

**Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon****Rochaden Zonenplan, Ortstermin mit ARP**

084.05.718

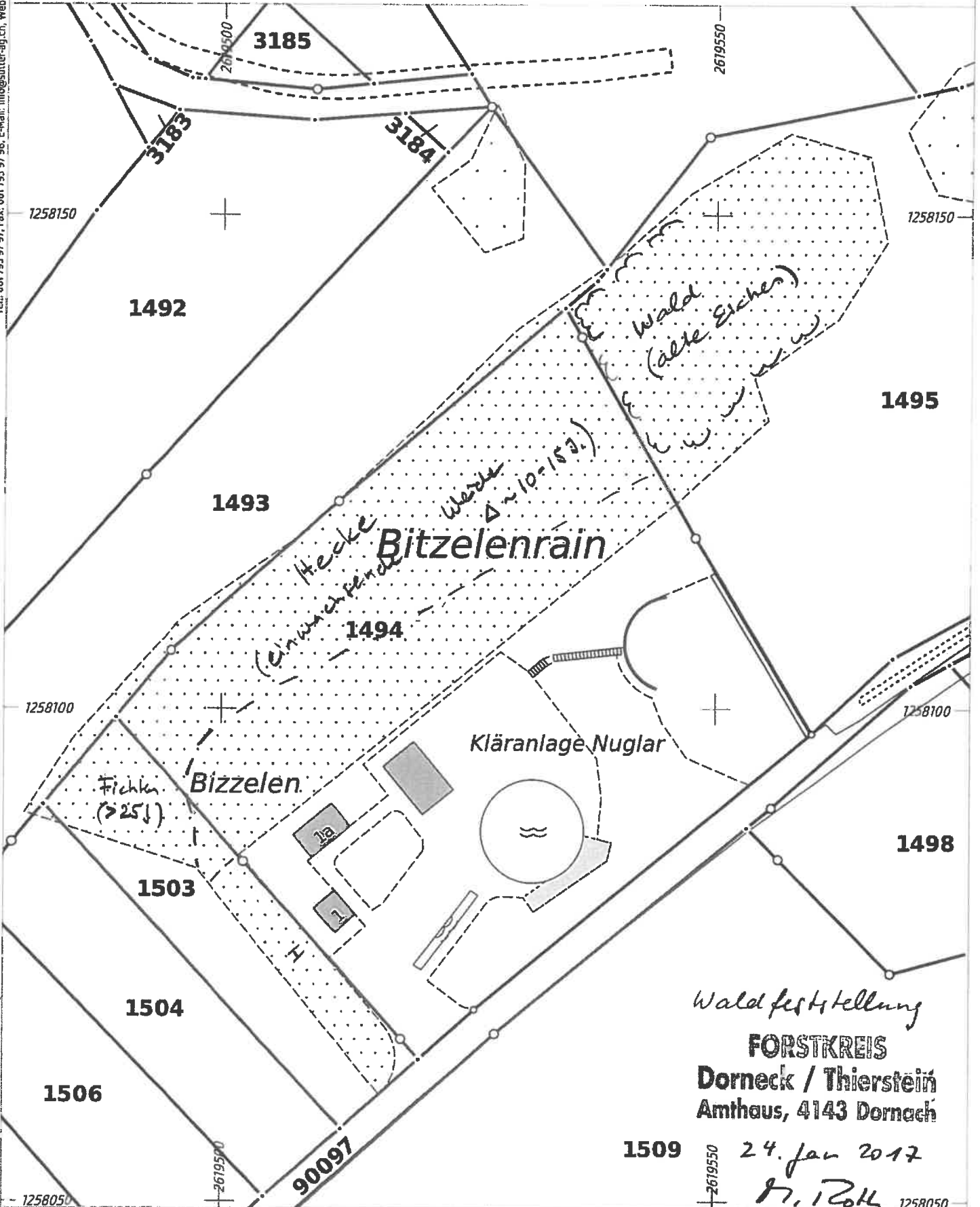
**Ort:** Nuglar / St. Pantaleon  
**Datum:** 4.11.2016  
**Zeit von/bis:** 15.00 bis 17.30 Uhr  
**Anwesend:** Daniel Baumann, GP  
Thomas Giger, GR  
René Plattner, Bauverwaltung  
Lionel Leuenberger, Kreisplaner ARP  
Fabian Vögtli, Sutter Ing.- und Planungsbüro AG  
Volker Meier, Sutter Ing.- und Planungsbüro AG

