

Regierungsratsbeschluss

vom 12. August 2025

Nr. 2025/1290

Zuchwil: Teilzonen- und Gesamtplan sowie Gestaltungsplan «BSU»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gesamtplan sowie den Gestaltungsplan «BSU» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonen- und Gesamtplan «BSU», Situation 1:2'500
- Gestaltungsplan «BSU», Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Waldfeststellungsplan Bereich BSU, Situation 1:1'000
- Gesuch Beanspruchung Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Kaufvertrag vom 21. März 2023
- Bauverpflichtung vom 19. März 2025
- Raumplanungsbericht zur Teiländerung Bauzonen- und Gesamtplan nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV.

1.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Busbetrieb Solothurn und Umgebung (BSU) hat den Betriebsstandort aktuell in der Gewerbezone Waldegg in Zuchwil (GB Zuchwil Nrn. 270 und 1641). Der heutige Standort grenzt westseitig an die Landwirtschaftszone. Der BSU ist wichtigster Auftragnehmer für den Betrieb des öffentlichen Busverkehrs in der Region Solothurn. Es besteht somit ein grosses öffentliches Interesse an einem reibungsfreien Betrieb des BSU.

Der BSU steht vor der Systemumstellung der Busflotte auf Elektrobetrieb. Aufgrund längerer Stehzeiten der Fahrzeuge während des Ladevorgangs werden mehr Abstellflächen für Busse benötigt. Gleichzeitig wird das Angebot des öffentlichen Verkehrs ausgebaut und daher sind zusätzliche Kapazitäten notwendig, um den Betrieb sicherzustellen. Die bestehenden Flächen vermögen diesen Platzbedarf nicht mehr zu decken. Es werden bereits heute teilweise Busse ausserhalb der Garage abgestellt.

Der BSU beantragt eine Einzonung der westlich angrenzenden Parzelle GB Zuchwil Nr. 1766 mit einer Fläche von 8'562 m². Die Fläche liegt nach der rechtskräftigen Ortsplanung von Zuchwil (genehmigt mit RRB Nr. 2003/478 vom 18. März 2003) in der Landwirtschaftszone und wird durch die kommunale Landschaftsschutzzone überlagert. Sie soll neu in die Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Die Einzonung erfolgt auf Basis einer Machbarkeitsstudie. Die Lage der Erweiterung wurde im Rahmen einer vertieften Standortevaluation eruiert. Es wurden Alternativstandorte für einen kompletten Neubau geprüft, wofür die Arbeitszonenbewirtschaftung der repla espaceSOLO-THURN beigezogen wurde. Als Voraussetzung wurde eine unbebaute Arbeitszone mit einer Fläche von mind. 2,5 ha als Parameter gewählt, da die zeitliche Dringlichkeit des Bestehens einer betriebsbereiten Halle zum Laden der Elektrobusse nicht mit bebauten, unternutzten Parzellen vereinbar sei. Die drei gefundenen Standorte eigneten sich jedoch aufgrund deren Kriterien nicht für einen Neubau (zwei Standorte lagen im Weitblick Solothurn, für welchen ein Gestaltungsplan in Arbeit ist; ein weiterer Standort lag in der «Arbeitszone Trittbachhof» von Langendorf, wobei dort ein Busdepot nicht dem Ziel der Schaffung eines Arbeitsplatzgebiets für unterschiedliche Nutzungen, welche von Lage und Grösse des Areals profitieren und eine häusliche Bodennutzung gewährleisten können, entsprechen können). Weiter wurden Alternativstandorte für eine Erweiterung in Zuchwil geprüft: Variante West, Variante Ost und Variante Dezentral. Dabei wurden weitere Kriterien wie die verfügbare Parzellengrösse und die Effizienz betrieblicher Abläufe berücksichtigt. Der Raumplanungsbericht zum Teilzonenplan begründet anhand dieser Kriterien die Lage der Variante West als am zweckmässigsten, welche mit vorliegendem Teilzonenplan gesichert werden soll: Aufgrund der bereits bestehenden Infrastruktur sowie der Netzkonzeption der Buslinien ist von einer Standortgebundenheit für die Erweiterung auszugehen. Eine Verlagerung oder eine dezentrale Struktur wäre betrieblich nicht sinnvoll und nicht wirtschaftlich. Ein Bedarfsnachweis und ein Nachweis der Standortgebundenheit zur Erweiterung können entsprechend als gegeben gesehen werden. Die einzuzonende Fläche soll ausschliesslich der Erweiterung der BSU-Garage dienen; die Einzonung erfolgt projektbezogen.

