KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Dezember 2006

Nr. 2006/2354

Langendorf: Teilzonenplan und Gestaltungsplan Migros Langendorf / Genehmigung / Umweltverträglichkeitsprüfung / Behandlung der Beschwerde

---

1. Feststellungen

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Das Einkaufszentrum "Ladendorf" in Langendorf soll saniert und erweitert werden. Dazu ist beabsichtigt, die Nutzfläche von ca. 10'500 m2 um knapp 3'000 m2 auf etwa 13'400 m2 auszudehnen. Die Genossenschaft Migros Aare will damit hauptsächlich die Platzverhältnisse für die Präsentation der Waren und die "Bewegungsflächen" für die Kundschaft vergrössern und so den heutigen Kundenbedürfnissen Rechnung tragen. Die zusätzlichen Nutzflächen über dem heutigen Gartenzenter sind vor allem für Fachmärkte und Fremdmieter bestimmt. Weiter sollen das Restaurant modernisiert und vergrössert sowie der Eingangsbereich neu gestaltet werden. Auch eine Verbesserung der Parkierungs- und Erschliessungssituation durch eine teilweise Überdachung, den Wegfall der Tankstelle sowie eine neue Verkehrsregelung soll zur Attraktivierung des bestehenden Einkaufszentrums beitragen. Die Parkplatzzahl für Kunden und Personal wird nur minim von heute 607 auf 615 erhöht. Schliesslich ist auch eine energietechnische Totalsanierung der Gebäudehülle vorgesehen.

1.1.2 Das gesamte Migros-Gebäude liegt heute in der Industriezone 1, der grosse Parkplatz mit der Tankstelle in der Industriezone 2. Das Parkhaus Konzerthalle liegt in der Gewerbe- und Wohnzone II und ein schmaler Streifen östlich davon in der Kernzone (Bauzonenplan Langendorf, genehmigt mit RRB Nr. 405 vom 22. Februar 2000).
Auf dem Areal des Gestaltungsplanes sind keine öffentlichen Erschliessungsstrassen ausgeschieden. Die öffentliche Fusswegverbindung ab Fabrikstrasse östlich des Parkhauses Konzerthalle wird nicht beeinträchtigt.

Das Einkaufszentrum Migros Langendorf ist im Richtplan 2000 des Kantons Solothurn festgesetzt. Gemäss Richtplananpassung vom 12. Juli 2005 (RRB Nr. 2005/1600) ist das vorliegende Einkaufszentrum eine publikumsintensive Anlage (PA) (mehr als 1500 Personenwagenfahrten pro Tag). Es ist folglich als Grundnutzung eine Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen auszuscheiden. Das Gebiet des Gestaltungsplanes Migros Langendorf wird deshalb im Teilzonenplan Migros Langendorf mit gleichzeitiger Ergänzung des Zonenreglements in die „Spezialzone für publikumsintensive Anlagen (mit Gestaltungsplanpflicht), SPA" umgezont.

1.1.3 Die Einwohnergemeinde Langendorf unterbreitet dem Regierungsrat die folgenden Nutzungspläne (Stand 30. Januar 2006) zur Genehmigung:

- Teilzonenplan Migros Langendorf, Situation 1:1000, mit Ergänzung des Zonenreglements

- Gestaltungsplan Migros Langendorf, Situation 1:500, mit Sonderbauvorschriften.

1.1.4 Beim Vorhaben der Genossenschaft Migros Aare handelt es sich um ein Projekt, welches der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt (Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988, UVPV, SR 814.011). Gemäss Ziffer 80.5 des Anhangs der UVPV unterliegen Einkaufszentren mit mehr als 5000 m2 Verkaufsfläche der UVP-Pflicht. Diese Pflicht gilt sowohl für Neuanlagen (Art. 1 UVPV) als auch für wesentliche Änderungen bestehender Anlagen (Art. 2 UVPV). Als wesentliche Änderungen gelten bereits Anlagenerweiterungen im Umfang von mehr als 1000 m2 Verkaufsfläche bzw. mehr als 20 % des Schwellenwerts für Neuanlagen (vgl. Keller, Peter M., UVP-Pflicht bei Änderung bestehender UVP-pflichtiger Anlagen, Rechtsgutachten zuhanden des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft und der Koordinationsstelle für Umweltschutz des Kantons Bern, Entwurf vom 11. Mai 2005, S. 46).

Neben dem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 5. September 2005 nach Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) liegt auch der Raumplanungsbericht (Stand 30. Januar 2006) gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) vor. Massgebliches Verfahren für die UVP ist das Gestaltungsplanverfahren (Anhang 8 der kantonalen Richtlinien über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung, BGS 711.16).

