

Regierungsratsbeschluss

vom 18. März 2024

Nr. 2024/413

Winznau: Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Winznau unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus den folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Änderung Bauzonenplan Büelacker (Situation 1:2'000, 31. August 2021)
- Gestaltungsplan Büelacker (Situation 1:200, 31. August 2021)
- Sonderbauvorschriften (31. August 2021).

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).

1.1 Planungsgegenstand

Die Gemeinde Winznau liegt im agglomerationsgeprägten Raum. Mit einer Teilrevision des Bauzonenplanes und dem Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften sollte das ursprüngliche Grundstück GB Winznau Nr. 486 einer anderen Nutzung zugewiesen werden. Der Planungssperimeter liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan, den der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 1907 am 28. September 1999 genehmigte, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (nachfolgend OeBA-Zone). Es besteht nur für einen kleinen Teil der Fläche ein Bedarf der Gemeinde Winznau, dieses Grundstück mit öffentlichen Bauten und Anlagen zu überbauen. Die Grundeigentümer haben demnach gestützt auf § 34 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) verlangt, dass ihr Grundstück einer anderen Zone zugeteilt werde.

Eine Teilfläche soll der Wohnzone, die Restfläche der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Der Planungssperimeter liegt am Siedlungsrand; daran grenzt die Landwirtschaftszone (mit Fruchtfolgeflächen) an. Mit der Planung soll die Grundlage für eine massvoll verdichtete und qualitativ hochwertige Wohnüberbauung geschaffen werden.

Gleichzeitig nimmt die Gemeinde die Gelegenheit wahr, die Abgrenzung der südlich angrenzenden mit einer Mehrzweckhalle und Aussensportanlagen überbaute Parzelle GB Nr. 1226 zu bereinigen und eine Teilfläche von ca. 1'500 m² zu erwerben. Die entsprechende Mutation ist bereits erfolgt.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

2.1.1 Öffentliche Auflage

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften wurde vom 21. Februar 2019 bis am 22. März 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen fünf Einsprachen ein.

Inzwischen wurde das Grundstück GB Winznau Nr. 486 (Grundstück im Planungssperimeter des Teilzonen- und Gestaltungsplanes Büelacker mit Sonderbauvorschriften) parzelliert. Ab dem Grundstück GB Winznau Nr. 486 wurde eine Fläche von 3'499 m² abparzelliert, welche als neues Grundstück GB Winznau Nr. 1715 in das Grundbuch aufgenommen wurde. Zudem wurde ab GB Winznau Nr. 486 eine Fläche von rund 1'500 m² abparzelliert und mit GB Winznau Nr. 1226 vereint. Dabei wurde eine weitere Fläche ab GB Winznau Nr. 1226 abparzelliert und zum Grundstück GB Winznau Nr. 486 geschlagen. Das Grundstück GB Winznau Nr. 486 weist neu eine Fläche von 7'209 m² auf. Das Grundstück GB Winznau Nr. 1715 hat eine Fläche von 3'499 m² und das Grundstück GB Winznau Nr. 1226 eine solche von 13'299 m². Diese Grundstücksmutationen wurden in den Auflageplänen und den Plänen, welche dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht wurden, noch nicht berücksichtigt. Die Fläche des Teilzonen- und Gestaltungsplanes Büelacker mit Sonderbauvorschriften beträgt neu nur noch 10'708 m² anstatt bisher 12'070 m² und erfasst neu neben dem Grundstück GB Winznau Nr. 486 auch das Grundstück GB Winznau Nr. 1715. Die vorgenannten Parzellierungen haben im Übrigen keine Auswirkung auf den vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften.

Gemäss Auszug aus dem Protokoll des Einwohnergemeinderates Winznau vom 10. September 2019 wurde beschlossen, die Beantwortung der Einsprachen zurückzustellen bis aus den ersten Erkenntnissen des räumlichen Leitbildes die Begründung herausgefiltert werden könne, warum das Gebiet Büelacker der richtige Ort für einen Siedlungsabschluss sei. Die Bauprofile seien bereits demontiert. Die Bevölkerung von Winznau trat an der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2021 nicht auf die Behandlung des räumlichen Leitbildes ein.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Winznau (nachfolgend Vorinstanz) beschloss am 31. August 2021 den Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften, wies die Einsprachen mit für jede Einsprache separat erstellter Verfügung vom 6. September 2021 ab und reichte mit Eingabe vom 1. Oktober 2021 den Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften dem Regierungsrat zur Genehmigung ein.

Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 2023/219 vom 21. Februar 2023 die gegen den kommunalen Entscheid erhobenen Beschwerden gutgeheissen und den Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften nicht genehmigt (für die Begründung sei auf den entsprechenden Beschluss verwiesen). Die gegen diesen Beschluss erhobenen Beschwerden wurden durch das Verwaltungsgericht mit Urteil VWBES.2023.80 und VWBES.2023.96 vom 5. Oktober 2023 gutgeheissen und die Sache zur Genehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Büelacker» an den Regierungsrat zurückgewiesen (für die «Begründung» sei auf das entsprechende Urteil verwiesen). Das Urteil erwuchs mangels Anfechtung in Rechtskraft.

2.1.2 Prüfung von Amtes wegen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Raumplanungsgesetzes (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 Planungsausgleichsgesetzes (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. Die Einwohnergemeinde beschloss am 28. Juni 2021 das kommunale Planungsausgleichsreglement, das vom Bau- und Justizdepartement am 21. März 2022 genehmigt worden ist. Gemäss § 11 Abs. 2 des Planungsausgleichsreglements der Einwohnergemeinde Winznau ist das Reglement in Bezug auf die kommunale Abgabe nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtmässig abgeschlossen sind. Die vorliegende Planung lag vor dem Erlass des kommunalen Planungsausgleichsreglements auf, weshalb das kommunale Reglement nicht zur Anwendung kommt. Nach dem Gesagten gilt vorliegend nur der kantonale Abgabesatz von 20 Prozent (§ 8 PAG).

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Die vorliegende Planung erfüllt den Abgabebetrag der Umzonung (Umzonung eines Teils der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W3). Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen (§ 8 PAG). Der Ertrag fliesst vollumfänglich der Gemeinde zu.

Die Planung tangiert keine Fruchtfolgeflächen. Es ist demzufolge keine Anpassung des Inventars der Fruchtfolgeflächen erforderlich.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten erfolgt vorliegend durch das Bau- und Justizdepartement.

Die vorgelegte Planung erweist sich dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Oktober 2023 folgend als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker und die Sonderbauvorschriften der Gemeinde Winznau werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Planungsausgleich
 - 3.3.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Nutzungsplanung (nach deren Publikation im Amtsblatt), den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Winznau hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 5'030.00, zu bezahlen.

- 3.5 Die Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Winznau hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die 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 Winznau, Oltnerstrasse 9, 4652 Winznau

Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 5'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (vs)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2021/162)

Amt für Raumplanung (sts), mit Akten (später) (2)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Einwohnergemeinde Winznau, Oltnerstrasse 9, 4652 Winznau, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Ralph Kaiser, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 553,
4502 Solothurn **(A-Post)**

Roger und Barbara Kiefer, Losterferstrasse 35, 4652 Winznau **(A-Post)**

Martin Wüthrich, Losterferstrasse 31, 4652 Winznau **(A-Post)**

Rechtsanwalt Dominik Probst, SLP Rechtsanwälte und Notariat, Laurenzenvorstadt 19, Postfach,
5001 Aarau **(A-Post)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Winznau: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan Büelacker mit Sonderbauvorschriften)