

# Regierungsratsbeschluss

vom 24. Mai 2022

Nr. 2022/810

## Hauenstein-Ifenthal: Teilzonen- / Teilerschliessungsplan Frobургstrasse

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- / Teilerschliessungsplan Froburgstrasse zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Das Areal entlang der Froburgstrasse liegt östlich der Hauptstrasse im Ortsteil Hauenstein. Auf der betroffenen Parzelle GB Nr. 600 bestehen zwei Objekte. In die Scheune (Gebäude Froburgstrasse 1a) soll ein gastronomischer Betrieb eingebaut werden. Das Wohnhaus (Gebäude Froburgstrasse 1) soll unverändert erhalten bleiben. Zusätzlich besteht noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerb mit Schafhaltung. Voraussetzung für die Umnutzung der Scheune ist eine Zuweisung des betroffenen Areals zur Bauzone. Daher wird eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 600 im Umfang von 2'305 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone zur Dorfkerzone eingezont. Im gleichen Verfahren wird die an die Hauptstrasse und ans nordwestlich angrenzende Grundstück GB Nr. 519 angrenzende Teilfläche von 15m<sup>2</sup> von der Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung GW2 der Dorfkerzone zugeteilt, damit die ganze Teilparzelle die gleiche Zonierung aufweist.

Mit Schreiben vom 3. April 2020 bestätigt die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal, dass dieser Landwirtschaftsbetrieb vor ca. 6 Jahren aufgegeben wurde. Es handelt sich demnach bei der vorliegenden Umzonung um eine Einzonung eines Spezialfalles ohne Kompensationspflicht nach dem Planungsgrundsatz S-1.1.12 im kantonalen Richtplan (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen [umschliessend oder anschliessend]).

Da eine Lärmbelastung der Kantonsstrasse besteht und eine gewerbliche Gastronomienutzung geplant ist, wird die Fläche in die ES III aufgestuft. In diesem Zuge wird auch die angrenzende Fläche Restaurant Linde der ES III zugeordnet.

Die bestehenden Baulinien (Hauptstrasse, Froburgstrasse, Wald, Hecken) werden beibehalten. Es wird zusätzlich eine Unterhaltsbaulinie zum eingedolten Rütelibach im Abstand von 4 Metern festgelegt.

Da eine Einzonung von der Landwirtschaftszone zur Dorfkerzone über 2'305 m<sup>2</sup> erfolgt, ist gestützt auf § 5 Abs. 1 des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) ein Mehrwehrausgleich zu leisten. Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement am 30. November 2020 beschlossen, welches am 29. März 2021 vom Bau- und Justizdepartement (BJD) genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen. Der Mehrwert wurde durch die Einwohner-

gemeinde vor der Genehmigung bestimmt und dem betroffenen Grundeigentümer zur Kenntnis gebracht. Die entsprechende Verfügung ist der betroffenen Grundeigentümerschaft nach Rechtskraft der vorliegenden Planung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch. Da es sich um eine Einzonung ohne Kompensation handelt, ist der Mehrwert für den Abgabesatz nach § 8 Abs. 1 PAG dem Kanton auszuführen. Der Mehrwert für den darüberhinausgehenden Abgabesatz nach § 8 Abs. 2 PAG fliesst an die Einwohnergemeinde.

Die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten in Hauenstein-Ifenthal ist abgeschlossen. Es liegt künftig in der Verantwortung der Einwohnergemeinde, nach Rechtskraft der kommunalen Nutzungspläne die Nachführung des digitalen Planwerks zu gewährleisten (§ 5 GeoIG; BGS 711.27 resp. § 5<sup>quater</sup> GeoIV; BGS 711.271). Demzufolge hat die Einwohnergemeinde zu gewährleisten, dass die Nutzungsplandaten innert 10 Tagen nach Rechtskraft der vorliegenden Planung nachgeführt werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 15. Oktober 2021 bis zum 13. November 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Änderung des «Teilzonen- / Teilerschliessungsplan Frobургstrasse» am 13. Dezember 2021.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- / Teilerschliessungsplan Froburgstrasse der Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonen- / Teilerschliessungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal hat dem Amt für Raumplanung (ARP) spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportal des Kantons zuzustellen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation fünf weitere Exemplare des Teilzonen- / Teilerschliessungsplans versehen mit den Bewilligungsvermerken der Einwohnergemeinde zukommen zu lassen.
- 3.5 Planungsausgleich
  - 3.5.1 Es wird der folgende Abgabetatbestand gemäss § 5 PAG festgestellt: Einzonung eines Spezialfalles (S-1.1.12) von der Landwirtschaftszone zur Dorfkernzone, Grundstück GB Nr. 600 (Teilfläche von 2'305 m<sup>2</sup>).
  - 3.5.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft des Teilzonen- / Teilerschliessungsplans (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesummen vorzunehmen.
  - 3.5.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe der betroffenen Grundeigentümerschaft mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

- 3.5.4 Das ARP (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'523.00, zu bezahlen.
- 3.7 Der Teilzonen- / Teilerschliessungsplan Frobürgstrasse liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



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 Hauenstein-Ifenthal, Obergässli 3, 4633 Hauenstein

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 1'523.00</u>	

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

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts), Dossier-Nr. 82657 SOBAU (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen / Richtplanung (Fortschreibung des kant. Richtplans)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Plan (später)

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

Hochbauamt

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, Amthausquai 23, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (später)

Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal, Obergässli 3, 4633 Hauenstein-Ifenthal, mit 1 gen.

Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

OSTAG Ingenieure AG, Jurastrasse 20, 4600 Olten

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde

Hauenstein-Ifenthal: Genehmigung Teilzonen- / Teilerschliessungsplan Froburgstrasse)