1.2 Verfahren

1.2.1 Der Einwohnergemeinderat Langendorf legte vom 15. September bis 15. Oktober 2005 die Nutzungspläne für die Sanierung und Erweiterung des Einkaufszentrums "Ladendorf" der Migros öffentlich auf. Gegen die Pläne sind beim Gemeinderat 5 Einsprachen eingegangen. Am 30. Januar 2006 stellte der Gemeinderat die vergleichsweise Erledigung der 4 Einsprachen von Anwohnern fest, wies die fünfte Einsprache ab, soweit er darauf eintrat, und beschloss die Nutzungspläne im Bearbeitungsstand vom 30. Januar 2006. Am 3. Februar 2006 beantragte der Einwohnergemeinderat die Genehmigung der Nutzungsplanung beim Regierungsrat. Gegen die Beschlüsse vom 30. Januar 2006 ist beim Regierungsrat folgende Beschwerde erhoben worden:

- Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Lagerstrasse 1, 3360 Herzogenbuchsee, v.d. VCS Sektion Solothurn, Postfach 124, 4501 Solothurn, v.d. Claudia Heusi, Rechtsanwältin, Bielstrasse 3, Postfach 963, 4502 Solothurn.

1.2.2 Der Beschwerdeführer stellte in der Beschwerde vom 13. Februar 2006 und der Begründung vom 13. März 2006 die Rechtsbegehren, es seien der Teilzonenplan Migros Langendorf sowie der Gestaltungsplan Migros Langendorf und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften nicht zu genehmigen; eventuell sei die Genehmigung nur unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass die Sonderbauvorschriften (und, soweit notwendig, der Gestaltungsplan) auf die bei der detaillierten Behandlung der Beschwerde dargelegte Weise geändert bzw. ergänzt werden; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.2.3 Die Einwohnergemeinde Langendorf beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 13. April 2006 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

1.2.4 Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl, v.d. Theo Strausak, Rechtsanwalt, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, stellte in ihrer Vernehmlassung vom 26. Juli 2006 die Anträge, die Verwaltungsbeschwerde des VCS sei vollumfänglich abzuweisen und der Teilzonenplan Migros Langendorf sowie der Gestaltungsplan Migros Langendorf mit Sonderbauvorschriften seien zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.2.5 Am 19. September 2006 teilte das kantonale Amt für Umwelt (AfU) als Umweltschutzfachstelle im Sinne von Art. 42 USG dem Regierungsrat das Ergebnis der Beurteilung

der Vorschriften über den Schutz der Umwelt gemäss Art. 13 UVPV mit (Beurteilungsbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht, BB UVB).

1.2.6 Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2. Erwägungen

2.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrats bei Nutzungsplänen

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Nutzungspläne auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen: Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung, zu welcher auch der Erlass von Teilzonen- und Gestaltungsplänen zählt, Sache der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und solche, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

2.2.1 Die UVP, welche der Regierungsrat gemäss der Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28. September 1993 (VVK, BGS 711.15, Anhang V) vornimmt, stützt sich auf

- den Bericht über die Umweltverträglichkeit (UVB) der Projektverfasserin (Fassung vom 5. September 2005);

- die definitive Beurteilung des UVB durch die Umweltschutzfachstelle (Amt für Umwelt vom 19. September 2006).

2.2.2 In seiner Gesamtbeurteilung im Rahmen des Beurteilungsberichts vom 19. September 2006 (BB UVB) hält das AfU Folgendes fest:

„Das Vorhaben beeinträchtigt die Umwelt auf verschiedenste Weise. Folgenden Aspekten kommt dabei besondere Bedeutung zu (untergeordnete Aspekte werden hier nicht aufgeführt):

- ***Verkehr:** Das Projekt sieht vor, die Verkaufsfläche der bestehenden Anlage um 28 % zu erhöhen. Mit diesem Ausbau verbunden ist auch eine Zunahme der Fahrtenzahl von heute jährlich ca. 2.1 Mio. Fahrten auf 2.5 Mio. Fahrten (+ 17 %). Weil die Gesuchstellerin davon ausgeht, dass die Kundschaft aufgrund der grösseren Attraktivität länger im Migros Langendorf verweilt, nimmt die Fahrtenzahl nicht proportional mit der Verkaufsfläche zu.*

- ***Lärm:*** *Für die Beurteilung des Betriebes und des induzierten Verkehrs sind die Art. 7 bis 9 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) massgebend. Die Ausführungen im UVB weisen plausibel nach, dass diese rechtlichen Vorgaben vom Projekt eingehalten werden.*

