KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 12. August 2025

Nr. 2025/1288

Riedholz: Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus GB Riedholz Nr. 449

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Riedholz unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus GB Riedholz Nr. 449 zur Genehmigung. Die Planung besteht aus folgendem Genehmigungsdokument:

- Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus GB Riedholz Nr. 449, Situation 1:1'000.

Als orientierende Grundlage liegt ein Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) vor.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Nr. 449 an der Sonnenrainstrasse mit einer Fläche von 2'738 m^2. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2021/1362 vom 14. September 2021) liegt das Areal in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Kirchgemeindeversammlung beabsichtigt, das Grundstück GB Riedholz Nr. 449 als Bauland zu verkaufen. Die Parzelle soll deshalb abgestimmt auf die Zonierung der Umgebung der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeteilt werden.

2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 3. März 2025 bis 3. April 2025. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Riedholz hat den Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus GB Riedholz Nr. 449 an seiner Sitzung vom 28. April 2025 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Riedholz wurde im September 2021 genehmigt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage der Planbeständigkeit. Die reformierte Kirchgemeinde tätigte im Vorfeld der Genehmigung der Ortsplanung Abklärungen zu möglichen Umzonungen und Verkäufen einzelner Grundstücke, unter anderem auch zum vorliegend zur Umzonung vorgesehenen Grundstück GB Riedholz Nr. 449. Dies scheiterte jedoch einerseits am politischen Widerstand in der Kirchgemeinde, andererseits an der bis 2019 geltenden Residenzpflicht (der damalige Pfarrer in Riedholz war verpflichtet, im Pfarrhaus zu wohnen).

Die Ausgangslage hat sich nun insofern verändert, dass in der Kirchgemeinde die Wohnsitzpflicht des Pfarrers Ende 2019 abgeschafft wurde und ein Massnahmenpaket zur Sanierung der Gemeindefinanzen inklusive Verkaufs von gemeindeeigenen Liegenschaften beschlossen wurde. Im Dezember 2021 hat die Kirchgemeindeversammlung den Kirchgemeinderat ermächtigt, das Grundstück GB Nr. 449 in Riedholz zu verkaufen. Zu diesem Zeitpunkt war die Ortsplanung Riedholz bereits genehmigt.

Voraussetzung für die Umzonung in die Wohnzone W2 ist eine Bauverpflichtung. Die Einwohnergemeinde hat mit dem Genehmigungsantrag eine am 24. Februar 2025 von beiden Parteien unterzeichnete Vereinbarung eingereicht. Die Bauverpflichtung umfasst neben der eigentlichen Pflicht, die Parzelle spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft der Umzonung zu überbauen eine Verpflichtung, die Parzelle mit einer angemessenen Mindestdichte zu überbauen.

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.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Die vorliegende Umzonung bildet einen Abgabetatbestand im Sinne von § 5 Abs. 2 PAG. In der oben genannten Vereinbarung zur Bauverpflichtung ist auch eine Vertragslösung für die Mehrwertabgabe enthalten, welche den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Die Einwohnergemeinde Riedholz 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 Web GIS 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 Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

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.

3. Beschluss

3.1 Der Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus GB Riedholz Nr. 449 der Einwohnergemeinde Riedholz wird genehmigt.

3.2 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, das betroffene Grundstück GB Riedholz Nr. 449 in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.

3.3 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.

3.4 Die Einwohnergemeinde Riedholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 1'830.00, zu bezahlen.

3.5 Die ausserhalb der Ortsplanungsrevision erfolgte Umzonung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Riedholz hat deshalb die Möglichkeit, sinngemäss nach § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

Yves Derendinger
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 Riedholz, Wallierhofstrasse 5 Postfach 134, 4533 Riedholz**	
Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr. 1'830.00	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (sts) (2), Dossier Nr. 102'486, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
Amt für Finanzen
Amt für Gemeinden
Sekretariat der Katasterschätzung
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Einwohnergemeinde Riedholz, Wallierhofstrasse 5, Postfach 134, 4533 Riedholz, 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: Riedholz: Genehmigung Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus GB Riedholz Nr. 449)