

Regierungsratsbeschluss

vom 1. April 2025

Nr. 2025/509

Gretzenbach: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Bauzonen- und Gesamtplan Teil Nord, Situation 1:2'500
- Bauzonen- und Gesamtplan Teil Süd, Situation 1:2'500
- Erschliessungsplan, Situation 1:2'500
- Naturgefahrenkarte, Situation 1:2'500
- Zonenreglement (ZR).

Die Gesamtrevision stützt sich auf das räumliche Leitbild, das Naturinventar/Naturkonzept, den ausführlichen Grundlagenbericht sowie weitere Grundlagen.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) umfassend erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amtes für Raumplanung (ARP) vor:

- 1. Vorprüfungsbericht vom 25. Juni 2021
- 2. Vorprüfungsbericht vom 1. November 2022
- Nachprüfung vom 20. Januar 2023.

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss (RRB) Nr. 2023/1169 am 22. August 2023 das abgestimmte auf die laufende Ortsplanungsrevision überarbeitete Baureglement. Betreffend § 17 des Baureglements hält der Regierungsrat im genannten Beschluss fest, dass der Gemeinderat grundsätzlich frei ist, einen Gestaltungsplan zu erlassen, jedoch auf diesem Weg keine zusätzliche Gestaltungsplanpflicht zu den obligatorischen (§ 46 Abs. 1 PBG) oder nutzungsplanerisch festgelegten (§ 46 Abs. 2 PBG) begründen kann.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen. Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Regionale Grundlage «Agglomerationsprogramm AareLand»

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen, wie z.B. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten, können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Die Einwohnergemeinde Gretzenbach liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung steht im Einklang mit den im Agglomerationsprogramm AareLand verfolgten Zielen. Die in diesem Rahmen mögliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden aber auch mit dem Kanton wird auch künftig von zentraler Bedeutung sein.

2.1.4 Regionale Konzepte

Im Jahr 2013 haben die Gemeinden im Niederamt gemeinsam mit dem Kanton das Raumentwicklungskonzept Niederamt (REK Niederamt) erarbeitet. Im Jahr 2022 initiierte die Gemeindepräsidentenkonferenz Niederamt (GPN) gemeinsam mit dem Kanton einen Folgeprozess unter dem Titel «Raum und Mobilität Niederamt». Die Resultate sind im Synthesebericht vom 5. Mai 2023 (AVT / ARP / INFRAS, Bern) zusammengefasst. Gestützt auf eine umfassende Analyse und ein Zukunftsbild 2040 wurde ein Aktionsplan mit konkreten Massnahmen vorgeschlagen. Die Massnahmen sind nach den Themenfeldern Raum und Mobilität gegliedert. Sie lassen sich aufbauend auf der vorliegenden Ortsplanungsrevision realisieren.

2.1.5 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gretzenbach

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gretzenbach wurde mit RRB Nr. 2003/755 vom 29. April 2003 genehmigt. Seither wurden einige Teilzonen- und Erschliessungsplanänderungen sowie Gestaltungspläne erarbeitet. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen (§ 10 Abs. 2 PBG).

2.1.6 Räumliches Leitbild

§ 9 PBG schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Brief vom 12. Dezember 2018 hat sich das ARP dazu geäußert. Das räumliche Leitbild wurde am 25. März 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Es ist in der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

2.1.7 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.1.8 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Die revidierte Nutzungsplanung setzt für die kommenden 15 Jahre auf die Innenentwicklung. Das räumliche Leitbild bildet zwei grössere Möglichkeitsräume für Verdichtungen ab. Im Rahmen der Nutzungsplanung zeigte sich, dass ein Mittelweg zwischen sanfter, flächiger und spezi-fischer, transformativer Massnahmen gesucht werden musste.

Die durchgrüneten Quartiere in Hanglage sollen erhalten bleiben und es soll dort keine Verdichtung stattfinden. Die historischen Strukturen des Ober- und Unterdorfs sind ebenfalls kein Ort der Verdichtung. Ihre Strukturen sollen erhalten bleiben, die Perimeter befinden sich in der Ortsbildschutz- und Kernzone.