- ***Luftreinhaltung****: Der vom Einkaufszentrum ausgelöste Verkehr verursacht auf den Zufahrtsstrassen erhebliche Schadstoffemissionen. Als Folge der Erweiterung nimmt die Schadstoffbelastung entlang der Zufahrtsstrasse bezogen auf den Schadstoff NO_2 um 0.5 bis 1.5 $\mu g/m^3$ zu. Die gesamte Anlage (heute bestehende Anlage inkl. Erweiterung) dürfte dann entlang der Zufahrtsstrasse für eine Belastung von 2 bis 3 $\mu g/m^3$ im Jahresmittel sorgen.*

Mit diesem Projekt wird auch eine energietechnische Gesamtsanierung der Gebäudehülle vorgenommen. Damit kann der Brennstoffverbrauch um 70 % reduziert werden und parallel dazu nimmt auch der Schadstoffausstoss durch den Betrieb des Gebäudes ab. Aus der Sicht der Luftreinhaltung ist diese Reduktion des Schadstoffausstosses positiv zu beurteilen. Die Sanierung trägt aber lokal nicht zu einer Reduktion der Immissionsbelastung bei.

Die gesamte Anlage liegt in einem lufthygienischen Massnahmenplangebiet und ist als Anlage mit ‚überdurchschnittlichen Emissionen' zu bezeichnen. Damit das Projekt den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung entspricht, sind verschärfte Emissionsbegrenzungen umzusetzen. Wir schlagen in diesem Beurteilungsbericht deshalb - in Ergänzung zu den bereits vorgeschlagenen, projektintegrierten Massnahmen - die Verbesserung des ÖV-Angebotes und die gleichzeitige Einführung einer Parkplatzbewirtschaftung vor.

- ***Altlasten:*** *Beim Areal handelt es sich um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 2 Altlasten-Verordnung (AltlV), welcher im kantonalen Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist. Gestützt auf eine einfache technische Untersuchung wurden für einen Teilbereich des Areals stark erhöhte Belastungen der Porenluft mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) festgestellt. Dabei wurde der Konzentrationswert der AltlV für Gehalte in der Porenluft mehrfach überschritten.*

Die Anforderungen gemäss Art. 3 AltlV können eingehalten werden, denn die geplanten Baumassnahmen erschweren eine allfällige spätere Sanierung nicht wesentlich. Ein Sanierungsbedarf steht aber angesichts der hohen CKW-Konzentrationen in der Porenluft nach wie vor im Raum und muss noch, unabhängig von allfälligen Bauvorhaben, weiter abgeklärt werden. ***Es wird dringend empfohlen, dies im Rahmen des geplanten Bauvorhabens vorzunehmen und nicht erst eine entsprechende behördliche Aufforderung abzuwarten, welche voraussichtlich in wenigen Jahren erfolgen wird.***

- ***Abfall****: In der Bauphase fällt belastetes Aushubmaterial und Abbruchmaterial (insbesondere Tankstelle) an. Die Belastungssituation dieses Materials wird mittels Untersuchungen abgeklärt und es ist vorgesehen, ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten.*

- ***Naturschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz, Landschaftsschutz****: Diese Bereiche werden vom Vorhaben nur minimal tangiert. Die rechtlichen Vorgaben können problemlos eingehalten werden.*

Aufgrund unserer Beurteilung sind wir der Meinung, dass das Vorhaben der Umweltschutzgesetzgebung entspricht und damit als 'umweltverträglich' bezeichnet werden kann. Voraussetzung für diese positive Bewertung des Projektes ist eine Berücksichtigung unserer Anträge in diesem Beurteilungsbericht."

Bei den genannten Anträgen handelt es sich um solche zur Aufnahme von Nebenbestimmungen in den Genehmigungsbeschluss des Regierungsrats. Sie lauten:

„Anträge an den Regierungsrat

Antrag I
Folgende Auflage ist in den Genehmigungsbeschluss aufzunehmen:
'Alle im Umweltverträglichkeitsbericht im Kapitel 'Zusammenfassung der Massnahmen' aufgeführten Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind integrierender Bestandteil des Vorhabens und sind damit umzusetzen.'

Antrag II
Folgender Antrag ist in den Genehmigungsbeschluss aufzunehmen:
'Der Regierungsrat beantragt der kommunalen Baukommission, die entsprechenden Auflagen im definitiven Beurteilungsbericht des Amtes für Umwelt zu berücksichtigen.'

