



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Riedholz

Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus

GB Riedholz Nr. 449



Raumplanungsbericht (orientierend)

Titelbild: Google Maps, Zugriff am 18. Oktober 2023

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Riedholz
Wallierhofstrasse 5
4533 Riedholz

evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Solothurn
Baselstrasse 12
4500 Solothurn

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
Alain Kunz
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus	Projektnummer 22296	Anzahl Seiten 11
Koreferat Manuel Bugmann	Datum 30.10.2023	Kürzel bug
Ablageort K:\Umweltplanung\Riedholz\22296 Umzonung ref. Pfarrhaus GB Nr. 449\06 Produkte\01 Berichte\RPB 001 VP_231106.docx		
Gedruckt	24.04.2024 12:15:00	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung	aku	24.04.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Planungszweck und Verfahren	5
3	Planungsgegenstand	6
4	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	8
5	Planungsablauf und Information	10
6	Schlusskommentar	11

Unterlagen zur Genehmigung

- Teilzonenplan reformiertes Pfarrhaus, GB Riedholz Nr. 449 (Plan Nr. 22296/1)

1 Ausgangslage

Vorgeschichte

Auf der Parzelle GB Riedholz Nr. 449 der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde (nachfolgend «Kirchengemeinde») befinden sich seit langer Zeit das ehemalige Pfarrhaus sowie das Kirchengemeindehaus. Der Rest des Grundstücks ist unbebaut. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2021/1362) blieb das Grundstück unverändert der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zugeordnet.

Die Kirchengemeinde ist in fünf Kirchenkreise aufgeteilt und besitzt in jedem Kirchenkreis ein Pfarrhaus. Bereits zu einem früheren Zeitpunkt tätigte die Kirchengemeinde Abklärungen zum Verkauf einzelner Pfarrhäuser. Dies scheiterte zum einen am politischen Widerstand und zum anderen an der bis 2019 geltenden Residenzpflicht (der damalige Pfarrer in Riedholz war verpflichtet, im Pfarrhaus zu wohnen). Aus diesem Grund beschied die Kirchengemeinde der Einwohnergemeinde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision, dass an der bestehenden Zonierung nichts geändert werden soll, worauf das besagte Grundstück in der öBA blieb.

In der Zwischenzeit haben sich die Verhältnisse verändert. Nach Aufhebung der Residenzpflicht und dem Pfarrerwechsel in Riedholz hat die Kirchgemeindeversammlung am 9. Dezember 2021 den Kirchgemeinderat ermächtigt, die Liegenschaft GB Riedholz Nr. 449 mit Pfarrhaus, Pfarrsaal und Land zu verkaufen. Dieser Entscheid hatte eine Gültigkeit bis am 31. Dezember 2023 und muss an der Kirchgemeindeversammlung vom Juni 2024 erneut bestätigt werden.

2 Planungszweck und Verfahren

Zweck	<p>Die Kirchgemeindeversammlung beabsichtigt, das Grundstück GB Riedholz Nr. 449 als Bauland für Wohneigentum zu verkaufen. Um dies zu ermöglichen, soll die besagte Parzelle in einem ersten Schritt von der öBA in die zweigeschossige Wohnzone W2 umgezont werden.</p>
Ordentliches Nutzungsplanverfahren	<p>Der vorliegende Teilzonenplan bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15 - 21 Planungs- und Baugesetz (PBG). Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.</p> <p>Im vorliegenden Raumplanungsbericht wird der Planungsprozess, die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung sowie die Interessenabwägung dokumentiert.</p>
Planbeständigkeit	<p>Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Riedholz wurde mit RRB Nr. 2021/1362 vom 14. September 2021 genehmigt und ist damit noch verhältnismässig jung. Die Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz RPG) setzt für eine Änderung von Nutzungsplänen erheblich geänderte Verhältnisse voraus. Das Alter des Planes ist dabei ein Kriterium (je jünger ein Plan ist, umso mehr ist mit seiner Beständigkeit zu rechnen). Erheblich geänderte Verhältnisse liegen vor, wenn vernünftigerweise davon auszugehen ist, das Gemeinwesen hätte anders entschieden, wenn es im Zeitpunkt der Entscheidung mit den aktuellen Verhältnissen konfrontiert gewesen wäre.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Änderung des Nutzungsplanes sind vorliegend erfüllt: Seit der letzten Ortsplanungsrevision haben sich die Verhältnisse geändert. Der Kirchgemeinde fehlte es aufgrund der Residenzpflicht und des fehlenden Mandates zur Veräusserung von Liegenschaften an einer Grundlage, um einen entsprechenden Umzonungsantrag in die Ortsplanungsrevision einzubringen. Dies hat sich zwischenzeitlich geändert. Die Umzonung liegt im öffentlichen Interesse (Schaffung von Wohnzone an zentraler Lage mitten im Siedlungsgebiet sowie Aufhebung einer öBA-Fläche, für die kein öffentliches Interesse mehr besteht).</p>

3 Planungsgegenstand

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter liegt im Gebiet Ammesrain und grenzt nördlich und westlich an die Sonnenrainstrasse. Das Grundstück liegt an einer süd-geneigten Hanglage und ist allseitig von Einfamilienhäusern der zweige-schossigen Wohnzone W2 umgeben.