In den weiteren Wohn- und Mischzonen des Gemeindegebiets soll eine sanfte flächige Verdichtung stattfinden. Es wird ein Nutzungsbonus mit einer grosszügigen Umwandlung zur Geschossflächenziffer (GFZ) vorgesehen. Zusätzlich kann innerhalb der Wohnzone W2 ein GFZ-Nutzungsbonus in Anspruch genommen werden, wenn zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. So soll sichergestellt werden, dass sich die Nutzerdichte massvoll erhöhen kann.

Die Gemeinde verfügt fast ausschliesslich über Einfamilienhauswohngebiete; die Aktivierung eines signifikanten Verdichtungspotenzials ist in dieser kleinräumigen Struktur schwer erreichbar. Um den Anreiz für den Grundeigentümer für eine Transformation attraktiv zu gestalten, soll in gewissen Bereichen ein drittes Vollgeschoss ermöglicht werden, jedoch kein zusätzliches Attika. Da auf diese Weise die heutige Gesamthöhe nicht überschritten wird und zusätzliche Qualitätsanforderungen gestellt werden, soll auch die Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber dieser Massnahme gesteigert werden. Der Perimeter der Überlagerung «W2+» konzentriert sich primär auf die gut erschlossenen Lagen und Flächen (z.B. Grabacker), wo das Veränderungspotenzial durch das Gebäudealter und die Bewohnerstruktur hoch eingeschätzt wird.

In der Gemeinde bestehen nur noch zwei Areale, auf welchen eine grössere neue Überbauung auf un bebauter Bauzone stattfinden kann. Damit eine verdichtete, qualitätsvolle Entwicklung von der Gemeinde eng begleitet werden kann, werden diese Bereiche mit einer Gestaltungs-

planpflicht belegt. Damit ist ein zusätzliches Vollgeschoss und +0.05 Geschossflächenziffer möglich. Die räumlichen Qualitäten werden durch die Definition von Pflichtenheften im Zonenreglement sichergestellt.

Einzelne Areale bieten sich aufgrund ihres offensichtlichen Potenzials (Entwicklungsabsichten Eigentümer, Bauzonenreserven) zur Aufzoning (von zwei auf drei Geschosse) an. Im Dorfkern wurde eine Aufzoning im Rahmen einer vorgezogenen Teiländerung bereits umgesetzt. Auf die ursprünglich vorgesehene Aufzoning entlang der Köllikerstrasse wird nach vertiefter Prüfung aus Gründen des Ortsbildes verzichtet (Sensibilität mit gegenüberliegenden ortsbildprägenden Bally-Häusern). Es wurde bewusst darauf verzichtet, die heute bestehenden prägenden Einfamilienhausstrukturen mittels flächigen Aufzonungen zu durchbrechen. Diese Strukturen sollen beibehalten werden. Den meisten Eigentümern kommt mit der neuen GFZ ein individuelles Zusatzpotenzial zugute.

Der Zonentyp der Einfamilienhauszone E2 wird aufgelöst. Eine lockere Bebauung soll neu nur noch in den Hanglagen des Ölibergs vorgesehen werden. Die ehemaligen E2-Gebiete entlang der Ettenburgstrasse werden neu in die W2 überführt. Die W2d wird ebenfalls aufgelöst, da der Verdichtungsbonus neu über die W2+ eingeführt wird. Für die Zentrumsentwicklung wird neu eine dreigeschossige Kernzone eingeführt. Im Gebiet Staldenacker (5-geschossige Überbauung Ortsmitte) wird neu eine viergeschossige Wohnzone eingeführt.

Die rechtskräftigen Gestaltungspläne «Unterdorf Situation» (genehmigt mit RRB Nr. 2007/16 vom 16. Januar 2007) und «Neubau Schulhaus mit Turnhalle» (genehmigt mit RRB Nr. 2276 vom 9. Juli 1991) werden aufgehoben. Diese Gestaltungspläne sind baulich grösstenteils umgesetzt. Alle weiteren rechtskräftigen Gestaltungspläne bleiben bestehen.

