 16. Oktober 2001 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.5 Räumliches Leitbild

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 10. Dezember 2013 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.1.6 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahmen gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen. Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potentiale in der bebauten Bauzone aktiviert werden können und auch eine gezielte Nachverdichtung des Bestandes stattfinden kann. So werden an geeigneten und mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen entsprechende Massnahmen ergriffen. Auch das Zonenreglement wird diesbezüglich überarbeitet und lässt grundsätzlich eine höhere Ausnützung der Grundstücke als bis anhin zu.

Im Dorfkern wird neu die Gestaltungsplanpflicht "Lindenpark" definiert. Nordöstlich davon wird eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 129 der neu geschaffenen 3-geschossigen Wohnzone zugeordnet. Im südlichen Gebiet "Gsteigli" werden die beiden Grundstücke GB Nrn. 343 und 467 neu der 3-geschossigen Wohnzone und die Kernzone Gsteigli wird neu der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt.

Die Wohnzonen werden neu definiert und zugeordnet: Dies sind die Wohnzone W2a, die Wohnzone W2b Verdichtung und die Wohnzone W3. Die W2a bezweckt die Ergänzung oder Erneuerung der Quartiere sowie den Erhalt der vorhandenen Bebauungsstrukturen. Die W2b soll eine verdichtete Bau- und Nutzungsweise fördern. Neue Einfamilienhäuser sind in dieser Zone nicht zugelassen. Lediglich zwei Areale werden der neuen W3 zugeordnet.

Bei den Grundstücken GB Nrn. 141 und 90044 werden Teilflächen von der Schutzzone Dorfbach zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. zur Freihaltezone umgezont. Beim Grundstück GB Nr. 141 besteht heute ein öffentlicher Parkplatz.

Das Grundstück GB Nr. 313 wird von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone zur Wohnzone W2b eingezont. Mit der Zuordnung zur W2b wird eine verdichtete Bau- und Nutzungsweise sichergestellt, der Neubau von Einfamilienhäuser ist nicht zulässig. Eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 275 wird von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone zur Freihaltezone (eingeschränkte Bauzone) eingezont. Teilflächen der Grundstücke GB Nrn. 113 und 367 werden von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone Wohnen zur Wohnzone W2b Verdichtung / Freihaltezone eingezont.

Die übrigen Reservezonen werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild behandelt. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Boningen ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Insgesamt wurden zwei öffentliche Auflagen der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Juni 2021 bis 14. Juli 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. § 2 Abs. 2 Zonenreglement wurde angepasst und die Änderung wurde nochmals öffentlich aufgelegt. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 4. Oktober 2021 bis 4. November 2021. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein.

Der Gemeinderat beschloss die Gesamtrevision der Ortsplanung am 18. November 2021. Beschwerden liegen keine vor.

3.2 Prüfung

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten, nutzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Boningen zur Verfügung:

- Die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbaulich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht
- Die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitative Bebauung angestrebt wird.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommenen beiden Vorprüfungen kommen im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung den vorgenannten Anforderungen weitgehend gerecht wird. Allerdings wurden verschiedene Genehmigungsvorbehalte geäussert, die im weiteren Fortgang der Planung noch nicht alle bereinigt werden konnten.

3.2.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Folgende im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Festlegungen geben zu besonderen Bemerkungen Anlass:

- Bei der Gewerbezone ohne Wohnen ist eine kompensatorische Ein- / Auszonung enthalten. Sie wäre im Sinne des kantonalen Richtplans als Einzonung von kommunaler Bedeutung (S-1.1.11) zu qualifizieren. Dabei soll das Grundstück GB Nr. 62 ausgezont und eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 69 zur Gewerbezone ohne Wohnen / Freihaltezone eingezont werden. Die Einzonung geschieht auf Wunsch des Grundeigentümers zur Erweiterung seines Betriebes. Sie betrifft Fruchtfolgeflä-