Antrag III
Folgende Auflage ist in den Genehmigungsbeschluss aufzunehmen:
'Unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten an Gebäude und Parkplatz ist eine Parkplatzbewirtschaftung ab erster Minute einzuführen. Der Mindestpreis für das Abstellen des Fahrzeuges orientiert sich an den Preisen vergleichbarer Anlagen in der Region. Vorbehalten bleiben höhere Preise im Zusammenhang mit dem Vollzug von § 10 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften. Der Ertrag der Bewirtschaftung verbleibt bei den Betreibern der Anlage und darf den Parkplatzbenützenden nicht zurückerstattet werden.

Die Einwohnergemeinde Langendorf hat mit zweckmässigen Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Kundschaft der Anlage nicht in den angrenzenden Quartieren parkiert.

Das Angebot des Öffentlichen Verkehrs ist auf Kosten der Gesuchstellerin wie folgt zu verbessern:

- *Verlängerung der Regionalzüge Olten-Solothurn bis Langendorf und dadurch Taktverdichtung zwischen Solothurn und Langendorf während den Ladenöffnungszeiten (je 7 Kurspaare an den Wochentagen, 5 Kurspaare am Samstag).*

- *Ausdehnung des Viertelstundentaktes der BSU-Linie 1 (im Abschnitt Derendingen-Oberdorf) auf die Ladenöffnungszeiten*
  - *Montag bis Freitag 6 Kurspaare am Vormittag*
  - *Freitagabend 2 Kurspaare und*
  - *Samstag 17 Kurspaare.*

Im Ausgangsbereich ist gut sichtbar eine dynamische Anzeige der nächsten Zugs- und Busabfahrten anzubringen.

Der Weg zwischen Bahnhof Langendorf und Einkaufszentrum ist attraktiv zu gestalten, mit Hinweisschildern auszustatten und während der Dunkelheit zu Geschäftsöffnungszeiten zu beleuchten.

Das zusätzliche ÖV-Angebot wird nach 2 Jahren einer ersten Evaluation unterzogen. Ergibt sich dabei eine unbefriedigende Auslastung durch die Kundschaft des Einkaufszentrums, so sind in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau und der kommunalen Behörde weitere flankierende Massnahmen zu planen und umzusetzen (z.B.: Erhöhung der Parkgebühr). Die Versuchsphase endet nach 4 Jahren nach einer zweiten Evaluation. In den Entscheid zur Weiterführung des zusätzlichen ÖV-

Angebotes fliessen ökologische und ökonomische Kriterien gleichwertig ein.

Eine Kostenaufteilung für das zusätzliche ÖV-Angebot ist nach Abschluss der Versuchsphase zwischen den relevanten Akteuren neu festzulegen, wenn sich zeigt, dass dieses ÖV-Zusatzangebot nur von wenigen Personen benutzt wird, die in der Anlage einkaufen.

Wird das ÖV-Angebot nach der Versuchsphase reduziert, hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Vereinbarung nach § 10 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften das Recht, die Umsetzung weiterer, angemessener Massnahmen zu fordern, die geeignet sind, den motorisierten Individualverkehr der Anlage zu reduzieren (z.B.: Hauslieferdienst, Optimierungen bezüglich Anbindung des Langsamverkehrs).'

Anträge an die kommunale Baukommission

Antrag 1
Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das aufzeigt, wie die Planungswerte für die neuen Anlagen (Belüftungs-, Klimaanlagen und die anderen lärmigen Anlageteile) und die Immissionsgrenzwerte für die gesamte Anlage (inkl. Parkplatzlärm) eingehalten werden. Auf Wunsch ist das Amt für Umwelt gerne bereit, die Baukommission zu beraten.

Antrag 2
Die Bauherrschaft hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, welche Basismassnahmen und spezifischen Massnahmen gemäss BUWAL-Grundlage 'Baurichtlinie Luft' umgesetzt werden. Diese Massnahmen sind der Baukommission und dem Amt für Umwelt einzureichen. Das Amt für Umwelt berät die kommunale Baubehörde aufgrund der eingereichten Unterlagen.

Antrag 3
Es ist folgende Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen:
'Sofern dies erforderlich ist, steht dem Amt für Umwelt das Recht zu, vor Ort weitere Untersuchungen und Massnahmen bezüglich belastetem Aushub und Abbruch zu verlangen.'"

2.2.3 Den Ausführungen des Amts für Umwelt und den gestellten Anträgen ist zu folgen. Sämtliche Anträge – auch jene an die Baukommission von Langendorf (zur Aufnahme in die Baubewilligung bzw. zur Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren) – sind als Nebenbestimmungen in den Genehmigungsbeschluss aufzunehmen.