Die beiden Reservezonen im Umfang von 2.11 ha werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone (GB Nr. 133, ca. 1.5 ha) und der Wohnzone W2 (GB Nr. 513, ca. 0.5 ha) zugewiesen. Die Voraussetzungen für die Zuweisung der Reservezone Ramel auf GB Nr. 513 waren Hauptgegenstand der Nachprüfung vom 20. Januar 2023.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild behandelt, welches am 25. März 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet worden ist. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Gretzenbach ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Am 8. Dezember 2020 wurde der erste Entwurf der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision dem ARP z.Hd. Vorprüfung vorgestellt. Mit erstem Vorprüfungsbericht vom 25. Juni 2021 hat das ARP hierzu umfassend Stellung genommen. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 4. Januar 2021 bis 26. Februar 2021 statt. Am 7. März 2022 wurden dem ARP die überarbeiteten Unterlagen zur Ortsplanungsrevision für die zweite Vorprüfung zugestellt. Hierzu hat das ARP am 1. November 2022 Stellung genommen.

Das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung Gretzenbach ist vom 8. Mai 2023 bis 6. Juni 2023 öffentlich aufgelegt. Innert Frist sind bei der Gemeinde 10 Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Behandlung der Einsprachen hat der Gemeinderat entschieden, in einigen Fällen den Einsprachen stattzugeben und Anpassungen an der Nutzungsplanung vorzunehmen. In den restlichen Fällen hat er die Einsprachen abgewiesen.

Die zweite öffentliche Auflage fand vom 21. März 2024 bis 19. April 2024 statt. Innert Frist ging hiergegen bei der Einwohnergemeinde Gretzenbach eine Einsprache gegen die Bestimmung von § 11 des Zonenreglements zu Mobilfunkantennen ein. Diese Einsprache ist noch nicht abschliessend behandelt. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 2. Juli 2024 beschlossen, die Ortsplanung exklusiv § 11 Zonenreglement zur Genehmigung einzureichen. Die Einsprache wird parallel zur Genehmigung behandelt und die Bestimmung in § 11 ZR «Mobilfunkantennen» soll zu einem späteren Zeitpunkt beim Kanton eingereicht werden. Beschwerden liegen keine vor.

3.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, des PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen;
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen;
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität;
- Schaffung von strukturierten,utzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten;
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet;
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung;
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Gretzenbach zur Verfügung:

- Die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbaulich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht;
- Die un bebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitative Bebauung angestrebt wird;
- Die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die vom ARP vorgenommenen Vorprüfungen kommen im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung den vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.2.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Folgende, im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Festlegungen geben zu besonderen Bemerkungen Anlass:

Die Reservezone des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs auf GB Nr. 513 im Umfang von 0.52 ha wird der Wohnzone W2 zugewiesen. Mit Verfügung vom 17. April 2020 (Baugesuch Nr. 100'139) hat das Bau- und Justizdepartement einer Zweckänderung des Wohn- und Ökonomiegebäudes sowie der dazugehörigen Nebengebäude 7A, 7B und 7C von der landwirtschaftlichen Nutzung zur nicht landwirtschaftlichen Nutzung in Anwendung von Art. 24c RPG zugestimmt. Das Amt für Landwirtschaft (ALW) hat gleichzeitig eine Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts in Aussicht gestellt. Der überbaute Bereich kann deshalb gestützt auf den Planungsgrundsatz S-1.1.12 im Kantonalen Richtplan als Spezialfall ohne Kompensationspflicht der Bauzone zugewiesen werden (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen [umschliessend oder anschliessend]). Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen.

