

Regierungsratsbeschluss

vom 29. April 2014

Nr. 2014/804

Lüterswil-Gächliwil: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung bestehend aus:

- Bauzonenplan, 1:2'000
- Gesamtplan, 1:2'500
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung Lüterswil, 1:1'000
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung Gächliwil, 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die Gesamtrevision stützt sich insbesondere auf folgende Grundlagen ab:

- Raumplanungsbericht vom 10. März 2014
- Räumliches Leitbild
- Inventar der Fruchtfolgeflächen, 1:3'000
- Landwirtschaftsinventar, 1:3'000.

Zudem unterbreitet die Einwohnergemeinde dem Regierungsrat die Aufhebung des Gestaltungsplans Balmstrasse ebenfalls zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1256 vom 12. Juni 2001 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Einwohnergemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

Auf kantonalen Ebene ist der kantonale Richtplan 2000 die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Richtplans.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (§ 9 in Verbindung mit § 26 PBG; BGS 711.1) schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild zu erarbeiten haben. Das Leitbild ist von der Gemeindeversammlung zu verabschieden. Die Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil hat das räumliche Leitbild erarbeitet und vom Amt für Raumplanung beurteilen lassen. Es wurde am 5. Dezember 2012 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanung berücksichtigt das räumliche Leitbild weitgehend und setzt die darin festgelegten Strategien um.

2.2 Grösse der Bauzone

Lüterswil-Gächliwil liegt nach dem Raumkonzept Kanton Solothurn im ländlichen Raum. Seit der letzten Ortsplanungsrevision hat die Bevölkerung um ca. 30 Personen abgenommen. Am 31. Dezember 2012 lebten 328 Personen in Lüterswil-Gächliwil. Als Grundlage für die Abschätzung des künftigen Bauzonenbedarfs dient die vom Regierungsrat als verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario). Nach dieser Prognose ist für Lüterswil-Gächliwil bis ins Jahr 2030 weiterhin eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

Die Bauzone der Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil umfasst nach der rechtsgültigen Planung rund 14 ha. Aktuell sind 2.7 ha unüberbaut, davon liegen 1.48 ha in der Wohnzone W2, ca. 0.8 ha in der Gewerbezone mit Wohnen, 0.1 ha in der Kernzone und 0.34 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit der vorliegenden Revision wird lediglich die Weilerzone vergrössert (+ 0.18 ha) bzw. eine neue erweiterte Weilerzone ausgeschieden (1.81 ha). Es handelt sich dabei um bereits überbaute Flächen. Zudem wird eine marginale Einzonung in die Wohnzone W2 (980 m²) vorgenommen. Das theoretische Fassungsvermögen der neuen Bauzone beträgt 395 Einwohner. Damit stehen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.

2.3 Inhalt der Revision

Die Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil hat das Zonenreglement überprüft und diverse Anpassungen vorgenommen. Insbesondere wurden die neuen Vorgaben und Begriffe der kantonalen Bauverordnung (KBV) übernommen. Neu wird auf eine Nutzungsziffer, mit Ausnahme der Grünflächenziffer, verzichtet.

Die zweigeschossige Wohnzone wird reduziert, die Freihaltezone sowie die Erhaltungszone werden ersatzlos gestrichen und in andere Zonen überführt.

Am Bauzonenplan wurden nebst den unter Ziffer 2.2. ausgeführten Änderungen hauptsächlich die Reservezonen angepasst. Die bestehende Reservezone im Gebiet Eyacker wird gegen Osten verschoben und über die ehemalige Gärtnerei gelegt. Die Reservezonen am Mattenweg (GB Nr. 312, 23 a) und am Rüdlenweg (GB Nr. 55, 43 a) werden aufgehoben. Im Gegenzug wird eine neue Reservezone an der Balmstrasse (GB Nr. 45, 25 a) ausgeschieden.

Im Gesamtplan wurde die kommunale Landschaftsschutzzone im Gebiet Sandacker ergänzt sowie der Gewässerraum für Fliessgewässer, soweit sinnvoll, mit einer kommunalen Uferschutzzone grundeigentümerverbindlich ausgeschieden.

2.4 Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen 1987 verlangt für Lüterswil-Gächliwil Fruchtfolgeflächen von mindestens 170.8 ha (194.1 ha von 1987 minus 12 %). Bereits heute weist Lüterswil-Gächliwil mit 152.9 ha (144.3 ha zuzüglich 8.6 ha bedingt geeigneten Flächen) ein Manko an Fruchtfolgeflächen von 17.9 ha auf. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden die Fruchtfolgeflächen überprüft. Durch die Änderungen am Bauzonenplan sind in Lüterswil-Gächliwil nach der Revision 153.1 ha Fruchtfolgeflächen vorhanden, d.h. die Fruchtfolgeflächen nehmen leicht zu.

2.5 Verfahren und Gesamtwürdigung

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. März 2014 bis am 25. April 2014. Der Gemeinderat hat die Ortsplanungsrevision am 24. März 2014 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Lüterswil-Gächliwil erweist sich als recht- und zweckmässig, sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil bestehend aus:

- Bauzonenplan, 1:2'000
- Gesamtplan, 1:2'500
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung Lüterswil, 1:1'000
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung Gächliwil, 1:1'000
- Zonenreglement

wird genehmigt.

3.2 Die Genehmigung der Ortsplanung erfolgt unter der Voraussetzung, dass dagegen keine Beschwerden vorliegen. Sollte diese Voraussetzung nachträglich nicht erfüllt sein, gilt die Planung als nicht genehmigt.

3.3 Der Gestaltungsplan Balmstrasse (RRB Nr. 141 vom 10. Januar 1989) wird aufgehoben.

3.4 Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.

3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie den vorliegenden genehmigten Unterlagen widersprechen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die rechtsgültige Ortsplanung (RRB Nr. 1256 vom 12. Juni 2001).

3.6 Die Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 9'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 9'223.00, zu bezahlen.

- 3.7 Die Einwohnergemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Mai 2014 noch 6 Bauzonenpläne, 5 Gesamtpläne, 2 Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung Lüterswil, 2 Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung Gächliwil und 4 Zonenreglemente nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen. Zudem sind je 3 Landwirtschaftsinventare und Fruchtfolgeflächenpläne einzureichen.



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 Lüterswil-Gächliwil, Balmstrasse 17, 4584 Lüterswil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 9'200.00	(4210000/004/80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015/002/45820)
	<u>Fr. 9'223.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Landwirtschaft, mit je 1 Fruchtfolgeflächenplan und Landwirtschaftsinventar (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil, Balmstrasse 17, 4584 Lüterswil, mit 1 gen. Dossier (später) und mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Werkkommission Lüterswil-Gächliwil, Balmstrasse 17, 4584 Lüterswil

BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung)

