

# Regierungsratsbeschluss

vom 12. Dezember 2022

Nr. 2022/1915

## Nuglar-St. Pantaleon: Teilzonen- und Erschliessungsplan «Zacherweg»

---

### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan «Zacherweg» zur Genehmigung. Als orientierende Grundlage liegt der Raumplanungsbericht vom 24. November 2021 vor. Die zu genehmigende Nutzungsplanung soll den Neubau eines Werkhofs inkl. Wertstoffsammelstelle und Erweiterungsfläche für die Feuerwehr im Gebiet «Zacherweg» ermöglichen.

### 2. Erwägungen

Geplant sind zwei Umlagerungen sowohl der Gewerbezone G als auch der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA. Der Einzonung von 624 m<sup>2</sup> Gewerbezone auf der Parzelle GB-Nr. 1613 steht eine Auszonung von insgesamt 624 m<sup>2</sup> Gewerbezone auf den Parzellen GB-Nrn. 1618 und 1623 gegenüber. Die Umlagerung der Gewerbezone erfolgt somit flächengleich. Der Einzonung von insgesamt 4'730 m<sup>2</sup> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen GB-Nrn. 1613, 1617, 1618 und 3206 steht eine Auszonung von insgesamt 4'762 m<sup>2</sup> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen GB-Nrn. 1494, 1503, 1504, 1506 und 1507 gegenüber. Die Umlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt somit ebenfalls annähernd flächengleich, in geringem Umfang zugunsten der Landwirtschaftszone.

Im Grundsatz wird mit den beiden Umlagerungen sowohl der Gewerbezone als auch der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der im Richtplan festgelegten Möglichkeit einer kompensatorischen Ein- respektive Auszonung korrekt entsprochen. Einer gesamthaft 5'354 m<sup>2</sup> grossen Einzonungsfläche steht eine 5'386 m<sup>2</sup> grosse Auszonungsfläche gegenüber. Die Bauzonenfläche nimmt also in geringem Umfang, d. h. um 32 m<sup>2</sup> ab und die Landwirtschaftszone im selbigen Umfang zu.

Der Bedarf für die geplante Nutzung (Werkhof inkl. Wertstoffsammelstelle und Erweiterungsfläche für die Feuerwehr) ist offensichtlich gegeben. Somit kann von einer im Grundsatz rechtmässigen Zonenumlagerung ausgegangen werden. Aufgrund des grossen öffentlichen Interesses und der Dringlichkeit des Bauvorhabens ist eine Durchführung des Verfahrens ausserhalb der regulären Ortsplanungsrevision gerechtfertigt.

Die Lage des neuen Werkhofs wurde im Rahmen einer vertieften Standortevaluation anhand zahlreicher Kriterien eruiert. Es wurden Aspekte wie die planerische Ausgangslage, die Parzelleigenschaften, die Erschliessung der Parzelle, die Auswirkungen auf Umwelt und Nachbarschaft sowie die Wirtschaftlichkeit des Standorts berücksichtigt. Der Raumplanungsbericht begründet anhand dieser Kriterien die Lage des Standorts «Zacherweg» als am zweckmässigsten.

Nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist die von der südseitigen Gewerbezone losgelöste neue Teilfläche der Gewerbezone in der Nordwestecke des zur Einzonung vorgesehenen Areals. Die

Gewerbezone sollte aus rein fachlicher Sicht eigentlich eher direkt angrenzend an die bestehende Gewerbezone angeordnet werden, d. h. gegen Süden verschoben werden. Im Rahmen der Vorprüfung der Planung zeigte sich aber, dass diese Gewerbezone an der vorgesehenen Lage durchaus ausgeschieden werden kann, sofern die Entwicklung der Gewerbefläche mit der Entwicklung der Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen konsequent abgestimmt wird. Die ganze Einzonungsfläche soll gesamtheitlich entwickelt werden. Mit einer gemeinsamen Erschliessung des Areals soll eine möglichst haushälterische Bodennutzung erreicht werden. Die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen auf der Gewerbefläche und der Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen sollen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein. Die Gewerbefläche soll im Ergebnis nicht als «Insel» wahrgenommen werden, sondern ein integraler Teil einer stimmigen Gesamtentwicklung sein. Da bezüglich den Erfordernissen für die vorgesehenen Nutzungen wesentliche Gemeinsamkeiten bestehen, sollte dies gut möglich sein.

