

Regierungsratsbeschluss

vom 13. Mai 2025

Nr. 2025/757

Welschenrohr-Gänsbrunnen: Teilzonenplan «Zentrum»

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan «Zentrum» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgendem Genehmigungsdokument:

- Teilzonenplan «Zentrum» 1:1'000.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

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

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungssperimeter umfasst die Grundstücke GB Welschenrohr Nrn. 475, 758, 766, 870, 908, 928, 957, 1090, 1131, 1178, 1180 und 1430, insgesamt eine Fläche von 126.3 a. Die Grundstücke befinden sich im Zentrum des Siedlungsgebiets von Welschenrohr. Sie befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan, mit Ausnahme eines kleinen Teilstücks der Parzelle GB Welschenrohr Nr. 1090, welches sich in der Kernzone befindet, allesamt in der reinen Gewerbezone (rG). Sie sollen mittels vorliegender Teilzonenplanänderung jeweils der Wohnzone (W2) oder der Gewerbezone mit Wohnen (GW) zugeteilt werden. Damit möchte die Gemeinde einerseits Zonenkonformität für die bestehenden Wohnbauten erreichen, andererseits aber auch aufgrund der veränderten Bedürfnisse in der Gemeinde einen höheren Anteil an Wohnnutzung im Zentrum zulassen. Durch die Umzonungen resultieren Mehrwertabgaben der Grundeigentümer an die Gemeinde.

2.2 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.

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 folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabetatbestand aufweisen:

- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 758, Teilfläche von 14.2 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Gewerbezone mit Wohnen (GW);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 1178, Teilfläche von 0.2 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Gewerbezone mit Wohnen (GW);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 908, von 5.2 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Wohnzone (W2);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 766, von 7.8 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Wohnzone (W2);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 870, von 33.4 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Gewerbezone mit Wohnen (GW);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 1090, Teilfläche von 10 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Wohnzone (W2);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 957, von 1.7 a, Teilfläche von der reinen Gewerbezone (rG) zur Wohnzone (W2);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 475, von 5.3 a, Teilfläche von der reinen Gewerbezone (rG) zur Wohnzone (W2);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 928, von 4.7 a, Teilfläche von der reinen Gewerbezone (rG) zur Wohnzone (W2);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 1131, von 12.5 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Gewerbezone mit Wohnen (GW);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 1430, Teilfläche von 20.7 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Gewerbezone mit Wohnen (GW);
- Umzonung Grundstück GB Welschenrohr Nr. 1180, Teilfläche von 10.2 a, von der reinen Gewerbezone (rG) zur Gewerbezone mit Wohnen (GW).

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Planungsausgleichsreglement (PAR) am 27. Juni 2022 beschlossen. Das Reglement wurde am 24. August 2022 vom Bau- und Justizdepartement genehmigt. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderats, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe vorzunehmen, unter Berücksichtigung von Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG. Die aus Umzonungen mit einem Abgabesatz von 30 Prozent (§ 3 PAR) generierten Mehrwertabgaben fliessen der Gemeinde zu (§ 13 Abs. 2 PAG). Mit der vorliegenden Planungsmassnahme liegt folgender Abgabetatbestand vor: Umzonungen von der Gewerbe- zur Wohnzone beziehungsweise zur Gewerbezone mit Wohnen gemäss § 5 Abs. 2 PAG.

Die Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen 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 Geoportal 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 Geoportal 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 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.

2.3 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 22. Juni 2023 bis am 21. Juli 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein. Davon hat sich eine Einsprache nicht auf den Inhalt der Nutzungsplanung bezogen. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Einsprachen geprüft und auf Grundlage einer überarbeiteten Interessenabwägung an seiner Sitzung vom 3. November 2023 beschlossen, die Nutzungsplanung unter Berücksichtigung berechtigter Anliegen teilweise zu überarbeiten. Die zweite öffentliche Auflage (Änderungen gegenüber der ersten Auflage) erfolgte vom 24. Mai 2024 bis am 24. Juni 2024. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen hat den Teilzonenplan «Zentrum» am 9. September 2024 beschlossen. Es liegen keine Beschwerden vor. Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan «Zentrum» der Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen wird genehmigt.
- 3.2 Planungsausgleich
 - 3.2.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Planung (Publikation im Amtsblatt), für die Umzonungen den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.
 - 3.2.2 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der mehrwertabgabepflichtigen Grundstücke 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 Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 2'530.00, 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

Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen, Hauptstrasse 550, 4716 Welschenrohr

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	<u>2'530.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (scs) (2), Dossier-Nr. 101'043, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit E-Mail, dass Planung rechtskräftig (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen, Hauptstrasse 550, 4716 Welschenrohr, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen, Bauverwaltung, Hauptstrasse 550, 4716 Welschenrohr

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Welschenrohr-Gänsbrunnen: Genehmigung Teilzonenplan «Zentrum»)