2.2.4 Die aufgrund der Anträge des Amts für Umwelt erfolgten Änderungen sind nicht von grundsätzlicher Bedeutung. Auch werden durch sie keine potentiellen Dritten mehr betroffen als durch die aufgelegten Pläne. Es fehlt also an einer Betroffenheit im Sinne von § 19 PBG.

2.2.5 Im Übrigen ergeben sich einige Aspekte der Umweltverträglichkeitsprüfung zusätzlich aus den nachfolgenden Erwägungen zur Beschwerde des VCS.

2.3 Behandlung der Beschwerde des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS).

2.3.1 Der Regierungsrat entscheidet gemäss § 18 Abs. 2 PBG im Rahmen des Genehmigungsverfahrens betreffend Nutzungspläne gleichzeitig über die diesbezüglichen Beschwerden.

2.3.2 Legitimiert zur Beschwerde sind auch Verbände, wenn ihnen das Bundesrecht die Beschwerdebefugnis einräumt und sie dabei gemäss ihren Statuten zu wahrende

Interessen geltend machen. In diesem Sinne ist gestützt auf Art. 55 USG auch der Verkehrs-Club der Schweiz zur Beschwerde legitimiert. Auf dessen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2.3.3 Der VCS stellt folgende Rechtsbegehren:

„1. Der Teilzonenplan Migros Langendorf sowie der Gestaltungsplan Migros Langendorf und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften seien nicht zu genehmigen.

2. Eventuell sei die Genehmigung nur unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass die Sonderbauvorschriften (und, soweit notwendig, der Gestaltungsplan) wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:

§ 9 Parkierung

Absatz 1 (Änderung):
Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal 250 Parkplätze zulässig. Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind keine Parkplätze für Benutzer des Vorhabens zulässig.

Für die Benützung der Parkplätze wird ab der 1. Minute eine Bewirtschaftungsgebühr von mindestens CHF 1.00/Std. verlangt. Eine Rückerstattung der Gebühr an die Kunden ist ausgeschlossen. Die Bewirtschaftung ist so zu organisieren, dass die Ausfahrt aus dem Parkplatzgelände ohne Bezahlung nicht möglich ist.

§ 10 Verkehrsregime, Verkehrserzeugung, Verkehrsbewirtschaftung

Absatz 5 (Änderung):
Die Betreiberin des Geschäftshauses anerkennt für den gesamten Verkehr vom und zum Gestaltungsplangebiet ein jährliches Fahrtenkontingent von maximal 854'000 Fahrten. Als Steuerungsmassnahme bei einer Überschreitung dieser Zahl sind insbesondere eine Erhöhung der Parkplatzbenützungsgebühren sowie eine Verbesserung des Angebots des öffentlichen Verkehrs auf Kosten der Betreiberin vorgesehen.

Die Einzelheiten der Erfassung und Steuerung der Fahrtenzahlen, weitere Massnahmen bei Überschreitung des Kontingentes sowie die Zuständigkeiten werden in einer Vereinbarung zwischen dem Amt für Umwelt, der Gemeinde und der Bauherrschaft geregelt. Die Vereinbarung muss spätestens vor Erteilung der Baubewilligung gegengezeichnet vorliegen und in die Baubewilligung aufgenommen werden.

Absatz 6:
entfällt

Absatz 7 (neu):
Die Gemeinde Langendorf hat mittels geeigneter Massnahmen dafür zu sorgen, dass eine Parkierung durch Kunden der Migros ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ausgeschlossen werden kann. Die Betreiberin anerkennt, dass die Baubewilligung erst erteilt werden kann, wenn die Gemeinde diese Massnahme umgesetzt hat.

§ 11 Fussgänger/Radfahrer

Absatz 2 (Ergänzung):
Die Durchlässigkeit des Areals ist im Sinne einer Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes zu gewährleisten. Die Betreiberin des Einkaufszentrums verpflichtet sich, in der Baueingabe einen attraktiveren Zugang vom bzw. zum Bahnhof Langendorf vorzusehen.

§ 12 Anlieferung

Absatz 2 (Änderung):
Der Anteil der Bahntransporte am gesamten Anlieferungsverkehr beträgt mindestens 50 % der angelieferten Gesamtmenge (Gewicht). Die Logistikanlagen sind so zu konzipieren, dass dieser Modal-Splitt im Minimum erreicht werden kann.

3. Für den Eventualfall, dass der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften unter Beachtung der vorgeschlagenen Ergänzungen und Änderungen genehmigt werden, sei im Weitern die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig zu machen, dass

– sämtliche eingesetzten und mit Diesel betriebenen Baumaschinen mit einem Partikelfilter ausgerüstet sind und Kleinmaschinen mit Gerätebenzin betrieben werden.

