

Regierungsratsbeschluss

vom 18. Januar 2022

Nr. 2022/40

Günsberg: Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan «Vorstettli»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Günsberg unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonen- und Erschliessungsplans «Vorstettli» zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Nutzungsplan regelt die Einzonung eines Teils der Parzelle GB Nr. 609, der Parzelle GB Nr. 990 und eines Teils der Parzelle GB Nr. 1046 im Gebiet Günsberg «Vorstettli» von der Landwirtschaftszone in eine 2-geschossige respektive 3-geschossige Wohnzone. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass beim Wohnhaus auf Teilparzelle GB Nr. 609, welches zu einem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb gehört, der Dachstock ausgebaut werden kann. Mit der Einzonung von GB Nr. 990 auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse wird die Entstehung einer inselartigen, landwirtschaftlich kaum nutzbaren Kleinzone verhindert. Die Teilparzelle GB Nr. 1046 schliesslich wird heute zum Teil als Parkplatz genutzt. Diese Situation soll dahingehend bereinigt werden, dass die gesamte Parzelle GB Nr. 1046 der Bauzone zugeordnet wird.

Die betroffenen Parzellen stossen an die Vorstettlistrasse an, welche als Erschliessungsstrasse klassifiziert ist. Die Strassenbaulinien werden im Erschliessungsplan für alle drei (Teil-)Parzellen auf 4 m festgelegt.

Die öffentliche Auflage des Teilzonen- und Erschliessungsplans fand vom 1. März 2021 bis zum 31. März 2021 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Änderung des Bauzonen- und Erschliessungsplans am 22. Februar 2021 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Das ursprüngliche Bauernhaus auf der Parzelle GB Nr. 609 wurde bei einem Brand im Jahr 2013 zerstört. An seiner Stelle wurde ein zweistöckiges Wohnhaus mit ausbaufähigem Satteldach erstellt. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde inzwischen aufgrund nicht gelöster Nachfolgeregelung aufgegeben. Das Wohnhaus wird seiner Nutzung entsprechend in die 2-geschossige Wohnzone eingezont (W2a), die Grenzen folgen der Abgrenzung der amtlichen Vermessung bzw. der darin festgehaltenen Bodenbedeckung. Diese Einzonung umfasst eine Fläche von 903 m² und wird den Weg für den Ausbau des Dachstocks ebnet. Die Einzonung der Parzelle GB Nr. 990 in die zweigeschossige Wohnzone (W2a), welche die Entstehung einer inselartigen, landwirtschaftlich kaum nutzbaren Kleinzone verhindert, umfasst 440 m². Die Teilparzelle GB Nr. 1046 soll entsprechend der restlichen Parzelle in eine dreigeschossige Wohnzone eingezont werden. Die Fläche umfasst 215 m².

Diese Einzonungen werden im Rahmen der sich in Erarbeitung befindlichen Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Günsberg beantragt. Sie sollen - der Ortsplanungsrevision vorgezogen - als Spezialfall von Einzonungen ohne Kompensationspflicht nach Richtplan S-1.1.12 genehmigt werden, namentlich als Einzonungen von Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen. Das bedeutet, dass die insgesamt 1'558 m² umfassende Fläche, deren Einzonung mit vorliegendem Regierungsratsbeschluss (RRB) genehmigt wird, zwingend an allfällige weitere Einzonungen gemäss Richtplan S-1.1.12 (Arrondierung auf maximal 0.5 ha) angerechnet wird. Dies schränkt den allfälligen Handlungsspielraum in der kommenden Ortsplanungsrevision somit entsprechend ein.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2021 hat die Einwohnergemeinde Günsberg dem Kanton mitgeteilt, dass sie auch unter dieser Voraussetzung am Genehmigungsantrag festhält.

Bei den einzuzonenden Flächen handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen.

Gemäss dem kantonalen Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) sind erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch raumplanerische Massnahmen entstehen, angemessen auszugleichen. Bei den vorliegenden Einzonungen handelt es sich um abgabepflichtige Tatbestände nach § 5 Abs. 1 PAG. Gemäss Reglement zum Planungsausgleich (PAR) vom 21. Juni 2021 der Einwohnergemeinde Günsberg wird bei den vorliegenden Einzonungen eine Planungsmehrwertabgabe in der Höhe von 20 % fällig. Der Ertrag fliesst in Anwendung des Spezialfalls ohne Kompensationspflicht nach S-1.1.12 des Richtplans an den Kanton. Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.

Die Einwohnergemeinde Günsberg hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten in Auftrag gegeben. Die Beitragszusicherung des Bau- und Justizdepartements datiert vom 6. Juni 2018. Mit der Erhebung wird sichergestellt, dass die Nutzungspläne (inkl. Regierungsratsentscheide und Sonderbauvorschriften) für alle Interessierten einfach und an einem Ort zugänglich sind. Die Datenerhebung ist im Gang. Die vorliegende Planung ist bei der Datenerhebung zu berücksichtigen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Bauzonen- und Erschliessungsplan «Vorstettli» der Einwohnergemeinde Günsberg wird mit der in den Erwägungen gemachten Auflage genehmigt.
- 3.2 Bei den Einzonungen der Grundstücke GB Nrn. 609 und 1046 (Teilflächen) sowie 990 (ganze Parzelle) handelt es sich um Spezialfälle ohne Kompensationspflicht nach Richtplanbeschluss S-1.1.12, die der Mehrwertabgabe unterliegen.
- 3.3 Die Fläche von 1'558 m² wird an den allfälligen Spielraum von Einzonungen nach Richtplan S-1.1.12, Arrondierung von Bauzonen bis maximal 0.5 ha, in der kommenden Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Günsberg angerechnet.
- 3.4 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah - nach der Rechtskraft der Änderung des Bauzonen- und Erschliessungsplans - die Berechnungen der Abgabesummen vorzunehmen und den betroffenen Grundeigentümern die Berechnungen der Abgabesummen und die Beschlüsse über die Erhebung mittels Verfügungen zu eröffnen. Dem Kanton Solothurn (Amt für Raumplanung) sind die Verfügungen zu eröffnen.

- 3.5 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke GB Nrn. 609, 990 und 1046 in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 3.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Günsberg hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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 Günsberg, Solothurnstrasse 3, 4524 Günsberg

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 3'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (CH) (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen / Richtplanung

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Amt für Gemeinden

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plansatz (später)

Einwohnergemeinde Günsberg, Solothurnstrasse 3, 4524 Günsberg, mit Rechnung

(Einschreiben)

Einwohnergemeinde Günsberg, Bauverwaltung, Solothurnstrasse 3, 4524 Günsberg, mit 3 gen. Plansätzen (später)

Bau- und Werkkommission Günsberg, Stapflerstrasse 19, 4524 Günsberg

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Günsberg: Genehmigung Bauzonen- und Erschliessungsplan «Vorstettli»)