



Räumliches Leitbild

Thema unbebaute Bauzone

3. Juli 2023



Ausgangslage

Gemäss kantonalem Planung- und Baugesetz sind die Ortplanungen der Gemeinden in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig anzupassen.

Die heute genehmigte Ortsplanung stammt aus dem Jahre 1998 und eine Teilrevision 2012.

Das Räumliche Leitbild ist in Erarbeitung.

Der kantonale Richtplan ist durch den Bundesrat genehmigt.



Grundlagen Bund

Revidiertes Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Das revidierte Eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), welches am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die Baulandverflüssigung.

Massgebend für die Regelung der Verflüssigung des Baulandes ist dabei der Artikel 15a dieses Gesetzes.

Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

¹ Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

² Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.



Kantonale Planungsgrundsätze Siedlungsgebiet:

Das Siedlungsgebiet bezeichnet das Gebiet für die bauliche Entwicklung der nächsten 20 bis 25 Jahre.

Es umfasst:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht;
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird;
- die Reservezonen, d.h. Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt.



Planungsaufträge an die Gemeinden

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt:

- **überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen);**
- **Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen;**
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: , oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.
- **Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.**



Kantonale Beurteilung der unbebauten Bauzone

Der Kanton Solothurn hat die Bauzonengrösse und den Bedarf für die nächsten 15 Jahre für jede Gemeinde eingeschätzt.

Gemeinde	Bezirk	Handlungsraum	WMZ unbebaut/bebaut	WMZ Dichte	Bauzonenbedarf	Kommentar
Wolfwil	Gäu	ländlich / Stützpunkt				Hoher Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte im Bereich des Medianwerts; Bauzonen eher zu gross. Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren Szenarios. Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen.

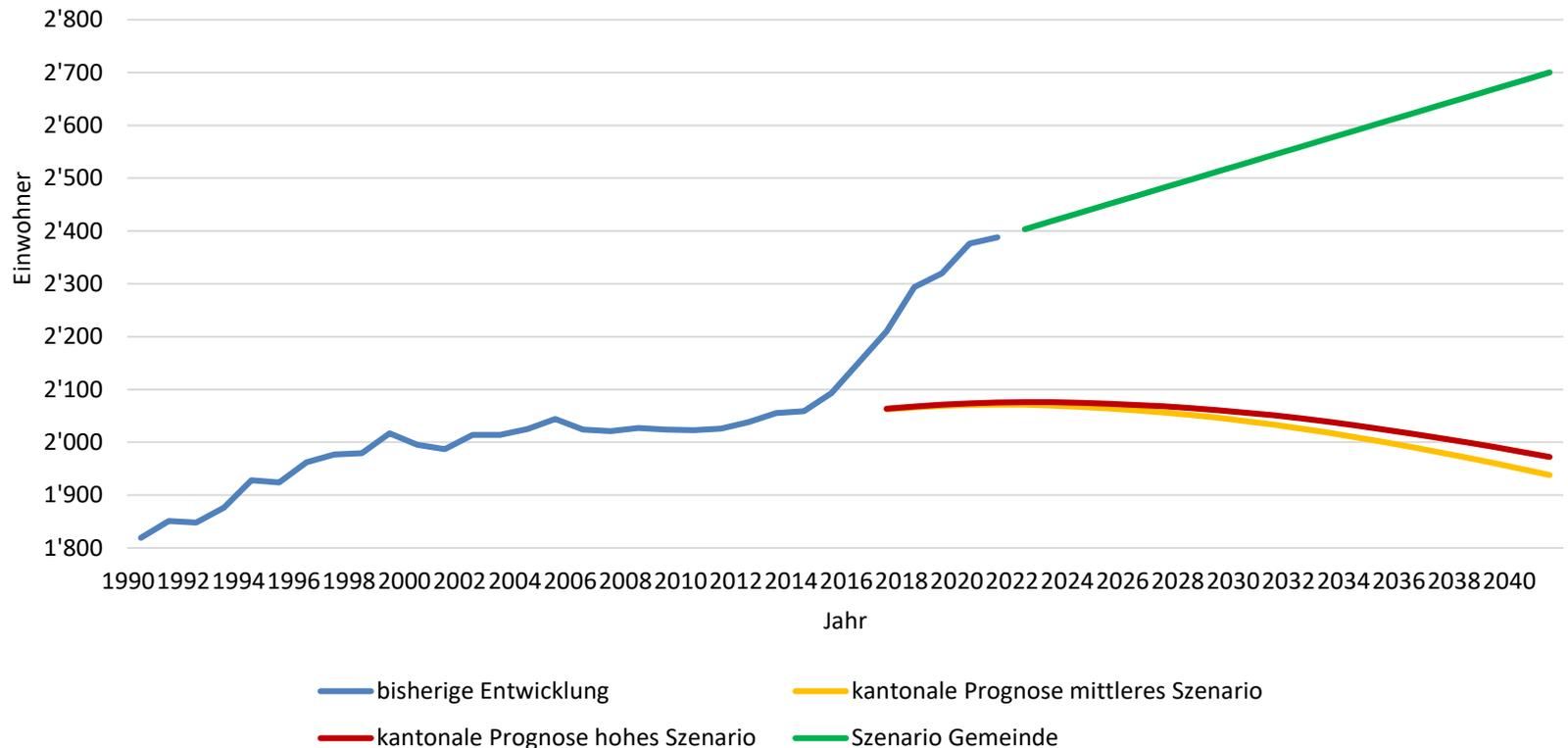
Für Wolfwil wird die Bauzone als eher zu gross erachtet. Die Gemeinde hat Handlungsbedarf die Bauzonengrösse zu überprüfen.