Abbildung 1 Lage des Planungsgebiets (roter Kreis)
(Quelle: InfoGIS, Zugriff am 18. Oktober 2023)

Heutige Nutzung

Im Planungsperimeter stehen das Pfarrhaus (Wohngebäude) mit ange-bautem Pfarrsaal inkl. Zufahrt ab der Sonnenrainstrasse und kleinem Vor-platz (asphaltiert). Die Gebäude sind mit einer Gartenanlage (Gras, Sträu-cher und Bäume) umgeben. Der Westbereich und ein Landstreifen im Süd-bereich der Parzelle werden als Wiese genutzt.

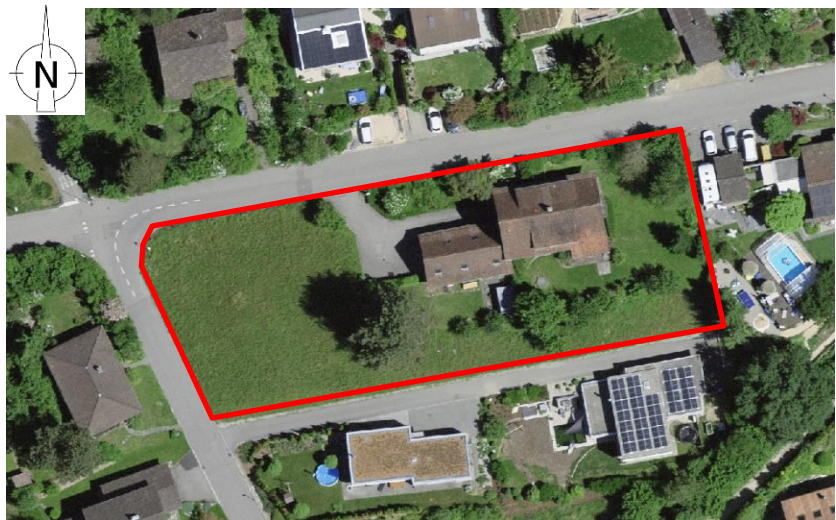


Abbildung 2 Orthophoto mit der Umzonungsfläche GB Riedholz Nr. 449 (rot) (Quelle: InfoGIS, Zugriff am 18. Oktober 2022)

Anpassung Bauzonenplan

GB Riedholz Nr. 449 liegt rechtsgültig in der öBA. Die angrenzende Bauzone ist der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen. Die Parzelle bildet dadurch eine «Insel» innerhalb des W2-Gebietes. Nun soll GB Riedholz Nr. 449 ebenfalls der W2 zugewiesen werden.

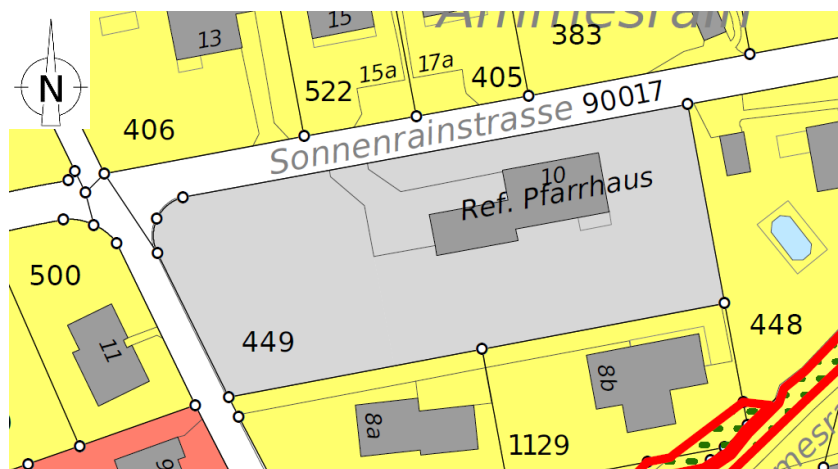


Abbildung 3 Ausschnitt des Planungsgebiets aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2021/1362); grau = öBA, gelb = Wohnzone W2