Das ARP tritt nur auf die Einzonung der ganzen Fläche ein, weil es sich um eine im Innern des Siedlungsgebiets liegende Fläche handelt, die sich weder für eine rationelle landwirtschaftliche Nutzung eignet noch sich für die Durchgrünung der Siedlung aufdrängt. Mit der Überbauung ist an diesem Ort eine massvolle und nicht eine maximale Dichte anzustreben. Zudem verlangt das ARP eine Qualitätssicherung bezüglich landschaftlicher Integration. Im Zonenreglement (§ 15 Abs. 5) wird ein entsprechender Kriterienkatalog definiert. Die Forderungen aus dem Nachprüfungsbericht vom 20. Januar 2023 wurden sinngemäss in die Spezialbestimmung aufgenommen. Die Prüfung des vorgängig zur ersten Baueingabe einzureichenden Gesamtkonzepts obliegt dem Gemeinderat.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zu einer Anpassung des rechtskräftigen Teilzonen- und Gestaltungsplans «Landhubel» wurde festgestellt, dass mit der vorliegenden Ortsplanung für den Planperimeter GB Gretzenbach Nrn. 812 und 1871 eine Grundnutzung (Wohnzone Hang W2H) festgelegt wurde, die mit der vorgesehenen Überbauung (einer Terrassensiedlung) nicht vereinbar ist. Die beiden vom rechtskräftigen Gestaltungsplan Landhubel sowie von dessen vorgesehener Anpassung betroffenen Parzellen sind deshalb von der regierungsrätlichen Genehmigung auszunehmen. Die Einwohnergemeinde wurde im Vorprüfungsbericht des ARP vom 6. Januar 2025 zur Anpassung des Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplans «Landhubel» über diesen Sachverhalt informiert.

3.2.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung soll das Siedlungsgebiet folgende Anpassungen erfahren:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12; nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen [umschliessend oder anschliessend]), Grundstück GB Gretzenbach Nr. 513, Teilfläche von 5'209 m², von der Reservezone zur Wohnzone W2; aufgrund der über den engen Hofbereich hinausgehenden Abgrenzung als Gebiet mit besonderen Bestimmungen definiert;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12; Arrondierung der Bauzone infolge Aufhebung der Grundwasserschutzzone Spitzacker), Grundstück GB Gretzenbach Nr. 1149, Teilfläche von 261 m², von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone W2;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12; Arrondierung der Bauzone infolge Aufhebung der Grundwasserschutzzone Spitzacker), Grundstück GB Gretzenbach Nr. 1872, Fläche von 101 m², von der Landwirtschaftszone zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, analog der angrenzenden Fläche auf Gemeindegebiet von Schönenwerd;

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12; Arrondierung der Bauzone infolge Aufhebung der Grundwasserschutzzone Spitzacker), Grundstücke GB Gretzenbach Nrn. 1873, 1874, 1875, 1876 und 795, Fläche von 3'236 m², von der Landwirtschaftszone zur Grünzone (eingeschränkte Bauzone);
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergang von der Bauzone zum Wald, analog den östlich angrenzenden Parzellen), Grundstücke GB Gretzenbach Nrn. 1961, 1882 und 1760 (Teilfläche), Fläche von 5'504 m², von der Landwirtschaftszone zur Grünzone.

Die letztgenannte Einzonung entspricht nicht in allen Teilen den mit den kantonalen Fachstellen geführten Gesprächen. Die der Grünzone zugewiesene Teilfläche von GB Nr. 1760, welche nördlich der drei Parzellen GB Nrn. 1879, 1960 und 1972 liegt, ist landwirtschaftlich nutzbar und in ihrem westlichen Teil im Inventar der Fruchtfolgeflächen verzeichnet. Die Grünzone ist Teil des - wenn auch reduziert - nutzbaren Baugebietes. Eine Zuweisung zur Grünzone ist deshalb nur für den unterhalb der Hangkante liegenden, bestockten Teil begründbar.