Gleichzeitig mit der Einzonung soll über den gesamten Bereich, d.h. über den bestehenden sowie den neu zu bebauenden Teil, ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erlassen werden. Der Gestaltungsplan sieht im Wesentlichen die Baubereiche für die bestehende (mit leichten Anpassungen) sowie die neue Garage vor, regelt Vordächer, die Parkierung, die Grünflächen sowie die Ein- und Ausfahrten. Der bestehende Gestaltungsplan «BSU Zuchwil» (genehmigt mit RRB Nr. 2012/1570 vom 14. August 2012) wird aufgehoben und durch den neuen Gestaltungsplan abgelöst.

1.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einzonung erfolgt gestützt auf den kantonalen Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.12 für die Erweiterung der BSU-Garage und damit ohne Kompensationspflicht. Die Einzonung lässt sich durch die (über-)regionale Bedeutung des Betriebs sowie die erbrachten Nachweise für die nötige Betriebserweiterung begründen.

Gemäss kantonalem Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.9, ist bei Einzonungen zusätzlich nachzuweisen, dass Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realer-satz oder Aufwertung bedingt geeigneter FFF). In jedem Fall ist Art. 30 Abs. 1^{bis} (RPV) zu berücksichtigen. Gemäss dem Merkblatt «Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)» (Beilage zum RRB Nr. 2022/1101 vom 5. Juli 2022) besteht eine Kompensationspflicht bei einer Fläche grösser als 2'500 m². Dieser Schwellenwert wird vorliegend überschritten, wodurch eine FFF-Kompensationspflicht ausgelöst wird.

Für die Genehmigung der Einzonung muss entsprechend ein bewilligungsfähiges Kompensationsprojekt vorliegen, d.h. die Bewilligung eines Baugesuchs nach § 38^{bis} Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) durch das Bau- und Justizdepartement (BJD) zugesichert sein. Für die Sicherung der Bewilligungsfähigkeit wurde das Kompensationsprojekt als Voranfrage durch die

Standortgemeinde Deitingen bei der Abteilung Baugesuche des Amtes für Raumplanung eingereicht. Die Vernehmlassung der beteiligten Ämter hat ergeben, dass die Bewilligungsfähigkeit des Kompensationsprojekts unter der Einhaltung einiger Vorgaben zugesichert werden kann. Der Nachweis der Bewilligungsfähigkeit des Kompensationsprojekts kann somit als gegeben gesehen werden. Zuständig für die Baubewilligung des Kompensationsprojekts ist letztlich die Baubehörde Deitingen. Die Baubehörde Zuchwil darf die Bewilligung für den Neubau der BSU-Garage erst erteilen, wenn auch die Bewilligung für das FFF-Kompensationsprojekt der Standortgemeinde Deitingen vorliegt. Dies bedingt demnach eine Zusammenarbeit der beiden kommunalen Baubehörden.