**Traktanden:**

4. Liestalerstrasse } *Auszug*  
5. Kläranlage }

**Verteiler:** alle Beteiligten gemäss Verteilerliste per E-Mail  
**Beilagen:** ---  
**Ort, Datum:** 15.11.2016  
**für die Aktennotiz:** Volker Meier

Traktandum	Beschrieb
4. Ausschnitt Liestalerstrasse (Nr. 3)	<p>Grundsätzlich erscheint eine Umzonung möglich, vor allem, wenn hierdurch der Ortseingang aufgewertet wird.</p> <p>Da die Zonenänderung dies allein nicht gewährleisten kann, sollten mit der Nutzungsplanung bereits Studien / Vorprojekte zur Bebauung der neuen ÖBA-Zone eingereicht werden.</p> <p>Wenn Teilflächen als Hofstatt oder Grünzone zur Reduktion der Auswirkungen auf die benachbarte Wohnzone ausgeschieden werden, müssen diese als Teil der Bauzone ebenfalls kompensiert werden.</p> <p>Eine Beibehaltung der Parzelle 1813 in der Landwirtschaftszone wäre nicht zweckmässig, vor allem nicht, wenn sie zum Emissionsschutz bestockt werden soll.</p> <p>Vermutlich gelten Teilflächen an die Liestalerstrasse als FFF, so dass eine Kompensation erforderlich ist.</p>
5. Ausschnitt Kläranlage (Nr. 2)	<p>Die Parzellen 1503, 1504, 1506 und 1507 können problemlos ausgezont und als Kompensationsfläche angerechnet werden.</p> <p>Bei der Parzelle Nr. 1494 müssten alle nicht standortgebundenen Bauten und Anlagen (inkl. Platzbefestigung) zurückgebaut werden, um die Parzelle der Landwirtschaftszone zuweisen zu können.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde erscheint dies möglich, weil in den Gebäuden grösstenteils Material gelagert wird, welches zukünftig im Werkhof aufbewahrt werden soll.</p> <p>Vor der Zonenänderung müsste zunächst eine Waldfeststellung vorgenommen werden. Zuständig ist der Kreisförster. Optimalerweise wird der neue Waldrand direkt vor Ort durch den Nachführungsgeometer erfasst.</p> <p>Bei einzelnen Flächen, z. B. der Hecke auf Parz. 1503 ist offensichtlich, dass sie nicht als Wald gelten.</p> <p>Für die Kompensation können nur Flächen genutzt werden, welche nicht als Wald gelten und auch nicht als geschützte Hecke im Zonenplan enthalten sind.</p> <p>Für eine Kompensation als FFF eignet sich die heutige ÖBA-Zone wohl nicht.</p>



Wald feststellung  
**FORSTKREIS**  
**Dorneck / Thierstein**  
**Amthaus, 4143 Dornach**

1509 24. Jan 2017  
 H. ZOLL 1258050



Hinweise:

- Grundstücke mit roten Grenzen und unterstrichenen Nummern sind nicht rechtskräftig.
- Projektierte Gebäude sind rot gestrichelt. Sie weisen eine reduzierte Genauigkeit auf.
- Allenfalls dargestellte Baulinien dienen der Orientierung.
- Waldlinien sind nicht rechtsverbindlich.

Quelle:  
 Amtliche Vermessung Schweiz

Legende:  
[www.cadastr.ch/legende](http://www.cadastr.ch/legende)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Dominik Kägi  
 Nachführungsgeometer

**Amt für Raumplanung  
Nutzungsplanung**

Werkhofstrasse 59  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 61  
Telefax 032 627 76 82  
www.arp.so.ch

**Lionel Leuenberger**  
Kreisplaner  
Telefon 032 627 25 71  
lionel.leuenberger@bd.so.ch

Gemeinde Nuglar – St.Pantaleon  
René Plattner, Bauverwaltung  
Ausserdorfstrasse 49  
4412 Nuglar

Gemeinde Nuglar - St.Pantaleon	
Datum 25. Aug. 2017	
	RD
	GR
	-AB

22. August 2017 LL

**Nuglar – St. Pantaleon; Rochaden ÖBA-Zonen**

Sehr geehrter Herr Plattner

Sie haben uns die Mutation der ÖBA-Zonen zur Prüfung unterbreitet. Zusammen mit dem Amt für Landwirtschaft (ALW), dem Amt für Umwelt (AfU) und der Fachstelle Ortsbildschutz haben wir die Unterlagen geprüft und können Ihnen folgendes berichten:

**Ausgangslage**

Die Anpassung des Zonenplanes betrifft die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Zur Errichtung eines Werkhofes und eines neuen Gemeindehauses möchte die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon unmittelbar beim Ortseingang an der Liestalerstrasse und gegenüber der Gewerbezone eine heute in der Landwirtschaftszone liegende Fläche in die Zone ÖBA einzonen. Als flächengleiche Kompensation wird das Gebiet um die ehemalige ARA ausgezont und der Landwirtschaftsfläche zugeschlagen.

