

Regierungsratsbeschluss

vom 13. Mai 2025

Nr. 2025/751

Derendingen: Teilzonenplan «Einzonung Tierklinik Sonnenhof»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Derendingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan «Einzonung Tierklinik Sonnenhof» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgendem Genehmigungsdokument:

- Teilzonenplan «Einzonung Tierklinik Sonnenhof», Situation 1:1'000.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht «Tierklinik Sonnenhof / Bedarfsnachweis Erweiterung» nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt Situation Erweiterung Ost 1:500 und Grundriss 1:200
- Kurzbericht Leistungsfähigkeit Knoten (inkl. Beilagen/Berechnungen).

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Die Tierklinik Sonnenhof in Derendingen ist ein Kompetenzzentrum für Kleintiere und liegt am östlichen Siedlungsrand von Derendingen. Sie ist die grösste auf Kleintiere spezialisierte Tierklinik im Mittelland zwischen Zofingen und Bern. Das Areal grenzt im Norden und Osten an das Landwirtschaftsgebiet im Affolteracker. Baulich wurde die Klinik fortlaufend erweitert und den Bedürfnissen angepasst. Aktuell ist sie mit ihren bestehenden Räumlichkeiten jedoch voll ausgelastet und benötigt für die zeitgemässe Betreuung und Behandlung der Tiere in näherer Zukunft neue Räumlichkeiten.

Die Tierklinik Sonnenhof besteht auf dem Grundstück GB Derendingen Nr. 2399, welches gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 689 vom 4. April 2000) der Gewerbezone mit Wohnnutzung zugeordnet ist und ca. 1'653 m² umfasst. Das von der Einzonung betroffene Grundstück GB Derendingen Nr. 528 begrenzt das Grundstück GB Derendingen Nr. 2399 nördlich und östlich und umfasst insgesamt 4,64 ha. Davon sollen 1'698 m² zur Gewerbezone mit Wohnnutzung für die Tierklinik Sonnenhof eingezont werden. Gemäss dem rechtskräftigen Gesamtplan (genehmigt mit RRB Nr. 689 vom 4. April 2000) ist die Parzelle GB Derendingen Nr. 528 der Landwirtschaftszone zugeordnet.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einzonung erfolgt gestützt auf den kantonalen Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.12 für die Betriebsenerweiterung der Tierklinik und damit ohne Kompensationspflicht. Diese lässt sich durch das angrenzende Entwicklungsgebiet Arbeiten, der regionalen Bedeutung des Betriebs sowie der erbrachten Nachweise für die nötige Betriebsenerweiterung begründen.

Gemäss kantonalem Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.9, ist bei Einzonungen zusätzlich nachzuweisen, dass Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realerersatz 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)», Stand Juni 2022, besteht eine Kompensationspflicht bei einer Fläche grösser als 2'500 m². Dieser Schwellenwert wird vorliegend nicht erreicht.

Eine Absichtserklärung zum Landverkauf sowie eine vertragliche Bauverpflichtung sind vorliegend. Wird mit der Bebauung der Fläche mit zonenkonformen Bauten nicht innert fünf Jahren begonnen, so kann die Einwohnergemeinde Derendingen ein Verfahren für eine Um- oder Auszonung einleiten.

Der Planungsausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18). Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Derendingen hat den Vollzug der Ausgleichsgabe in einem rechtssetzenden Reglement (Planungsausgleichsreglement, PAR) am 18. Juni 2019 beschlossen, welches am 22. August 2019 vom Bau- und Justizdepartement genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe der Abteilung Bau und Planung, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe vorzunehmen. Gemäss § 3 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen. Bei Einzonung eines Spezialfalls (S-1.1.12) gelangen 20 Prozent der Abgabbeerträge zweckgebunden an den Kanton. Der Anteil über 20 Prozent fliesst an die Einwohnergemeinde (§ 13 PAG). Mit der vorliegenden Planungsmassnahme liegt folgender Abgabetatbestand vor: Einzonung von der Landwirtschaftszone zur Gewerbezone mit Wohnnutzung. Es handelt sich dabei um einen Spezialfall nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten ist gestützt auf § 5^{quater} der kantonalen Geoinformationsverordnung (GeoIV; BGS 711.271) innert zehn Tagen nach Rechtskraft der Planung durch den Kanton zu gewährleisten. In Derendingen ist die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten nach dem kantonalen Datenmodell noch nicht erfolgt. Die vorliegende Planung ist demnach im Zuge der Ersterfassung durch die Gemeinde zu berücksichtigen.

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 vom 12. Februar 2024 bis 12. März 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Derendingen hat den Teilzonenplan «Einzonung Tierklinik Sonnenhof» am 31. Januar 2024 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan «Einzonung Tierklinik Sonnenhof» der Einwohnergemeinde Derendingen wird genehmigt.
- 3.2 Bei der Einzonung handelt es sich bezüglich Planungsausgleich um einen Spezialfall nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.
- 3.3 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.
- 3.4 Durch die Teilzonenplanung nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbare FFF um insgesamt 0,2 ha ab. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Derendingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen.
- 3.6 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Derendingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.7 Die vorliegende Planung ist im Zuge der Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten durch die Gemeinde zu berücksichtigen.



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 Derendingen, Hauptstrasse 43,
4552 Derendingen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 3'030.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011107 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 101'513, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Amt für Landwirtschaft

Amt für Gemeinden

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Derendingen, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen, mit 5 gen. Dossiers (später), mit Belastung im Kontokorrent **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Derendingen, Abteilung Bau und Planung, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen

SPI Planer und Ingenieure AG, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen

ASPERGER Raumplanung und Städtebau, Susanne Asperger, Cuno Amiet-Strasse 7, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Derendingen: Genehmigung Teilzonenplan «Einzonung Tierklinik Sonnenhof»)