Ein Kaufvertrag sowie eine Bauverpflichtung als weitere Bedingungen für die Einzonung sind vorliegend. Wird mit der Bebauung der Fläche mit zonenkonformen Bauten nicht innert 10 Jahren ab Unterzeichnung der Verpflichtung begonnen, so wird die Einwohnergemeinde Zuchwil ein Nutzungsplanungserfahren für eine Auszonung einleiten und das Grundstück wird wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

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 Planung beinhaltet die folgende Planungsmassnahme, die einen Abgabetatbestand aufweist:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Zuchwil Nr. 1766, Gesamtfläche von 8'562 m², von der Landwirtschaftszone zur Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung G überlagert mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 7. Dezember 2020 beschlossen, welches am 18. Dezember 2020 vom BJD genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe vorzunehmen, unter Berücksichtigung von Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG. Bei Einzonung eines Spezialfalls (S-1.1.12) gelangen 20 Prozent der Abgabeerträge zweckgebunden an den Kanton. Gemäss § 2 Abs. 1 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen. Der Anteil über dies bedeutet, dass der Abgabeertrag der weiteren 20 Prozent an die Einwohnergemeinde (§ 13 PAG) fliesst.

Die Einwohnergemeinde Zuchwil 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 BJD die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Sie ist zu genehmigen.

1.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Januar 2025 bis 16. Februar 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil hat den Teilzonen- und Gesamtplan sowie den Gestaltungsplan «BSU» am 20. März 2025 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2. **Beschluss**

- 2.1 Der Teilzonen- und Gesamtplan sowie der Gestaltungsplan «BSU» der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.
- 2.2 Der Gestaltungsplan «BSU Zuchwil» (genehmigt mit RRB Nr. 2012/1570 vom 14. August 2012) wird aufgehoben.
- 2.3 Kompensation der Fruchtfolgeflächen
 - 2.3.1 Die durch die Einzonung beanspruchten Fruchtfolgeflächen sind zu kompensieren. Die Baubewilligung für den Neubau der BSU-Garage in Zuchwil darf durch die Baubehörde der Einwohnergemeinde Zuchwil erst erteilt werden, wenn auch die Baubewilligung für das FFF-Kompensationsprojekt in Deitingen vorliegt. Die beiden Baugesuche sind zudem dem Amt für Raumplanung zuzustellen.
 - 2.3.2 In der Baubewilligung der Einwohnergemeinde Zuchwil ist als Auflage die Umsetzung des Bauprojekts für die Kompensationsfläche in Deitingen aufzunehmen.
 - 2.3.3 Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen hat zwingend im Rahmen des vorgesehenen Bauprojekts Erweiterung Busgarage BSU zu erfolgen.
 - 2.3.4 Die Abnahme der rekultivierten Flächen hat durch das Amt für Umwelt zu erfolgen.
- 2.4 Planungsausgleich
 - 2.4.1 Bei der Einzonung handelt es sich um einen Spezialfall nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.
 - 2.4.2 Der Gemeinderat von Zuchwil 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.
 - 2.4.3 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, das betroffene Grundstück in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 2.5 Durch die Teilzonenplanung resultiert eine Zunahme des Siedlungsgebiets um 0,86 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan mit Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.

- 2.6 Durch die Teilzonenplanung resp. die damit in Zusammenhang stehende FFF-Kompensation nimmt voraussichtlich die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbare FFF um insgesamt 1,56 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 2.7 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 2.8 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 2.9 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 5'030.00, zu bezahlen.



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 Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil

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

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 1011133 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 102'032, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Amt für Landwirtschaft

Forstkreis Region Solothurn, Rathaus

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil, mit 1 gen. Dossier und 1 sign.

Waldfeststellungsplan (später), mit Belastung im Kontokorrent **(Einschreiben)**

Abteilung Planung und Bau Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil

Baukommission Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil

Planungskommission Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil

Einwohnergemeinde Deitingen, Wangenstrasse 1, Postfach, 4543 Deitingen

Bauverwaltung Deitingen, Wangenstrasse 1, Postfach, 4543 Deitingen

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Busbetrieb Solothurn und Umgebung BSU, z.Hd. Dr. Fabian Schmid, Im Hauptbahnhof, Dornacherstrasse 48, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Zuchwil: Genehmigung Teilzonen- und Gesamtplan sowie Gestaltungsplan «BSU»)