Die nordöstliche Teilfläche der Grünzone auf GB Nr. 1760 ist von der Genehmigung auszunehmen. Die Einwohnergemeinde wurde vorgängig über diesen Sachverhalt informiert. Die Gemeinde ist eingeladen, in einem nachlaufenden Verfahren eine Abgrenzung der Grünzone im Sinn der obenstehenden Erwägungen vorzunehmen. Der Schonung von Fruchtfolgeflächen kommt in der Interessenabwägung ein erhöhtes Gewicht zu. Einer Zuweisung der beiden östlich angrenzenden Parzellen GB Nrn. 1882 und 1961 zur Grünzone kann hingegen zugestimmt werden.

Sämtliche in der vorliegenden Ortsplanung vorgenommenen Auszonungen im deklarierten Umfang von 3'514 m² auf den beiden Parzellen Nrn. 2018 und 126 stehen im Zusammenhang mit der Realisierung des Eppenbergtunnels (Portal West, Verzweigungsbauwerk und Renaturierung Gretzenbach). Die Zuweisungen zur Landwirtschaftszone erscheinen insbesondere im Bereich des Tunnelportals nicht überall zweckmässig. Die befestigten Flächen auf GB Nr. 126 gehören eher zur Verkehrsfläche Bahnareal. Weil der östlichste Teil der angrenzenden Parzelle GB Gretzenbach Nr. 231 versehentlich ebenfalls von der Arbeitszone der Landwirtschaftszone zugewiesen wurde (es handelt sich um eine im Raumplanungsbericht nicht weiter erläuterte Fehlzugewiesung im Umfang von knapp 170 m²), ist in diesem Bereich ohnehin eine Bereinigung des Bauzonensaldos erforderlich. Es ist dem Ermessen der Planungsbehörde überlassen, ob sie diese Bereinigung als Teil der vorgesehenen dritten Auflage oder als Kanzleinachführung behandeln will.

Im Ergebnis wird die Bauzone mittels den genannten Einzonungen, vorbehältlich der von der Genehmigung ausgenommenen Teilfläche auf GB Nr. 1760, um ca. 11'570 m² erweitert, davon ca. 6'000 m² als Grünzone (eingeschränkte Bauzone). Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Auszonungen im Umfang von 3'514 m² resultiert ein Bauzonensaldo von ca. 8'060 m².

Die beiden Reservezonen im Umfang von 2.11 ha werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone (GB Nr. 133 und Teile von GB Nr. 126) respektive der Wohnzone W2 (GB Nr. 513) zugewiesen. Gestützt auf den Planungsgrundsatz S-1.1.2 im kantonalen Richtplan werden Reservezonen erst nach deren Überprüfung in einer Ortsplanungsrevision dem Siedlungsgebiet zugerechnet, soweit sie entweder beibehalten oder einer Bauzone zugewiesen werden. Die Zunahme des Siedlungsgebietes entspricht deshalb vorliegend dem Bauzonensaldo von 0.81 ha. Der kantonale Richtplan ist entsprechend fortzuschreiben.

3.2.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG 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 PAG 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 Gemeindeversammlung beschloss das kommunale Planungsausgleichsreglement (PAR) am 13. Juni 2022. Das Bau- und Justizdepartement (BJD) genehmigte dieses am 16. Januar 2023. Das PAR bestimmt, dass für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig ist (§ 7 PAR). Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen. Von den Planungsmehrwerten der genannten Einzonungen Spezialfall (S-1.1.12) fliessen 20 Prozent an den Kanton. Gemäss § 2 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen. Dies bedeutet, dass von den Planungsmehrwerten bei den genannten Einzonungen weitere 20 Prozent und bei den Umzonungen 40 Prozent an die Gemeinde fliessen. Das kommunale Reglement sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabebetbestände vor. Die im Raumplanungsbericht aufgeführte Abgabepflicht für die Aufzonungen von GB Nrn. 257, 1055, 352, 1186, 1185, 989 und 1376 hat demnach weder im kantonalen Gesetz noch im kommunalen Reglement eine Grundlage, weshalb für Aufzonungen keine Ausgleichsabgabe festgesetzt werden darf.