Der kantonale Richtplan gibt vor, dass bei einer Beanspruchung von jeglichen Fruchtfolgeflächen eine Kompensation zu prüfen ist. Gemäss dem Merkblatt «Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen FFF» (Beilage zum RRB Nr. 2022/1101 vom 5. Juli 2022) liegt die Schwelle der Kompensationspflicht im Nutzungsplanverfahren bei 2'500 m<sup>2</sup>. Das vorliegende Vorhaben ist somit kompensationspflichtig. Für die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen bestehen verschiedene Möglichkeiten:

- Einerseits bietet sich auf der Auszonungsfläche im Gebiet «Bitzelen» ein Rückbau der nicht mehr genutzten Bauten und Anlagen mit anschliessender Rekultivierung der betroffenen Fläche an. Die rekultivierte Fläche wird zwar aufgrund der geringen Grösse nicht dem Fruchtfolgeflächeninventar anrechenbar sein. In einer Gesamtbetrachtung könnte die rekultivierte Fläche aber trotzdem als Kompensationsmassnahme angerechnet werden.
- Andererseits kann eine Aufwertung von anthropogen degradierten Böden vorgenommen werden. Allenfalls stehen auf dem Gemeindegebiet von Nuglar-St. Pantaleon beeinträchtigte Böden zur Verfügung, die sich für eine Aufwertung eignen würden.

Die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen kann in einem eigenen Verfahren geplant werden. Das Kompensationsprojekt muss in der Regel spätestens drei Jahre nach der Genehmigung der Nutzungsplanung vorliegen. Wie mit der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon vereinbart, soll im vorliegenden Fall die Kompensation der Fruchtfolgeflächen integraler Bestandteil des vorgesehenen Bauprojekts (Neubau eines Werkhofs inkl. Wertstoffsammelstelle und Erweiterungsfläche für die Feuerwehr) sein. Damit die Finanzierung der Kompensationsmassnahmen schlussendlich sichergestellt ist, sollen die entsprechenden Kosten frühzeitig ermittelt und in der Planung des Bauprojekts berücksichtigt werden.

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 unter anderem die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG). Die vorliegende Planung beinhaltet die Einzonung mehrerer Teilflächen von Grundstücken als grundsätzlich abgabepflichtige Planungsmassnahme. Einerseits sind Flächen betroffen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahmen im Eigentum der Gemeinde sind (Flächen für öffentliche Bauten und

Anlagen). Weil die Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit sind (§ 6 Abs. 2 PAG), sind diese Einzonungen somit nicht abgabepflichtig. Andererseits haben sich die Gemeinde und der begünstigte Grundeigentümer der Gewerbefläche im Rahmen des Landerwerbs bzw. der Landabtretung von Teilflächen auf eine vorgezogene vertragliche Lösung geeinigt, die einer Mehrwertabgabe gleichkommt.

Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im Geoportal des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5<sup>quater</sup> Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Geoportal des Kantons publiziert werden können.

Der Gemeinderat beschloss den Teilzonen- und Erschliessungsplan «Zacherweg» am 23. August 2021 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 30. August 2021 bis zum 28. September 2021. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche nach der Einspracheverhandlung zurückgezogen wurde. Beschwerden liegen keine vor.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan «Zacherweg» der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Innerhalb der neu ausgeschiedenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe ist die Nutzung und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung aufeinander abzustimmen. Dies ist mit einer gesamtheitlichen Planung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens durch die Gemeinde sicherzustellen.
- 3.4 Die durch die Einzonung beanspruchten Fruchtfolgeflächen sind zu kompensieren. Die Kompensation ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde sicherzustellen.
- 3.5 Für die Beanspruchung der betroffenen Fruchtfolgeflächen besteht eine Kompensationspflicht. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen hat zwingend im Rahmen des vorgesehenen Bauprojektes «Neubau eines Werkhofs inkl. Wertstoffsammelstelle und Erweiterungsfläche für die Feuerwehr» der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon zu erfolgen.
- 3.6 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, das betroffene Grundstück in der Gewerbezone in der Liste der mehrwertabgabepflichtigen Grundstücke nachzuführen.

3.7 Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportal des Kantons zuzustellen.

3.8 Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng  
Staatschreiber

### 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

### Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon, Gemeindeverwaltung, Ausserdorfstrasse 49, 4412 Nuglar

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

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

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (scs) (3), Dossier Nr. 82'278, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Landwirtschaft

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, Baselstrasse 40

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon, Gemeindeverwaltung, Ausserdorfstrasse 49, 4412 Nuglar, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Zacherweg»)