IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Oktober 2023

Nr. 2023/1615

Dulliken: Teiländerung des Zonenreglements § 15, Gärtnereizone «Grünau»

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Dulliken unterbreitet dem Regierungsrat die Teiländerung des Zonenreglements zu § 15 Gärtnereizone «Grünau» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus dem folgenden Genehmigungsdokument:

- Änderung des Zonenreglements § 15 Gärtnereizone «Grünau».

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Ausschnitt «rechtsgültiger Zonenplan» vom 27. April 2010
- Nutzungskonzept Grünau
- Nutzungskonzept Grünau Plan.

2. Erwägungen

Das von der Planung betroffene Areal (GB Dulliken Nrn. 1443 und 2296) liegt gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Gemeinde, genehmigt mit Beschluss des Regierungsrates (RRB) Nr. 2010/777 vom 27. April 2010, in der Gärtnereizone. Zweck, Nutzung und Baumasse sind in § 15 des kommunalen Zonenreglements geregelt. Es handelt sich um eine Zone für Gärtnerei und Gartenbaubetriebe.

§ 15 Abs. 5 der Zonenvorschrift enthält eine Rückfallklausel, wonach bei einer Aufgabe der Gärtnereibetriebe eine Rückzonung in die Landwirtschaftszone erfolgen soll. Als weitere Einschränkung legt das rechtsgültige Zonenreglement fest, dass auf der bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Parzelle GB Nr. 2296 keine Hochbauten zulässig sind.

Die Anpassung wird aufgrund einer Aufgabe der bisherigen Nutzung notwendig. Die Gemeinde beantragt mit der vorliegenden Planung statt der Zuweisung des Areals zur Landwirtschaftszone eine Beibehaltung der Gärtnereizone bei gleichzeitiger Anpassung der Zonenbestimmungen an die heutigen Erfordernisse. Das Areal wurde mittlerweile von einem Gartenbau-Unternehmen erworben. Es besteht eine konkrete Nutzungsabsicht.

In der Systematik des kommunalen Zonenreglements wird diese Zone nach der Landwirtschaftszone aufgeführt. Die Gärtnereizone gilt demnach als weitere Nutzungszone im Sinne von Art. 18 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) und nicht als Bauzone im engeren Sinn.

Im Vorfeld der bereits erfolgten Handänderung hat im August 2020 ein Austausch zwischen dem Amt für Landwirtschaft und dem Amt für Raumplanung stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass bei bodenverändernden Zonen nach Art. 18 RPG das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) nicht mehr zur Anwendung gelangt. In der Folge wurde dem Verkauf der beiden Parzellen seitens der kantonalen Behörden zugestimmt.

Mit der Anpassung der Bestimmung zur Gärtnereizone in § 15 des Zonenreglements sollen die Voraussetzungen für eine geringfügig intensivere Nutzung geschaffen werden. Die Klassierung als Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG und die Rückfallklausel für den Fall einer Nutzungsaufgabe sollen weiterhin bestehen bleiben. Dies ist aus planungsrechtlicher Sicht die Grundvoraussetzung, um an diesem Ort eine Folgenutzung zuzulassen. Es handelt sich somit weiterhin nicht um eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG. Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines anderen Gewerbes sind demnach weiterhin nicht gegeben. Damit ist auch der Rahmen für die im Nutzungskonzept vom 14. April 2023 umschriebenen Event-Nutzungen und das Gastro-Angebot eng abgesteckt. Hauptnutzung bleibt der Gärtnereibetrieb. Folgerichtig wird das Nutzungskonzept in den angepassten Zonenvorschriften nicht nur für den Gärtnereibetrieb, sondern auch für die vorgesehenen Veranstaltungen als verbindliche Grundlage definiert. Anpassungen am Nutzungskonzept unterliegen dabei denselben Voraussetzungen, wie Anpassungen am Zonenreglement. Das heisst, dass der Gemeinderat befugt ist, die Bestimmungen zu den Veranstaltungen nach Ablauf von mindestens 5 Jahren nach deren Rechtskraft bei Bedarf zu überprüfen und wenn nötig anzupassen.

Die Spezialzone liegt in der offenen, unbebauten Geländekammer nördlich der SBB-Linie zwischen Dulliken und Däniken. Der im östlich angrenzenden Gebiet bezeichnete Wildtierkorridor WTK SO12 wird vom Vorhaben nicht tangiert. Hingegen tangiert die Gärtnereizone einen Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung. Diesem Umstand wird in den angepassten Zonenvorschriften mittels Beschränkungen der Einfriedung Rechnung getragen.

Das Verfahren erfolgt abgestimmt mit der aktuell laufenden Ortsplanung, die im März 2023 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht worden ist. Im Rahmen der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision lagen vom 24. April 2023 bis zum 13. Mai 2023 auch die Unterlagen zur vorgezogenen Teilrevision des Zonenreglements «Grünau» zur öffentlichen Mitwirkung auf. Zusätzlich wurden die direkten Anwohner mit einem persönlichen Informationsschreiben über das geplante Vorhaben orientiert.

Während der Mitwirkung ist eine Eingabe zur geplanten Teilrevision des Zonenreglements zur Gärtnereizone «Grünau» eingegangen. Gegenstand war der Parkplatznachweis. Für den Normalbetrieb (Verkauf, Gastronomie, Ausstellungsflächen) wird der Parkplatz-Nachweis im Nutzungskonzept vom 14. April 2023 erbracht. Für den zusätzlichen Bedarf im Rahmen von Veranstaltungen wird eine Kooperation mit den angrenzenden Industriearealen angestrebt. Die entsprechenden Nachweise können von den örtlichen Behörden im Rahmen der Bewilligungsverfahren für Anlässe eingefordert werden.

Die öffentliche Auflage zur Änderung des Zonenreglements erfolgte vom 22. Juni 2023 bis 21. Juli 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dulliken hat die Teiländerung des Zonenreglements § 15, Gärtnereizone «Grünau» am 21. August 2023 beschlossen.

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 Die Teiländerung des Zonenreglements § 15, Gärtnereizone «Grünau» der Einwohnergemeinde Dulliken wird genehmigt.

3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.3 Die Einwohnergemeinde Dulliken hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 1'530.00, zu bezahlen.

3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Dulliken 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 Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken**	
Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr. 1'530.00	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (sts; Dossier-Nr. 101'666), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (2)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (ru)
Amt für Landwirtschaft
Amt für Finanzen
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Einwohnergemeinde Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Dulliken: Genehmigung Teiländerung des Zonenreglements § 15, Gärtnereizone «Grünau»)