4 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

Bedarfsgerechte Neuzonierung	Die Kirchgemeinde hat in Riedholz keinen Bedarf mehr an der bestehenden Nutzung als Pfarrhaus und Pfarrsaal und auch keinen Bedarf mehr an öBA-Fläche innerhalb der Gemeinde. Für einen Verbleib in der öBA besteht künftig kein öffentliches Interesse mehr. Auch für die Einwohnergemeinde wurde der Bedarf an öBA mit der Ortsplanungsrevision in den Ortsteilen Riedholz und Niederwil gedeckt. Mit der Umzonung in die W2 kann die Kirchgemeinde ihr Grundstück der Wohnnutzung zuführen und veräussern. Diese Verflüssigung von Bauland steht auch im Interesse der Einwohnergemeinde Riedholz.
Erschliessung	Das Grundstück grenzt zweiseitig an die Sonnenrainstrasse und gilt als voll erschlossen.
Bauzonenbilanz	Durch die Umzonung verkleinert sich die Fläche der öBA im Ortsteil Riedholz um 2'738 m ² . Die Fläche der W2 vergrössert sich entsprechend um das gleiche Mass.
Keine privaten Interessen betroffen	Private Interessen wie z. B. aus der Nachbarschaft sind von der Umzonung und dem Vorhaben der Kirchgemeinde nicht betroffen. Die Zuweisung zur W2 führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen bei den Nachbarliegenschaften.
Haltung der Behörden	Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Riedholz hat dieser Umzonung und den Absichten der Kirchgemeinde am 12. Juni 2023 bereits grundsätzlich zugestimmt. Anlässlich einer raumplanerischen Voranfrage (Besprechung vom 4. Juli 2023) hat sich auch das Amt für Raumplanung (ARP) grundsätzlich positiv zu dieser Umzonung geäussert.
Planungsausgleich	Durch die Umzonung von öBA in die Wohnzone erfährt das betroffene Land einen planungsbedingten Mehrwert. Abgabepflichtig ist gemäss kantonalem Planungsausgleichsgesetz (PAG) die Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme (im vorliegenden Fall die Genehmigung der Umzonung durch den Regierungsrat). Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der Umzonung. Nach Art. 3 Abs. 2 Mehrwertabschöpfungsreglement der Einwohnergemeinde Riedholz wird

der zu erfassende Planungsmehrwert im vorliegenden Fall mit einem Satz von 30% ausgeglichen.

Die Festsetzung der Ausgleichsabgabe erfolgt nach § 13 PBG bei kommunalen Nutzungsplänen durch die Einwohnergemeinde. Die Abgabeträge aus Umzonungen fliessen an die Einwohnergemeinde.

Auf gegenseitigem Einverständnis zwischen der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde wird die Mehrwertabgabe anhand einer gemeinsamen Vereinbarung (anstelle einer Verfügung) geregelt.

Fazit Interessenabwägung

Zusammenfassend bestehen keine Interessenskonflikte. Die vorgesehene Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig.

5 Planungsablauf und Information

Kommunales Nutzungsplanverfahren

Die Erarbeitung des vorliegenden Teilzonenplans wurde gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen:

- Grundsätzliche Zustimmung zu den Absichten der Kirchgemeinde durch den Gemeinderat (12. Juni 2023)
- Raumplanerische Vorabklärung mit ARP (Online-Besprechung vom 4. Juli 2023)
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung (22. April 2024)
- Kantonale Vorprüfung (Schreiben vom XXX 2024)
- Öffentliche Mitwirkung (XXX bis XXX 2024)
- Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat (XXX 2024)
- Öffentliche Auflage (XXX bis XXX 2024)
- Genehmigung durch den Regierungsrat (XXX 2024)

Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Planung wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. April 2024 zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Mit Schreiben vom XXX 2024 hat das ARP dazu Stellung genommen.

Information

Die interessierte Bevölkerung wird im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung über die vorliegende Nutzungsplanung informiert.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom XXX bis XXX 2024 statt und wurde im Anzeiger Solothurn am XXX 2024 publiziert. Während der Mitwirkungszeit konnte das Planungsdossier auf der Gemeindeverwaltung Riedholz sowie auf der Gemeindehomepage Riedholz eingesehen werden. [Begehren aus der Bevölkerung...](#)

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom XXX bis XXX 2024 statt. Das Auflage-dossier konnte während dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und war auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet. Während der öffentlichen Auflage gingen **keine** Einsprachen ein.

6 Schlusskommentar

Die vorgesehene Umzonung entspricht den künftigen Bedürfnissen der Kirchgemeinde, ihr in Riedholz nicht mehr als öBA benötigtes Land der Wohnzone zuzuführen und zu veräussern. Eine Zuweisung in die Wohnzone W2 bietet sich hier an, weil auch die umliegenden Grundstücke in der W2 liegen. Dieser Planung stehen keine öffentlichen Interessen entgegen. Ausserdem kann dadurch Bauland an zentraler Lage im Siedlungsgebiet verflüssigt werden, was auch den Interessen der Einwohnergemeinde Riedholz entspricht.

Die vorliegende Umzonung wird von der Einwohnergemeinde sowie vom ARP unterstützt. Für die vorliegende Planung bestehen keine Interessenskonflikte und die Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Alain Kunz

Biberist, 24. April 2024