chen, welche mit der Auszonung kompensiert werden könnten. Das im Raumplanungsbericht erwähnte Betriebskonzept mit Flächenbedarfsnachweis liegt dem Genehmigungsdossier allerdings nicht bei. Die im 2. Vorprüfungsbericht aufgeworfenen Fragen, insbesondere die Zusammenhänge zum bestehenden Betrieb, können ohne die entsprechenden Nachweise von der Genehmigungsbehörde nicht abschliessend beantwortet werden. Da mit einer solchen Planungsmassnahme die heute klare räumliche Gliederung zwischen Gewerbe und Wohnen in der Gemeinde Boningen durchbrochen würde, sind entsprechende Grundlagen (Bedarfsnachweis, alternative Standorte) für eine Interessenabwägung bzw. deren Genehmigung unabdingbar. Dies umso mehr, als in direkter Nachbarschaft der auszuzonenden Fläche GB Nr. 62 eine Entwicklung der bisher nicht überbauten Gewerbezone (GB Nr. 21) erfolgen soll und deshalb auch die Zweckmässigkeit der Auszonung von GB Nr. 62 zu hinterfragen ist. Die Ein- / Auszonung im Sinne einer Einzonung von kommunaler Bedeutung wird deshalb einstweilen von der Genehmigung ausgenommen und in einen separaten der Ortsplanung nachgelagerten Prozess verwiesen.

- Beim Grundstück GB Nr. 275 (Allmend) ist eine Einzonung einer Teilfläche von 489 m² (Angabe gemäss Raumplanungsbericht) von der Landwirtschaftszone zur Gewerbezone ohne Wohnen vorgesehen (angrenzend an GB Nr. 629). Gemäss dem Raumplanungsbericht ist diese für einen neuen potentiellen Gewerbebetrieb vorgesehen. Im Unterschied zum Stand der 2. Vorprüfung wurde auf die Auszonung des Grundstückes GB Nr. 21 verzichtet. Deshalb würde es sich vorliegend um eine Einzonung eines Spezialfalls im Sinne des kantonalen Richtplans (S-1.1.12) handeln. Eine solche Einzonung von Arbeitszonen, zu denen auch die vorliegende Gewerbezone ohne Wohnen gehört, muss nach kantonalem Richtplan im Rahmen einer regional abgestimmten Arbeitszonenbewirtschaftung erfolgen. Diese liegt bisher noch nicht vor. Die Einzonung wird deshalb einstweilen von der Genehmigung ausgenommen und in einen separaten Prozess verwiesen.
- Es ist vorgesehen, die Teilflächen der Grundstücke GB Nrn. 113 und 367 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone Wohnen zur Wohnzone W2b Verdichtung / Freihaltezone einzuzonen. Diese beiden Flächen wurden bei der letzten Ortsplanungsrevision ausgezont. Betreffend die Zweckmässigkeit dieser Einzonungen bestehen aufgrund der Vorprüfungen offensichtliche Vorbehalte. Allerdings auferlegt sich der Regierungsrat bei der Prüfung der Zweckmässigkeit nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Er schreitet nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen ein. Die Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, weshalb die beiden Einzonungen als Spezialfälle im Sinne des kantonalen Richtplans (S-1.1.12) einzustufen und zu genehmigen sind.

3.2.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfährt das Siedlungsgebiet folgende Anpassungen:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilfläche Grundstück GB Nr. 275 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone zur Freihaltezone (eingeschränkte Bauzone)
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Nr. 313 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone zur Wohnzone W2b

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilflächen Grundstücke GB Nrn. 113 und 367 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone Wohnen zur Wohnzone W2b Verdichtung / Freihaltezone.

Die übrigen Reservezonen im Umfang von 5,5 ha werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Ergebnis wird das Siedlungsgebiet mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in der Einwohnergemeinde Boningen um insgesamt 0,6 ha vergrössert. Der Richtplan wird entsprechend fortzuschreiben sein.

3.2.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG).

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabebestand aufweisen:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 275 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone zur Freihaltezone (eingeschränkte Bauzone)
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Nr. 313 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone zur Wohnzone W2b
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilflächen der Grundstücke GB Nrn. 113 und 367 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone Wohnen zur Wohnzone W2b Verdichtung / Freihaltezone.

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 8. Juni 2021 beschlossen, welches am 27. August 2021 vom Bau- und Justizdepartement (BJD) genehmigt wurde. Gemäss § 8 Abs. 1 PAR tritt das PAR auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Genehmigung durch das BJD in Kraft und nach § 8 Abs. 2 PAR ist es nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind. Die Einwohnergemeinde kann somit keinen zusätzlichen Abgabebestand abschöpfen. Gemäss § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Boningen ist der Gemeinderat das vollziehende und verwaltende Organ der Gemeinde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen. Für die genannten Einzonungen Spezialfall (S-1.1.12) ist zu Gunsten des Kantons ein Abgabebestand von 20 Prozent massgebend.

