

Regierungsratsbeschluss

vom 15. Dezember 2020

Nr. 2020/1810

Flumenthal: Änderung Bauzonenplan GB Nr. 332

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Flumenthal unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplans GB Nr. 332 zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Flächenabtausch

Die vorliegende Planung bezweckt die Verschiebung einer kleineren unbebauten Fläche in der Wohnzone 2-geschossig (W2) auf der Parzelle GB Nr. 332. Dazu soll eine Fläche von 97 m² von der Wohnzone W2 im nördlichen Teil der Parzelle der Landwirtschaftszone zugewiesen und dieselbe Fläche am östlichen Parzellenrand von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont werden. Diese Verlagerung der Wohnzone W2 hat zum Ziel, für GB Nr. 561 eine zusätzliche nordseitige Erschliessung ab der Sonnhaldenstrasse erstellen zu können. Heute ist die Liegenschaft auf GB Nr. 561 lediglich über eine längere Treppe mit grösserer Höhendifferenz ab dem südlich gelegenen Hubelweg erschlossen.

Mit dem geplanten Abtausch der Fläche von 97 m² erfolgt eine kompensatorische Ein- und Auszonung von kommunaler Bedeutung (Richtplan S-1.1.11). Durch die planerische Massnahme entsteht kein Nettozuwachs an Bauzone, es erfolgt eine flächengleiche Verschiebung der Wohnzone W2. Der Abtausch bezieht sich auf Flächen am Rande der Bauzone, welche an die Landwirtschaftszone grenzen. Die Flächen sind von gleicher Qualität und gleichem Ausmass, sie befinden sich auf derselben Parzelle und Eigentum.

Durch diese planerische Massnahme können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte zusätzliche Privaterschliessung für GB Nr. 561 (1 Wohneinheit / Baute) ab der Sonnhaldenstrasse geschaffen werden. Der vorgesehene Abtausch ist von untergeordneter Bedeutung und liegt vorab im Interesse der Einwohnergemeinde Flumenthal.

2.2 Anwendung Planungsausgleichsgesetz

Seit dem 1. Juli 2018 ist das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) in Kraft. Die Bestimmungen sind anwendbar auf alle Planverfahren, deren öffentliche Auflage zum Zeitpunkt der Rechtskraft noch nicht abgeschlossen war (§ 16 PAG). Dies trifft auf die vorliegende Planung zu, sprich es ist zu prüfen, ob durch die vorliegende planerische Massnahme ein ausgleichender Mehrwert entsteht.

Vorliegend handelt es sich um eine kommunale, kompensatorische Einzonung nach Richtplanbeschluss S-1.1.11, wonach der Mehrwertausgleich an die Gemeinde zu leisten ist (kein Nettozuwachs an Bauzone). In der Solothurner Gesetzgebung ist keine Bagatellgrenze für die Mehrwertabschöpfung vorgesehen. Somit ist auch die vorliegend vorgenommene Einzonung von 97 m² mehrwertabgabepflichtig.

Bei kommunalen Nutzungsplänen ist das im Gemeindereglement bestimmte Organ für das weitere Verfahren zuständig (§ 13 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 PAG). Die Einwohnergemeinde Flumenthal hat kein entsprechendes Reglement erlassen, somit ist der Gemeinderat zuständig.

Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft dieser Planung (Publikation im Amtsblatt), einen allfälligen Mehrwert festzustellen und den betroffenen Grundeigentümern die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung mittels Verfügung zu eröffnen. Zusätzlich ist - bei Feststellung eines Mehrwertes - die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch anmerken zu lassen.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 2. Juli 2020 bis am 14. August 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Änderung des Bauzonenplans GB Nr. 332 am 29. Juni 2020 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung Bauzonenplan GB Nr. 332 der Einwohnergemeinde Flumenthal wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Bei der vorliegenden Einzonung von 97 m² von GB Nr. 332 handelt es sich um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung nach Richtplanbeschluss S-1.1.11. Parallel zur Einzonung erfolgt eine flächengleiche Auszonung auf derselben Parzelle. Die Grösse der Bauzone als auch der Wohnzone W2 bleiben somit unverändert.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Flumenthal hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'223.00, zu bezahlen.

- 3.5 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft dieser Planung (Publikation im Amtsblatt), einen allfälligen Mehrwert festzustellen und den betroffenen Grundeigentümern die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung mittels Verfügung zu eröffnen. Zusätzlich ist - bei Feststellung eines Mehrwertes - die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch anmerken zu lassen.



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 Flumenthal, Jurastrasse 6, 4534 Flumenthal

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 1'223.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Finanzen
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Plan (später)
 Einwohnergemeinde Flumenthal, Jurastrasse 6, 4534 Flumenthal, mit 1 gen. Plan (später), mit
 Rechnung (**Einschreiben**)
 Bausekretariat Flumenthal, Jurastrasse 6, 4534 Flumenthal
 Emch + Berger AG Solothurn, Ingenieure Planer Geometer, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
 Flumenthal: Genehmigung Änderung Bauzonenplan GB Nr. 332)

