

Regierungsratsbeschluss

vom 2. Juli 2024

Nr. 2024/1051

Niederbuchsiten: Teilzonenplan «GB Niederbuchsiten Nr. 257»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan «GB Niederbuchsiten Nr. 257» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgendem Genehmigungsdokument:

- Teilzonenplan «GB Niederbuchsiten Nr. 257».

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Formular Betriebsaufgabe - Voranfrage oder Gesuch um Bewilligung einer Realteilung oder der parzellenweisen Verpachtung
- Feststellungs-Verfügung «Kein Landwirtschaftliches Gewerbe», Volkswirtschaftsdepartement, Amt für Landwirtschaft.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungssperimeter umfasst das Grundstück GB Niederbuchsiten Nr. 257 mit einer Fläche von ca. 0,2 ha. Das Grundstück liegt an der Wolfwilerstrasse und ist rechtskräftig der Landwirtschaftszone zugeordnet. Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung (genehmigt mit RRB Nr. 2021/1879 vom 14. Dezember 2021) wird das Grundstück GB Niederbuchsiten Nr. 257 nördlich und südlich von der 2-geschossigen Wohnzone b und westlich durch die Landwirtschaftszone gerahmt.

Der Landwirtschaftsbetrieb auf dem Grundstück GB Niederbuchsiten Nr. 257 wurde aufgegeben. Der Betrieb hat schon in den letzten Jahren die Gewerbegrösse nicht mehr erreicht und einen Arbeitskraftbedarf von nur 0.32 bis 0.445 Standardarbeitskraft (SAK) aufgewiesen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2021 bestand bereits die Absicht zur Einzonung des vorliegenden Grundstückes. Das Grundstück wurde jedoch aufgrund des noch fehlenden Nachweises zur Betriebsaufgabe in der Ortsplanung von der Genehmigung ausgenommen. Der Nachweis liegt nun vor, weshalb das Grundstück GB Niederbuchsiten Nr. 257 gestützt auf den kantonalen Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.12 eingezont werden kann. Das Grundstück GB Niederbuchsiten Nr. 257 soll neu der 2-geschossigen Wohnzone W2b zugewiesen werden.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten 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 WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im WebGIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18). Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (Planungsausgleichsreglement, PAR) am 16. September 2020 beschlossen, welches am 26. Oktober 2020 vom Bau- und Justizdepartement genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe vorzunehmen. Gemäss § 2 Abs 1 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 30 Prozent ausgeglichen. Bei Einzonung eines Spezialfalls (S-1.1.12) gelangen 20 Prozent der Abgabenerträge zweckgebunden an den Kanton. Der Anteil über 20 Prozent fliesst an die Einwohnergemeinde (§ 13 PAG). Mit der vorliegenden Planungsmassnahme liegt folgender Abgabebetrag vor: Einzonung von der Landwirtschaftszone zur 2-geschossigen Wohnzone W2b. Es handelt sich dabei um einen Spezialfall nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans, weshalb 20 Prozent der Abgabenerträge an den Kanton fließen.

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.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision vom 23. November 2020 bis 22. Dezember 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen diesbezüglich keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat den Teilzonenplan «GB Niederbuchsiten Nr. 257» am 31. Januar 2024 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. **Beschluss**

3.1 Der Teilzonenplan «GB Niederbuchsiten Nr. 257» der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wird genehmigt.

3.2 Planungsausgleich

3.2.1 Bei der Einzonung handelt es sich um einen Spezialfall nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.

- 3.2.2 Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Planung (Publikation im Amtsblatt), für die Einzonung den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.
- 3.2.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Verfügung über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe dem Bau- und Justizdepartemen zu eröffnen.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Durch die Teilzonenplanung resultiert eine Zunahme des Siedlungsgebiets um 0,2 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 2'030.00, zu bezahlen.
- 3.6 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 der kantonalen GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.



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

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 2'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 102'376, mit Akten und 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Amt für Gemeinden

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten, mit 2 gen. Pläne
(später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Bauverwaltung, Dorfstrasse 20, 4626 Niederbuchsiten

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten, Planungs- und Werkkommission, Dorfstrasse 20,
4626 Niederbuchsiten

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

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Niederbuchsiten: Ge-
nehmigung Teilzonenplan «GB Niederbuchsiten Nr. 257»)