

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Dezember 2021

Nr. 2021/1897

Hochwald: Änderung Bauzonenplan und Erschliessungsplan «Kirchrain» sowie Gestaltungsplan «Kirchrain» und Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Hochwald unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplans und Erschliessungsplans «Kirchrain» sowie den Gestaltungsplan «Kirchrain» und die Sonderbauvorschriften zur Genehmigung. Die Planungen betreffen die Parzelle GB Nr. 3202, auf welcher ein Bauprojekt realisiert werden soll.

2. Erwägungen

Die früher ausserhalb des Dorfs gelegene, heute von Wohngebiet umgebene Baugruppe am oberen Ende des Kirchrains besteht aus kleineren, ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die einen eher gedrungenen Charakter aufweisen. Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) handelt es sich um die Baugruppe 0.3 mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Der nördliche Teil der Parzelle GB Nr. 3202 mit dem bestehenden Gebäude Kirchrain Nr. 14 gehört zu diesem Weiler. Der südliche Teil des Grundstücks gehört zur Hofstattfläche, welche den Weiler ursprünglich umgab.

Das Gebäude Kirchrain Nr. 14 auf der Parzelle GB Nr. 3202 soll bis auf den Ökonomieteil abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Es soll ein Mehrfamilienhaus realisiert werden. Bei der Projektierung des Neubaus wurde die Fachstelle Ortsbildschutz eng miteinbezogen. Zentrales Thema war die ortsbildverträgliche Integration des Neubaus in die Baugruppe (Wahrung der Identität). Der westliche Gebäudeteil (Scheune) soll bestehen bleiben, was aus Sicht des Ortsbildschutzes ausdrücklich zu begrüssen ist.

Da die Fläche in der rechtsgültigen Kernzone zu schmal ist, ragen die rückwärtigen Balkone des projektierten Neubaus in die rechtsgültige Hofstattzone hinein. Die Vorgaben für die Hofstattzone sind diesbezüglich restriktiv formuliert (keine baulichen Erweiterungen für Wohnnutzungen in der Hofstattzone) und lassen diese im vorgesehenen Ausmass nicht zu. Die Abgrenzung zwischen Kernzone und Hofstattzone soll in diesem Bereich zugunsten der Kernzone verschoben werden. Hierbei wird eine Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 3202 von der Hofstattzone in die Kernzone umgezont. Dies bedingt eine entsprechende Anpassung des Bauzonenplans.

Die rechtsgültige Strassenbaulinie entlang der Strasse Kirchrain verläuft auf der Fassadenflucht des bestehenden Gebäudes Kirchrain Nr. 14 bzw. östlich davon mit einem regulären Abstand zur Strasse. Da der projektierte Neubau über die rechtsgültige Baulinie hinausragt, soll die Baulinie in diesem Bereich angepasst werden. Dies bedingt eine entsprechende Anpassung des Erschliessungsplans.

Gemäss § 5 Abs. 3 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Hochwald sind in der Kernzone bei Um- und Ersatzbauten grundsätzlich die bestehenden Gebäudevolumen massgebend. Die Baubehörde kann die Vergrösserung bestehender Bauvolumen bewilligen (Ersatzbauten,

Auf- und Anbauten), wenn sich der Neubau in Gestaltung, Form und Volumen gut ins Strassenbild (angrenzende Gebäude) einordnet. Zusätzliche Neubauten in Baulücken sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, der die Einordnung des Neubaus in die gewachsene Baustruktur sicherstellt. Gemäss dem Raumplanungsbericht sehen der Gemeinderat und die Baukommission der Einwohnergemeinde Hochwald die Gestaltungsplanpflicht für das vorliegende Bauprojekt als gegeben an. Zu beachten ist auch, dass die Grundnutzung maximal nur zwei Vollgeschosse zulässt. Die im Neubauprojekt vorgesehenen dreigeschossigen rückwärtigen Bauteile mit den Ausgängen auf die Terrassen weichen von der Geschosszahl der Grundnutzung ab. Dies kann mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan geregelt werden.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile zu schaffen, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, 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). Das PAG regelt die Abgabebetriebe abschliessend. Aufzonungen oder der Erlass von Gestaltungsplänen sind nicht abgabepflichtig. Die Gemeinden haben keinen Spielraum für die Erweiterung der Abgabebetriebe. Die vorliegende Planung beinhaltet die Umzonung der Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 3202 als abgabepflichtige Planungsmassnahme.

Die Einwohnergemeinde Hochwald verfügt noch nicht über ein Planungsausgleichsreglement. Wir gehen davon aus, dass es somit Aufgabe des Gemeinderats ist, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahme vorzunehmen. Die entsprechende Verfügung oder der entsprechende Vertrag ist der betroffenen Grundeigentümerschaft zu eröffnen. Hierfür wird den Gemeinden eine entsprechende Musterverfügung bereitgestellt.

Die Einwohnergemeinde Hochwald hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (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 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.

Die öffentliche Auflage der Planungsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 11. Juni 2021 bis zum 12. Juli 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Änderung des Bauzonenplans und Erschliessungsplans «Kirchrain» sowie den Gestaltungsplan «Kirchrain» und Sonderbauvorschriften am 2. Juni 2021 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplans und Erschliessungsplans «Kirchrain» sowie der Gestaltungsplan «Kirchrain» und die Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Hochwald werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Änderung des Bauzonenplans und Erschliessungsplans «Kirchrain» sowie dem Gestaltungsplan «Kirchrain» und Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Umzonung der Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 3202 wird als abgabepflichtige Massnahme festgestellt.
- 3.4 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft der Änderung des Bauzonenplans und Erschliessungsplans «Kirchrain» sowie des Gestaltungsplans «Kirchrain» und der Sonderbauvorschriften (Publikation im Amtsblatt), die Berechnung der Abgabesumme vorzunehmen.
- 3.5 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe der betroffenen Grundeigentümer-schaft mittels Verfügung resp. Vertrag zu eröffnen.
- 3.6 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, das betroffene Grundstück in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Hochwald hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportale des Kantons zuzustellen.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Hochwald hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen.
- 3.9 Die Änderung des Bauzonenplans und Erschliessungsplans «Kirchrain» sowie der Gestaltungsplan «Kirchrain» und die Sonderbauvorschriften liegen vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Hochwald 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.



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 Hochwald, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 1, 4146 Hochwald

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (scs) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, Postfach, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan (später)

Einwohnergemeinde Hochwald, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 1, 4146 Hochwald, mit
1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Hochwald, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 1, 4146 Hochwald

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Hochwald: Genehmigung Änderung Bauzonenplan und Erschliessungsplan «Kirchrain» sowie Gestaltungsplan «Kirchrain» und Sonderbauvorschriften)