Bevölkerungsprognose

Der Kanton prognostiziert eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde argumentiert, dass die Entwicklung grösser ist und diese mit dem Potential auch weiterhin steigen soll.

Bevölkerungsentwicklung bis 2041





Planungs- und Baugesetz

Der § 26 bis des Planungs- und Baugesetzes bietet den Gemeinden die Grundlage für die Möglichkeit, Einzonungen an vertragliche Bauverpflichtungen zu knüpfen:

§ 26bis* Vertragliche Bauverpflichtung

- 1 Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von § 4 von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen.
- 2 Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderates als ausgezont gilt.
- 3 Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuchanzumerken.
- 4 Der Vertrag fällt dahin, wenn das Land der Gemeinde verkauft wird.



Bestehende Situation

Zone	Bauzone überbaut	Bauzone unüberbaut	Anteil
Wohnzone W2	54 ha	4.1 ha	7.6 %
Wohnzone W3	3.7 ha	1.9 ha	51.4%
Kernzone	11 ha	0.6 ha	5.5%
Total	68.7 ha	6.5 ha	9.6 %



Risiken von grossen Baulandreserven

Mit 6.5 ha unbebaute Bauzone oder fast 10% der Wohnzone hat die Gemeinde im kantonalen Schnitt eine sehr grosse Reserve.

Die unbebaute Bauzone hat ein Potential von über 400 Einwohner.

Es könnte die Diskussion entstehen, dass für diese Bauzonenreserve in Wolfwil kein Bedarf vorhanden ist.



Räumliches Leitbild

Im Rahmen des Räumlichen Leitbildes sollen folgende kommunalen Ziele definiert werden:

Bereich Bevölkerungswachstum:

Kommunale Ziele

Die kantonalen Prognosen weisen eine rückläufige Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2040 aus. Dem entgegen steht das Bevölkerungswachstum von rund 380 Personen seit dem Jahr 2000. Daher rechnet die Gemeinde mit einem Bevölkerungswachstum. Der Trend der letzten Jahre soll gebremst werden. Die Gemeinde strebt für die nächsten Jahre ein Bevölkerungswachstum von ca. 320 Einwohnern auf 2700 Personen und längerfristig auf maximal 2850 Einwohner an.



Räumliches Leitbild

Im Rahmen des Räumlichen Leitbildes sollen folgende kommunalen Ziele definiert werden:

Bereich Wohnen:

Kommunale Ziele

Die Gemeinde möchte das Überbauen der freien einzelnen Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes fördern. Eine verdichtete Bauweise soll hauptsächlich ausserhalb der Ortbildschutzbereiche in Betracht gezogen werden. Die Umnutzung und der Ausbau bestehender Gebäude in Richtung Wohnen soll gefördert werden. Zudem ist eine massvolle Entwicklung von neuem Bauland zur Arrondierung der Bauzone angedacht.



Räumliches Leitbild

Um die kommunalen Ziele zu erreichen, muss die Gemeinde Massnahmen aufzeigen.

Massnahmen	Die Erhältlichkeit von bestehenden Baulandreserven (Wohnzone) fördern (z. B. Vermarktung des Baulands auf dem Internet); vertragliche Bauverpflichtung mit Grundeigentümern von unbebauter Bauzone nach § 26 Planungs- und Baugesetz (PBG) anstreben; eine massvolle Verdichtung mit geeigneten Werkzeugen fördern. Prüfen, ob unbebaute Grundstücke in der Bauzone belassen werden. Priorisierung: 1. Verdichtung im Bestand, 2. Dichteres Neubauen, 3. Allenfalls Neueinzonung.
-------------------	--



Ziel der Gemeinde

- Die Gemeinde möchte in der Ortsplanung die bestehende Bauzone bestätigen.
- Die Gemeinde braucht konkrete und stichhaltige Argumente, dass die Bauzonengrösse und das gewünschte Bevölkerungswachstum richtig ist.
- Um diese Ziele zu erreichen ist sie auf Bestätigungen angewiesen, dass die Baulandreserven in den nächsten Jahren überbaut werden.



Risiken

- Falls die Gemeinde mit ihrer Argumentation nicht durchdringt, besteht das Risiko, dass in der Rechtmässigkeitsbeurteilung der Ortsplanung die Bauzone als zu gross beurteilt wird.
- Dann muss die Gemeinde die Bauzone redimensionieren.

**Das Interesse an Auszonungen wird in diesem Raum
niemand haben.**



FAZIT

- Die Gemeinde unterstützt die Landeigentümer zum Erhalt der Bauzone.
- Die Gemeinde ist auf die Unterstützung der Landeigentümer angewiesen, um gegenüber den übergeordneten Stellen argumentieren zu können.



Konkrete Fragen der Gemeinde:

- Ist die Zuweisung des Grundstücks zur Bauzone richtig?
- Ist die Zonierung des Grundstückes richtig?
- Wird das Grundstück in nächster Zeit verkauft?
- Wird das Grundstück in den nächsten Jahren überbaut?
- Gibt es Bedürfnisse an die Ortsplanung der Gemeinde?



Weiteres Vorgehen:

- Falls Bedürfnisse an die Ortsplanung vorhanden sind, können diese an den Gemeinderat eingegeben werden.
- Der ausgefüllte Fragebogen bitte bis 16. Juli 2023 an die Gemeinde Wolfwil zurückschicken.



Haben Sie Fragen?

Besten Dank !