**Raumplanung**

Im Grundsatz wird mit dem flächengleichen Abtausch der im Richtplan festgelegten kompensatorischen Ein- respektive Auszonung korrekt entsprochen. Einer gesamthaft 3'268m<sup>2</sup> grossen Einzonungsfläche (GB Nrn. 1812 und 1813 ganz und Teile von GB Nrn. 1807 und 2883) steht eine 3'303m<sup>2</sup> grosse Auszonungsfläche (GB Nrn. 1504, 1506 und 1507 ganz und Teile von GB Nr. 1503) gegenüber. Die Bauzonenfläche nimmt also um 35m<sup>2</sup> ab und die Landwirtschaftszone um 35m<sup>2</sup> zu. Der Bedarf an die geplante Nutzung (Gemeindeverwaltung und Werkhof) ist gegeben. Damit kann von einer im Grundsatz rechtmässigen Zonenmutation ausgegangen werden.

Aufgrund des grossen öffentlichen Interessens und der unbestrittenen Notwendigkeit an das Bauvorhaben ist eine Eröffnung des Verfahrens ausserhalb der regulären Ortsplanungsrevision gerechtfertigt.

Die Lage des neuen Werkhofes und des neuen Gemeindeverwaltungsgebäudes wurde anhand mehrerer Faktoren eruiert. Es sind Aspekte der Erschliessung, der Zugänglichkeit und der topo-

graphischen Eignung geprüft worden. Andererseits wurden Grundstücke untersucht, die im Besitz der Gemeinde sind und damit eine hohe Verfügbarkeit aufweisen. Der Raumplanungsbericht begründet Anhand dieser Kriterien die Lage der neuen ÖBA als zweckmässig.

### **Ortbauliche Aspekte**

Das neu in die Zone ÖBA zugewiesene Gebiet liegt wie oben beschrieben direkt am Ortseingang. Mit der Bebauung des Geländes besteht die Chance, das heute eher unattraktive „Tor zu Nuglar“ aufzuwerten und eine identitätsstiftende Adresse zu kreieren. Sowohl die Grösse und insbesondere die Lage des Vorhabens rechtfertigt einen höheren Planungsaufwand – ein Konkurrenzverfahren erscheint naheliegend. Für das Projekt ist ein entsprechendes und zielführendes Qualitätsverfahren (Ideenwettbewerb, Studienauftrag oder Projektwettbewerb) durchzuführen. Zur Qualität gehört nebst der haushälterischen Nutzung der Fläche und einer hochwertigen Architektursprache, insbesondere auch ein gut gestalteter Siedlungsrand mit moderaten Terrainübergänge zur offenen Landschaft und eine Begrünung mit ortsüblichen Hochstammbäumen. Zur Sicherung dieser Vorgabe sind die Zonenvorschriften zu ergänzen.

### **Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist offensichtlich, dass die ausgezeichnete Fläche (teilweise bestockte Fläche nach Plan für das Grundbuch) und Hanglage nicht der Bewirtschaftungsqualität der neu eingezonten Fläche entspricht. Der Raumplanungsbericht erweckt den Eindruck, es handle sich bei diesem Zonentausch um gleichwertiges Land, was aber sicher nicht der Fall ist.

#### *Auszonung*

Bei den ausgezonten Flächen handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen. Eine Teilfläche ist bestockt und nicht landwirtschaftlich nutzbar. Zudem befinden sich Teilflächen in Hanglage und das Grundstück ist nur als Grünland nutzbar.

#### *Einzonung*

Entgegen den Angaben im Bericht wurde diese Fläche im aktuellen Datenmodell SO als FFF ausgeschieden. Diese Ausscheidung FFF erfolgte aber in Nuglar St-Pantaleon nicht gestützt auf eine Bodenkartierung. Wenn von Bedeutung, müsste die Fläche bezüglich Bodeneigenschaften nachträglich beurteilt werden, ob die Bodeneigenschaften die Anforderungen gemäss Vollzugshilfe zum Sachplan FFF erfüllen. Aufgrund der Ackerfähigkeit der betroffenen Grundstücke geht das Amt für Landwirtschaft für das zu beurteilende Nutzungsplanverfahren aktuell von FFF aus. Somit erfolgt bei diesem Zonenabtausch zwar eine Kompensation der Bauzone, nicht aber der FFF.