Die entsprechende Verfügung ist der betroffenen Grundeigentümerschaft und in jenen Fällen, in welchen der Kanton begünstigt ist, auch dem Kanton zu eröffnen. Hierfür wird den Gemein-

den eine entsprechende Musterverfügung bereitgestellt (s. <https://so.ch/planungsausgleich>). Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

3.2.4 Bauzonenplan und Gesamtplan

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung werden leider einige identitätsstiftende Kulturobjekte gestrichen, die bisher als erhaltenswert klassiert waren. Dies betrifft insbesondere die vier Objekte E, F, G und I, die sich im zentralen Bereich der Dorfstrasse befinden. Es handelt sich dabei um die Einstufung von Gebäuden als kommunal erhaltenswert und nicht um einen kommunalen Schutz im Sinne von §§ 122 ff PBG bzw. §§ 7 ff Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11).

Beim Biotop nordwestlich der Industriezone handelt es sich um eine ökologische Ausgleichsfläche, welche als Ausgleich für den Kiesabbau errichtet werden musste. Rund um das Biotop ist eine Magerwiese vorhanden. Dieser Bereich und der südliche Streifen zur "Ablagerungs- und Deponiezone" sind einer neu zu schaffenden Naturschutzzone zuzuweisen (s. Plannr. 82/37c). Dies ist mit vorliegender Planung noch nicht erfolgt und ist pendent für ein künftiges Nutzungsverfahren der Einwohnergemeinde Boningen.

Beim Gestaltungsplan "Kiesabbaugebiet Ischlag-Dreiangel" (RRB Nr. 2003/971 vom 27. Mai 2003) handelt es sich auch um einen (Teil-)Zonenplan, weshalb im Gesamtplan und im Zonenreglement die entsprechende "Zone für Kiesabbau und Wiederauffüllung" und der Erschliessungskorridor aufzunehmen sind. Im Zonenreglement reicht ein Verweis auf die Sonderbauvorschriften (SBV) des Zonen- und Gestaltungsplans aus dem Jahr 2003 aus. Gemäss § 18 Abs. 3 PBG kann der Regierungsrat allfällige Änderungen selber beschliessen, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist und die Änderungen der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen. Gestützt darauf werden diese Nachführungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingefordert (s. Ziffer 5.7).

Beim Zonen- und Gestaltungsplan "Hausenmühle, Gussasphalt-Aufbereitungsanlage" (RRB Nr. 265 vom 18. Januar 1993) handelt es sich um einen (Teil-)Zonenplan, weshalb die Zone im Gesamtplan und im Zonenreglement zu ergänzen ist (wurde in der vorliegenden Planung lediglich im Plan als Orientierungsinhalt bezeichnet). Gemäss § 18 Abs. 3 PBG kann der Regierungsrat allfällige Änderungen selber beschliessen, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist und die Änderungen der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen. Gestützt darauf werden diese Nachführungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingefordert (s. Ziffer 5.7).

3.2.5 Waldfeststellung

Es wurde ein neuer Waldfeststellungsplan erarbeitet. Dieser ersetzt die bisherigen Waldfeststellungspläne. Sämtliche Waldgrenzen wurden als Genehmigungsinhalt im Erschliessungsplan übertragen.

3.2.6 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn

- ein - auch aus der Sicht des Kantons - wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Boningen 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.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Boningen getroffenen Planungsmassnahmen (Aufhebung der Reservezonen) nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF um insgesamt 5,5 ha zu.

3.2.7 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147).

Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Boningen sind noch nicht digital erfasst. Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen. Dies ist noch nicht erfolgt, weshalb die Einwohnergemeinde Boningen dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben hat. Die von der Genehmigung ausgenommenen Inhalte der Ortsplanung (s. Ziffer 3.2.1 der Erwägungen) sind im Datensatz zu berücksichtigen.

3.3 Materielle Bemerkungen

3.3.1 Bauzonenplan und Gesamtplan

Die erhaltenswerten Einzelbäume entlang der Kantonsstrassen gelten lediglich als orientierender Inhalt.

Gemäss dem Bauzonenplan sind die Zonen "Ablagerungs- und Deponiezone", "Spezialzone Kraftwerk Ruppoldingen" und "Freihaltezone (eingeschränkte Bauzone)" keiner Empfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet. Gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) gelten in den Zonen "Ablagerungs- und Deponiezone" und "Spezialzone Kraftwerk Ruppoldingen" die ES IV sowie in der "Freihaltezone (eingeschränkte Bauzone)" die ES II.