– für die An- und Abtransporte des Baustellenverkehrs nur Lastwagen eingesetzt werden, die mindestens die Abgasnorm Euro 4 einhalten."

2.3.4 Hinsichtlich der Begründung der Rechtsbegehren sowie des Entscheids wird auf die Akten und auf den Beurteilungsbericht des AfU vom 19. September 2006 verwiesen. Im Einzelnen hierzu noch die folgenden Ausführungen, welche sich grundsätzlich an den Aufbau der Beschwerdebegründung des VCS vom 13. März 2006 halten.

2.3.5 Richtplankonformität

Der Beschwerdeführer geht davon aus, dass das Einkaufszentrum Migros Langendorf im Kantonalen Richtplan nur als bestehende Anlage ohne Erweiterungsabsicht festgesetzt sei. Ein Ausbau sei deshalb ohne Richtplananpassung nicht zulässig. Der VCS verkennt, dass gemäss Beschluss SW-5.1.2 des Kantonalen Richtplans 2000 Erweiterungen von bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten um mehr als 3000 m2 generell nur eines kommunalen Gestaltungsplanes bedürfen, selbst wenn ihr Standort noch gar nicht im Richtplan festgelegt wäre.

Die Spezialzone für publikumsintensive Anlagen, welche nach dem Beschluss SW-5.2.1 vom 12. Juli 2005 (RRB Nr. 1600) als Grundnutzung auszuweisen ist, muss entgegen der Auffassung des VCS auch keineswegs vorgängig eines Gestaltungsplanverfahrens ausgeschieden werden. Sachliche Gründe sprechen vielmehr eher für einen zeitlich koordinierten Erlass von Teilzonen- und Gestaltungsplan. Unzulässig wäre das Verfahren jedenfalls nur, wenn der Gestaltungsplan Migros Langendorf vor dem entsprechenden Teilzonenplan erlassen worden wäre.

Zu Unrecht bemängelt der Beschwerdeführer weiter die fehlende Abstimmung mit der Planung der Nachbargemeinden (vgl. Raumplanungsbericht, Kapitel Mitwirkung, S. 14).

Sodann kommt der VCS zum Schluss, dass das Einkaufszentrum Migros Langendorf die Standortkriterien des Richtplans für publikumsintensive Anlagen nicht erfülle. Der Richtplan erachtet zunächst „Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe" als grundsätzlich geeignete Standorte, zu welchen Langendorf zählt (Beschlüsse SW-5.2.2 und SW-1.2.3). Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum Migros Langendorf in einem der drei Hauptzentren des Kantons.

Standortkriterien für PA sind (SW-5.2.4):
„a. Wirtschaftliche Attraktivität des Standortes: Synergien mit bestehenden Anlagen, Entwicklungspotenzial des Standortes für weitere publikumsintensive Anlagen,

Übereinstimmung mit Leitbildern und Konzepten.
b. Nähe zu Nutzern / Zentralität des Standortes: Genügend potenzielle Nutzer (Einwohner, Arbeitsplätze) im Einzugsgebiet des Langsamverkehrs (LV) und des öffentlichen Verkehrs (öV).
c. Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr: Gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr, ohne Wohngebiete übermässig zu tangieren; Nachweis genügender Strassen- bzw. Knotenkapazitäten (Fahrtennachweis, Mehrverkehrsanteil / Zusatzbelastung Verkehr und Luft).
d. Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr: öV-Anschluss in unmittelbarer Nähe zum Standort mit angemessenem Fahrplanangebot muss bereits vorhanden sein bzw. wird auf Kosten der Gesuchsteller realisiert (in der Regel VSS Güteklasse B)."

Auch wenn bestehende verkehrsintensive Anlagen bei einer wesentlichen Änderung auf die Einhaltung der Standortkriterien zu überprüfen sind (SW-9.4.4), ist die Tatsache ihres Bestandes zumindest im Rahmen eines Ermessensentscheides nicht vernachlässigbar. So ist etwa im vorliegenden Fall das ÖV-Angebot der Güteklasse C als hinreichend zu bezeichnen, zumal die geplante Erweiterung ohnehin vor allem den Bereich „Fachmarkt", deren Kundschaft erfahrungsgemäss noch weniger vom ÖV-Angebot Gebrauch macht - und nicht den „Supermarkt" betrifft. Nicht zuletzt aufgrund der vom AfU beantragten und hier zu beschliessenden ökologischen Verbesserungen des Projekts sind die Standortkriterien des Richtplans für publikumsintensive Anlagen vorliegend insgesamt erfüllt. Weitere diesbezügliche Beweismassnahmen erübrigen sich.