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet unter Berücksichtigung der obenstehenden Erwägungen, abweichend von der Tabelle in Kapitel 3.3 des Raumplanungsberichts, folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabebetbestand erfüllen:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Gretzenbach Nr. 513, Teilfläche von 5'209 m², von der Reservezone zur Wohnzone W2;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilgrundstück GB Gretzenbach Nr. 1149, Fläche von 261 m², von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone W2;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Gretzenbach Nr. 1872, Fläche von 101 m², von der Landwirtschaftszone zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstücke GB Gretzenbach Nrn. 1873, 1874, 1875, 1876 und 795, Fläche von 3'236 m², von der Landwirtschaftszone zur Grünzone;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstücke GB Gretzenbach Nrn. 1961, 1882 und 1760 (Teilfläche), Fläche von ca. 2'770 m², von der Landwirtschaftszone zur Grünzone.

Der Verzicht auf eine Ausgleichsabgabe bei der Umzonung von GB Nr. 214 von der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung G (W) in die Kernzone 2 wird im Raumplanungsbericht nachvollziehbar begründet: In der G (W) konnte bereits vor der Umzonung uneingeschränkt Wohnen realisiert werden.

3.2.4 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Das ALW führt ein Inventar der FFF über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Gretzenbach sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien «FFF geeignet» zu 100 % und «FFF bedingt geeignet» zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie «FFF in Reservezonen» ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Von der in der Ortsplanungsrevision Gretzenbach vorgesehenen Anpassungen an der Bauzone (Einzonungen / Auszonungen) sind, nachdem die nördliche, zur Einzonung in die Grünzone vorgesehene Teilfläche auf GB Nr. 1760 von der Genehmigung auszunehmen ist, keine FFF betroffen. Die Reservezone auf GB Nrn. 133 und 126 wird aufgehoben und kann voraussichtlich in weiten Teilen zu 100 % als FFF angerechnet werden.

3.2.5 Ausscheidung Gewässerraum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) und Art. 41a sowie Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) sowie § 23 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall vom 4. März 2009 (GWBA; BGS 712.15) vorzunehmen.

Die Ausscheidung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer (inkl. der Aare) wurde differenziert vorgenommen und in Anhang 4 des Raumplanungsberichtes nachvollziehbar erläutert.

3.2.6 Naturinventar / Naturkonzept

Das Naturinventar wurde unter Berücksichtigung der erstmaligen Inventarisierung aus dem Jahr 1999 überarbeitet. Die Grundlagen sind vollständig aufgeführt. Bei der Bestandsaufnahme im Mai 2022 wurden die bestehenden Objektblätter überprüft, ergänzt und die Entwicklung in Bezug auf das Inventar 1999 verglichen. Trotz Druck auf die Landschaft sind nur wenige Naturobjekte verloren gegangen.

Abgestützt auf das aktualisierte Inventar wurde ein Konzept erarbeitet. Schwerpunkte wurden hierbei auf die Heckenstrukturen und die Vernetzungsachsen gelegt. Es wurden neben den objektbezogenen Massnahmen auch allgemeine Massnahmen zur Förderung der Natur im Siedlungsraum formuliert. Das Konzept wurde sorgfältig erarbeitet und bildet eine wertvolle Grundlage für die genannten Massnahmen.

Im Bauzonen- und Gesamtplan sind insbesondere innerhalb des Siedlungsgebiets nur sehr wenige wertvolle Einzelbäume als Schutzobjekte aufgenommen worden, verglichen mit der Anzahl markanter Einzelbäume im aktualisierten Naturinventar. Gleiches gilt für die im Inventar als wertvoll erkannten Hostettflächen.

Die Umsetzung des Naturkonzepts und der Erhalt der inventarisierten Naturwerte ist eine Daueraufgabe, die bei Bedarf auch nachgelagert zur Ortsplanung erfolgen kann.

3.2.7 Hecken

Die Heckenliste wurde mit der Aktualisierung des Naturinventars überarbeitet. Viele Hecken sind erfreulicherweise bestehen geblieben, leider sind einige aber auch ohne Ersatz weggefallen oder werden im Erschliessungsplan nicht dargestellt (beispielsweise die Heckenstruktur im Immissionsschutzstreifen östlich der LIDL-Filiale auf GB Nr. 1548).