3.3.2 Zonenreglement (ZR)

Die "Spezialzone Kraftwerk Ruppoldingen" gemäss § 12 ZR gilt als Zone gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG. Die Nutzung richtet sich nach den rechtskräftigen Gestaltungsplänen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Einwohnergemeinde

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der gemäss Ziffer 5.1 im Beschluss von der Genehmigung ausgenommenen Inhalte daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Boningen, bestehend aus

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- 2 Erschliessungsplänen, Teile Nord und Süd, 1:1'000
- Zonenreglement

wird genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Auszonung des Grundstücks GB Nr. 62, die Einzonung einer Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 69 sowie die Einzonung einer Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 275. Die Genehmigungsunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind entsprechend anzupassen.

5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Zu beachten gilt es, dass hierzu die angepassten Unterlagen gemäss Ziffern 5.1, 5.7 und 5.8 vor der Publikation vorliegen müssen.

5.3 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme der Bauzone bzw. des Siedlungsgebiets um 0,6 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.

5.4 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbaren FFF um insgesamt 5,5 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.

5.5 Planungsausgleich

5.5.1 Es werden folgende Abgabetatbestände gemäss § 5 PAG festgestellt:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 275 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone zur Freihaltezone (eingeschränkte Bauzone)
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Nr. 313 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone zur Wohnzone W2b

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilflächen der Grundstücke GB Nrn. 113 und 367 von der Landwirtschaftszone mit überlagerter Reservezone Wohnen zur Wohnzone W2b Verdichtung / Freihaltezone.

- 5.5.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesumme vorzunehmen.
- 5.5.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümern mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.5.4 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Beschlüsse über die Erhebung der Ausgleichsabgabe für die vorgenannten Fälle dem Amt für Raumplanung zu eröffnen.
- 5.5.5 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2022 vom 16. Oktober 2001 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus Bauzonenplan und Gesamtplan (82/36) sowie Erschliessungspläne und Strassenklassierungsplan (82/36a-36f).
- 5.6.1 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Teilzonenplan Im Lisch (GB Nrn. 424 und 69 teilweise) (82/51) (RRB Nr. 2013/2321 vom 17. Dezember 2013)
 - Teilzonenplan Weiher, § 11 Abs. 1 (82/49) (RRB Nr. 2012/2185 vom 5. November 2012)
 - Teilzonenplan Restaurant Aareblick (82/47) (RRB Nr. 2012/689 vom 3. April 2012)
 - Strassenklassierungspläne Breiten / Hübeliweg (82/41), Chueacker (82/42), Stockacker (82/43), Weidboden (82/44) und Hölzli (82/45) (RRB Nr. 2008/1482 vom 2. September 2008)
 - Bauzonenplan, Gesamtplan (82/40) (RRB Nr. 2008/1482 vom 2. September 2008).
- 5.6.2 Weiterhin in Kraft bleiben folgende Planungen (Auflistung hat keinen Einfluss auf die Planbeständigkeit, sie dient lediglich der Nachführung):
- Erschliessungsplan "Verbindungskorridor Werkstandorte Gunzgen und Boningen"; Förderband, Strasse und Schranke / Schnitte und Profile (82/56) (RRB Nr. 2021/803 vom 15. Juni 2021)
 - Erschliessungsplan "Verbindungskorridor Werkstandorte Gunzgen und Boningen"; Förderband, Strasse und Schranke / Situationsplan (82/55) (RRB Nr. 2021/803 vom 15. Juni 2021)
 - Erschliessungsplan "Verbindungskorridor Werkstandorte Gunzgen und Boningen"; Ökologische Begleitmassnahmen (82/54) (RRB Nr. 2021/803 vom 15. Juni 2021)