Die Vollzugshilfe „Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) im kantonalen Richtplan / Empfehlungen zur Standortplanung 05/06" des Bundesamts für Umwelt (BAFU) und des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) misst der frühzeitigen und koordinierten Standortplanung im kantonalen Richtplan und in der Folge der zonenplanmässigen kommunalen Umsetzung grosses Gewicht bei. Als geeignetes Instrument könne der Richtplan eine gesamtheitliche, umfassende und ausgewogene Berücksichtigung von Zielsetzungen der Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt ermöglichen. Von Fall zu Fall müssen dann gewisse Defizite im einen oder anderen Bereich zugunsten einer optimierten Gesamtlösung in Kauf genommen werden. Die solothurnischen Richtplananpassungen von 2005 erfolgten ebenfalls bereits aufgrund derartiger Überlegungen.

2.3.6 Das Einkaufszentrum Migros Langendorf liegt aufgrund der vorbestehenden Grenzwertüberschreitungen in einem Massnahmenplangebiet gemäss Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1). Der Luftmassnahmenplan 2000 des Kantons Solothurn (LMP 2000) gemäss Art. 44a USG und Art. 31 ff. LRV sieht vor, dass für publikumsintensive Anlagen (PA) die Koordination zwischen Luftreinhaltung und Verkehrsentwicklung mittels eines Fahrleistungsmodells im Kantonalen Richtplan festgesetzt wird (Massnahme SO-1, *„Koordination von Luftreinhaltung und Verkehrsentwicklung / Konzept Fahrleistungsmodell"*). Die Massnahme SO-1 wurde in der ursprünglichen Form zwar nie umgesetzt. Hingegen sieht die mit RRB Nr. 1600 vom 12. Juli 2005 beschlossene Änderung des Richtplans eine den Verhältnissen des Kantons angepasste Umsetzung der Ziele der Massnahme SO-1 vor. Unter SW-9.4 ist hierzu festgehalten: *„... Für den Bereich Verkehr, der einen wesentlichen Teil der Emissionen verursacht, steht vor allem die gute Abstimmung zwischen Verkehr und Siedlungsentwicklung im Zentrum. ... Der richtigen Standortwahl für kunden- beziehungsweise verkehrsintensive Nutzungen wie Einkaufs- oder Freizeitzentren kommt eine wichtige Rolle zu. Diese sogenannten Publikumsintensiven Anlagen (PA, vgl. Kapitel SW-5) sind an Orten anzusiedeln, die auch zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem öffentlichen Verkehr gut erreicht werden können. Sie erzeugen so wesentlich weniger Verkehr als auf der ‚grünen Wiese'. ... Mit der besseren Koordination zwischen Umweltschutz und Raumplanung stellt der*

Kanton sicher, dass verkehrsintensive Anlagen an geeigneten Standorten realisiert werden und dass solche Vorhaben nicht zu übermässigem Verkehrswachstum führen. Mit der Festlegung möglicher Standorte beziehungsweise der Ausscheidung von Zonen für verkehrsintensive Anlagen sollen solche Betriebe auch in luftbelasteten Gebieten möglich sein. In anderen Zonen sind sie dagegen ausgeschlossen. ..." Im Lichte dieser Erwägungen hat die Prüfung der Nutzungspläne Migros Langendorf zu erfolgen.

Die gesamte Anlage des Einkaufszentrums Migros Langendorf – welche als solche gemäss Art. 2 Abs. 4 LRV und Art. 8 USG relevant ist - verursacht aufgrund ihres Anteils an der gesamten Luftverschmutzung - auch auf die konkrete Nutzungszone bezogen - „überdurchschnittliche Emissionen". Deshalb sind verschärfte Emissionsbegrenzungen nach Art. 5 LRV und Art. 11 Abs. 3 USG zu erlassen (BB UVB, S. 10).