Insgesamt wurde die Überprüfung der Hecken sorgfältig vorgenommen. Gegenüber der letzten Revision der Ortsplanung sind einige Hecken weggefallen, andererseits konnten neue Hecken

aufgenommen werden. In der Heckenliste im Anhang 1 zur «Aktualisierung Naturinventar und Naturkonzept» werden einige Hecken als «weggefallen» bezeichnet, ohne Ersatznachweis.

Hecken dürfen weder entfernt, noch vermindert werden. Die örtliche Baubehörde kann innerhalb der Bauzone Ausnahmen gestatten. Bei Entfernung oder Verminderung ist Ersatz zu schaffen (§ 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz; BGS 435.141).

3.2.8 Waldfeststellung

Es wurden eine Übersicht im Massstab 1:2'500 und vier Waldfeststellungspläne erarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen Waldfeststellungspläne inkl. Übersichtskarte vom 28. April 2004. Die Waldfeststellungspläne bilden die Grundlage für die Darstellung der Waldgrenzen sowie der Waldabstandslinien im Erschliessungsplan. Die Waldfeststellungspläne enthalten irrtümlicherweise die Genehmigungsvermerke des Regierungsrates und des Staatsschreibers. Die Waldgrenzen sind in der Legende des Erschliessungsplans unter dem Genehmigungsinhalt aufzuführen.

Die Situation der einschränkenden Waldbaulinien auf GB Nrn. 174 und 185 wurde bereinigt. Die Abstimmung der kommunalen Planung mit der Ersatzaufforstungsfläche der SBB auf GB Nr. 126 im Zusammenhang mit der Realisierung des Eppenbergtunnels ist erfolgt.

3.2.9 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz vom 3. Juli 2013 (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Gretzenbach wurden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfasst.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Einwohnergemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 kantonale Geoinformationsverordnung vom 10. November 2015, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im WebGIS Client des Kantons publiziert werden können.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 25. Juni 2021 sind mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat die Pläne auch in digitaler Form einzureichen. Die Einwohnergemeinde Gretzenbach wird aufgefordert, dem ARP nach der Beschlussfassung durch den Regierungsrat möglichst umgehend die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Einwohnergemeinde Gretzenbach

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gretzenbach vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Die Planung erweist sich als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

5. **Beschluss**

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gretzenbach, bestehend aus

- Bauzonen- und Gesamtplan Teil Nord, Situation 1:2'500
- Bauzonen- und Gesamtplan Teil Süd, Situation 1:2'500
- Erschliessungsplan, Situation 1:2'500
- Naturgefahrenkarte, Situation 1:2'500
- Zonenreglement

wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Beschluss-Ziffern 5.2 bis 5.6 genehmigt.

5.2 Von der Genehmigung ausgenommen wird § 11 des Zonenreglements zu Mobilfunkantennen. Aufgrund einer Einsprache wird dieser Paragraph zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung eingereicht.

5.3 Die Zuweisung der GB Nrn. 812 und 1871 (angepasster Gestaltungsplan-Perimeter im Gebiet Landhubel) zur Wohnzone Hang W2H wird von der Genehmigung ausgenommen. Die Anpassung der Grundnutzung wird in einem nachlaufenden Verfahren (Anpassung Gestaltungsplan Landhubel) zu genehmigen sein.

5.4 Die nördliche, zur Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Grünzone vorgesehene Teilfläche auf GB Nr. 1760 wird von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde ist eingeladen, in einem nachlaufenden Verfahren die Abgrenzung der Grünzone im Sinn der Erwägungen in Ziffer 3.2.2 zu prüfen und neu festzulegen.

5.5 Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG ist der östlichste Teil von GB Nr. 231 der Arbeitszone A statt der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

5.6 Die Waldgrenzen sind in der Legende des Erschliessungsplans in den Genehmigungsinhalt zu verschieben.

5.7 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Die Publikation ist unmittelbar nach diesem Beschluss in die Wege zu leiten.