- Erschliessungsplan "Verbindungskorridor Werkstandorte Gunzgen und Boningen"; Teil Gunzgen (82/53) (RRB Nr. 2021/803 vom 15. Juni 2021)
- Erschliessungsplan "Verbindungskorridor Werkstandorte Gunzgen und Boningen"; Teil Boningen (82/52) (RRB Nr. 2021/803 vom 15. Juni 2021)
- Erschliessungsplan Erdgasleitung Gunzgen - Boningen - Fulenbach (82/50) (RRB Nr. 2013/451 vom 19. März 2013)
- Gestaltungsplan Restaurant Aareblick (82/48) (RRB Nr. 2012/689 vom 3. April 2012)
- Gestaltungsplan Neubau Kraftwerk Ruppoldingen (82/46) (RRB Nr. 1604 vom 24. Juni 1996)
- Gestaltungsplan Revitalisierung Dorfbach (82/39) (RRB Nr. 2007/331 vom 6. März 2007)
- Erschliessungsplan Kreisel Werkkreuzung (82/38) (RRB Nr. 2005/2117 vom 24. Oktober 2005)
- Teilzonenplan, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Ischlag-Dreian- gel mit SBV; Endzustand (Auffüllung, Rekultivierung, Aufforstung) (82/37c) (RRB Nr. 2003/971 vom 27. Mai 2003)
- Teilzonenplan, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Ischlag-Dreian- gel mit SBV; Profile 1 - 5 (82/37b) (RRB Nr. 2003/971 vom 27. Mai 2003)
- Teilzonenplan, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Ischlag-Dreian- gel mit SBV; Situation Abbauetappen (82/37a) (RRB Nr. 2003/971 vom 27. Mai 2003)
- Teilzonenplan, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Ischlag-Dreian- gel mit SBV (82/37) (RRB Nr. 2003/971 vom 27. Mai 2003)
- Erschliessungsplan Kantonsstrasse Boningen-Aarburg, Knoten Kraftwerk Ruppoldin- gen (82/34) (RRB Nr. 2643 vom 30. Oktober 1995)
- Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Gunzgen und Boningen, Begrenzung des Nassab- baues, Ergänzungsplan zum Gestaltungsplan "Konzepterweiterung 1986 Kiesab- bau" (82/33h) (RRB Nr. 2329 vom 12. September 1995)
- Teilzonenplan, Gestaltungsplan Hausenmühle, GB Nr. 262: Gussasphalt-Aufberei- tungsanlage mit SBV (82/31) (RRB Nr. 265 vom 18. Januar 1993)
- Gestaltungsplan Bättel GB Nr. 148 mit SBV (82/30) (RRB Nr. 1353 vom 28. April 1992)
- Gestaltungsplan Mehrzweckgebäude GB Nr. 132 inkl. SBV (82/28) (RRB Nr. 427 vom 6. Februar 1990)
- Gestaltungsplan Kiesgrube Hausenmühle mit SBV (82/23) (RRB Nr. 224 vom 28. Ja- nuar 1986)
- Gestaltungsplan Bättel GB Nr. 150 (82/20) (RRB Nr. 3282 vom 30. November 1982)
- Gestaltungsplan Fulenbacherstrasse Süd-Ost (82/19) (RRB Nr. 1852 vom 29. Juni 1982)

- Strassen- und Baulinienplan Kantonsstrasse (82/11) (RRB Nr. 4671 vom 10. August 1976)
- Strassen- und Baulinienplan Gunzgerstrasse (82/9) (RRB Nr. 847 vom 20. Februar 1974)
- Erschliessungsplan Ersatzstrasse Gunzger- bis Fulenbachstrasse (82/2) (RRB Nr. 3826 vom 9. Juli 1963).

- 5.7 Die Einwohnergemeinde Boningen hat die Nachführungen am Planungsdossier bezüglich Gestaltungsplan "Kiesabbaugebiet Ischlag-Dreiangel" (RRB Nr. 2003/971 vom 27. Mai 2003) und Zonen- und Gestaltungsplan "Hausenmühle, Gussasphalt-Aufbereitungsanlage" (RRB Nr. 265 vom 18. Januar 1993) gemäss Ziffer 3.2.4 vorzunehmen.
- 5.8 Die Einwohnergemeinde Boningen hat dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend folgende bereinigte Unterlagen zuzustellen: 2 gesamte Dossiers (inkl. orientierende Unterlagen), 4 Exemplare des Bauzonenplans, 3 Exemplare des Gesamtplanes und 3 Zonenreglemente. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 5.9 Die Einwohnergemeinde Boningen hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.10 Die Einwohnergemeinde Boningen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 12'023.00, zu bezahlen.



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 Boningen, Dorfstrasse 52,
4618 Boningen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 12'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 12'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ), Dossier-Nr. SOBAU #81891 (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Kantonale Finanzkontrolle

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Forstkreis Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthausquai 23, 4601 Olten, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Boningen, Dorfstrasse 52, 4618 Boningen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Boningen, c/o Gemeindeverwaltung Hägendorf, Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf
spi planer und ingenieure ag, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Boningen: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Auszonung Grundstück GB Nr. 62, die Einzonung Teilfläche Grundstück GB Nr. 69 sowie die Einzonung Teilfläche Grundstück GB Nr. 275.)