Weil nur der Standort beim Dorfeingang für das Bauvorhaben in Frage kommt, muss Art. 30 RPV beachtet werden:

Art. 30 Abs. 1bis lit. a RPV: wichtiges Ziel: Gemäss Beurteilung ALW hat Nuglar St. Pantaleon nicht auf „Vorrat“ ÖBA ausgeschieden. Es dürfte sich vorliegend um ein bedeutendes öffentliches Infrastrukturvorhaben handeln, allerdings nur mit kommunalem Charakter.

Art. 30 Abs. 1bis lit. b RPV: Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Aus Sicht ALW würde das z.B. bedeuten, dass die Plätze multifunktional genutzt werden können und Parkplätze zumindest teilweise unterirdisch oder gebäudeintegriert angelegt werden müssten. In jedem Fall ist auf eine verdichtete und flächenschonende Anlage zu achten. Um eine rechtliche Verbindlichkeit zu erreichen, ist eine Anpassung des Zonenreglementes notwendig, im Sinne von: „Grundsätzlich sind Parkplätze für Mitarbeiter unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen und es ist insgesamt auf eine kulturlandschonende Anordnung der Gebäude und Anlagen zu achten.“

#### *Kompensation FFF; Verwertung Ober- und Unterboden*

Es ist sicherzustellen, dass der anfallende Ober- und Unterboden zur Aufwertung von Böden mit einer geringeren Nutzungseignung verwendet wird. In Nuglar-St. Pantaleon gibt es viele flach-

gründige Böden die vermutlich aufgewertet werden könnten. Wenn schon FFF beansprucht werden, ist bereits im Rahmen des Planungsverfahrens aufzuzeigen, welche Flächen aufgewertet werden. Wenn die Aufwertungsfrage nicht bereits auf der Stufe der Nutzungsplanung geklärt wird, ist dies im Baubewilligungsverfahren, bzw. über die Verwertungspflicht von Ober- und Unterboden nach Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen nachzuholen.

#### *Parzellenstruktur*

Die Gemeinde Nuglar St. Pantaleon weist einen grossen Güterregulierungsbedarf auf, der auch im Richtplan aufgeführt ist. Wenn neben dem öffentlichen aus ein ausreichendes landwirtschaftliches Interesse besteht und ein ausreichender Perimeter gewählt würde, könnte das Vorhaben sogar mit Kantons- und Bundesbeiträgen unterstützt werden.

Gemäss § 78 ff und § 83 ff Planungs- und Baugesetz Kt. SO, sowie Art. 100 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (LwG, SR 910.1) ist die Gemeinde aufgefordert, in der anliegenden Ortsplanungsrevision die Parzellenstruktur an die geänderte Nutzungsplanung und Erschliessung anzupassen.

#### **Ver- und Entsorgung**

##### *Überprüfung Übereinstimmung GEP*

Die Gemeinde wird ab 2018 den GEP komplett überarbeiten. Die vorgesehene neue Zone ist dabei zu berücksichtigen. In der weiteren Planung ist der sorgfältige Umgang mit dem Regenwasser frühzeitig zu beachten.

##### *Überprüfung Übereinstimmung GWP*

Für die wasserversorgungstechnische Erschliessung des zur Einzonung vorgesehenen Gebietes bedarf es einer Anpassung der rechtsgültigen Nutzungsplanung (GWP) und des Erschliessungsprogramms der Gemeinde. Dazu muss die Planung spätestens vor der Bebauung der Grundstücke bzw. der Erteilung der erforderlichen Baubewilligungen vom Regierungsrat genehmigt vorliegen.

#### **Fazit**

Für die Zonenrochade mit der Auszonung des Gebietes um die ehemalige ARA, verbunden mit der flächengleichen Einzonung des Gebietes am Ortseingang an der Liestalerstrasse, kann vom Grundsatz her eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein qualitätssicherndes Verfahren sicherzustellen und im Zonenreglement die entsprechenden Vorgaben festzulegen.

Sollten Sie vorgängig noch Inputs oder Fragen haben – rufen Sie mich an.

Mit freundlichen Grüessen

  
Lionel Leuenberger  
Kreisplaner

Kopie an: Gemeindepräsidium der Gemeinde Nuglar – St. Pantaleon, Ausserdorfstrasse 49,  
4412 Nuglar