5.8 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme des Siedlungsgebiets um 0.81 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.

5.9 Die Reservezonen werden aufgehoben und wie folgt zugewiesen:

- Zuweisung zur Landwirtschaftszone: 1.5 ha
- Zuweisung zur Bauzone: 0.52 ha.

5.10 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung, gestützt auf die aktualisierten Geodaten, die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.

5.11 Planungsausgleich

5.11.1 Es werden Abgabetatbestände gemäss § 5 PAG gemäss den Erwägungen in Kap. 3.2.3 festgestellt.

5.11.2 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesumme vorzunehmen.

5.11.3 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

5.11.4 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach wird aufgefordert, die Beschlüsse über die Erhebung der Ausgleichsabgabe für die Einzonungs-Spezialfälle dem Bau- und Justizdepartement zu eröffnen.

5.11.5 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die folgenden betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen: GB Nrn. 513, 1149, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 795, 257, 1055, 352, 1186, 1185, 989, 1376, 1961, 1882 und 1760 (Teilfläche).

5.12 Aufgehoben werden folgende Planungen:

- Die mit RRB Nr. 2003/755 vom 29. April 2003 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus Bauzonen- und Gesamtplan Teile Nord und Süd, Erschliessungsplänen (Strassen- und Baulinien) und Zonenreglement (Plan-Nrn. 87/78, 87/78a-m);
- Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Unterdorf» (RRB Nr. 2007/16 vom 16. Januar 2007), Plan-Nrn. 87/87-90;
- Gestaltungsplan «Neubau Schulhaus mit Turnhalle» (RRB Nr. 2276 vom 9. Juli 1991), Plan-Nr. 87/57;
- Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Cheibenacker» (RRB Nr. 2022/811 vom 24. Mai 2022), Plan-Nr. 87/119;
- Teiländerung «Kernzone» (RRB Nr. 2022/529 vom 5. April 2022), Plan-Nr. 87/118;
- Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan «Schachen» (RRB Nr. 2014/1832 vom 28. Oktober 2014), Plan-Nr. 87/104;
- Teilzonenplan mit Zonenvorschriften «Aarenfeld – Oberer Schachen» (RRB Nr. 2014/803 vom 29. April 2014), Plan-Nr. 87/103;
- Teilzonenplan «Lismeracker» (RRB Nr. 2013/804 vom 6. Mai 2013), Plan-Nr. 87/98;
- Erschliessungsplan «Oelihof West» (RRB Nr. 2003/1678 vom 16. September 2003), Plan-Nr. 87/79;
- Änderung Erschliessungsplan «Oelihof», Baulinienplan (RRB Nr. 2014/260 vom 25. Februar 2014), Plan-Nr. 87/101;

- Erschliessungsplan «Weid West» (RRB Nr. 2017/708 vom 25. April 2017), Plan-Nr. 87/107.
- 5.13 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat dem Amt für Raumplanung nach vorgenommenen Anpassungen gemäss Ziffern 5.2 bis 5.6 möglichst umgehend folgende Unterlagen zuzustellen: 2 gesamte Dossiers (inkl. orientierende Unterlagen), 1 je Exemplar des Bauzonenplans / Gesamtplans «Teil Nord» und «Teil Süd», 1 Zonenreglement. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 5.14 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat dem Amt für Raumplanung nach erfolgter Anpassung gemäss Ziffern 5.3 bis 5.6 möglichst umgehend die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.15 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 5.16 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 12'530.00, zu bezahlen.



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 Gretzenbach, Köllikerstrasse 31,
5014 Gretzenbach**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 12'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 12'530.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts) (2), Dossier-Nr. 82'503, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturkonzept und Anhängen (Naturinventar, Plan) (später)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit je 1 signierten Waldfeststellungsplan (später)

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan / Gesamtplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Forstkreis Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten, mit je 1 signierten Waldfeststellungsplan (später)

Einwohnergemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: «Gretzenbach: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung»)