Auch wenn die verschärften Massnahmen nach Art. 11 Abs. 3 USG im Unterschied zu den vorsorglichen gemäss Abs. 2 nicht ausdrücklich an die Schranken der wirtschaftlichen Tragbarkeit gebunden sind, müssen wirtschaftliche Überlegungen in die Prüfung der Verhältnismässigkeit verschärfter Emissionsbegrenzungen einfliessen (vgl. Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Schrade/Loretan, N. 43a zu Art. 11, 1998). Es dürfen deshalb nur Massnahmen angeordnet werden, welche zu einem gewissen Grad erfolgversprechend sind und in einem angemessenen Verhältnis zum Eingriff in die Rechte der Gesuchstellerin stehen. Die vom AfU im Beurteilungsbericht vom 19. September 2006 beantragten Massnahmen (s. Ziffer 2.2.2 hievor) erweisen sich als zweckmässig und angemessen. Insbesondere ist festzustellen, dass aufgrund einer groben Kostenschätzung die Einnahmen aus der Parkplatzbewirtschaftung bereits bei einer Gebühr von 50 Rappen pro Stunde zur Deckung der Kosten für das zusätzliche ÖV-Angebot ausreichen werden. Die weitergehenden verschärften Massnahmen, welche vom Beschwerdeführer beantragt werden, sind als unverhältnismässig abzulehnen (z.B. Beschränkung der bestehenden rund 600 Parkplätze auf maximal 250, oder Reduktion des jährlichen Fahrtenkontingents von 2.5 Mio. Fahrten gemäss Sonderbauvorschriften auf maximal 854'000; zur Begründung im Einzelnen wird auf die detaillierte Auseinandersetzung des Amts für Umwelt im BB UVB, insbesondere auf S. 10 – 15, verwiesen). Diese Massnahmen wären im Übrigen auch aufgrund eines gewissen Luftdefizits, welches zugunsten der Standortwahl gemäss Richtplan hinzunehmen wäre, ungerechtfertigt (s. Ziffern 2.3.5 in fine und 2.3.6, 1. Abschnitt).

2.3.7 Die Beschwerde des Verkehrs-Clubs der Schweiz ist, soweit ihm die Anträge des Amts für Umwelt entgegenkommen, teilweise gutzuheissen, im Wesentlichen aber abzuweisen. Nach diesem Ausgang des Verfahrens hat der VCS an die Verfahrenskosten einen Betrag von Fr. 1'600.-- zu bezahlen. Dieser ist mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen. Der Rest ist zurückzuerstatten. Die Genossenschaft Migros Aare hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- zu leisten. Der VCS hat an die Parteikosten der Gesuchstellerin eine Entschädigung von Fr. 1'500.-- zu entrichten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 und 39 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11) in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Die auf die Gemeinde entfallenden Kosten für die Beschwerdebehandlung sind deshalb vom Staat zu tragen.

2.4 Gesamtbeurteilung der Nutzungsplanung

Gestützt auf die vorangegangenen Erwägungen ist festzustellen:
Die Nutzungsplanung Migros Langendorf (Stand 30. Januar 2006), bestehend aus:
- Teilzonenplan Migros Langendorf, Situation 1:1000, mit Ergänzung des Zonenreglements

- Gestaltungsplan Migros Langendorf, Situation 1:500, mit Sonderbauvorschriften (Ausnahme: § 10 Abs. 6, welcher durch die entsprechenden Anträge des Amts für Umwelt ersetzt wird und daher entfällt) erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Das Projekt ist unter Berücksichtigung der Anträge der kantonalen Umweltfachstelle (AfU) umweltverträglich. Die Pläne sind mit den im Dispositiv genannten Vorbehalten zu genehmigen.

2.5 Gebühren

Die Einwohnergemeinde Langendorf hat nach dem Umfang der Aufwendungen des Kantons folgende Gebühren zu bezahlen: Fr. 22'640.-- für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit (§ 56bis Abs. 2 des Gebührentarifs vom 24. Oktober 1979, GT, BGS 615.11), Fr. 3'000.-- für die raumplanerische Prüfung (§ 64 GT) sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, total Fr. 25'663.--.

Es steht der Gemeinde frei, unter den Voraussetzungen von § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

3. Beschluss

3.1 Der Teilzonenplan Migros Langendorf mit Ergänzung des Zonenreglements und der Gestaltungsplan Migros Langendorf mit Sonderbauvorschriften werden mit den in den Erwägungen angebrachten Änderungen und Ergänzungen und unter folgenden Auflagen und Bedingungen genehmigt:

Integrierenden Bestandteil der Genehmigung bilden sämtliche Massnahmen gemäss den Anträgen I bis III und 1 bis 3 des Beurteilungsberichts des Amts für Umwelt vom 19. September 2006 (Ziffer 2.2.2 der Erwägungen).

3.2 Die Beschwerde des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS), Lagerstrasse 1, 3360 Herzogenbuchsee, v.d. VCS Sektion Solothurn, Postfach 124, 4501 Solothurn, v.d. Claudia Heusi, Rechtsanwältin, Bielstrasse 3, Postfach 963, 4502 Solothurn, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen wird sie abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten einen Betrag von Fr. 1'600.-- zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss unter Rückerstattung des Restbetrags verrechnet.

Die Genossenschaft Migros Aare hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- zu leisten.

Der VCS hat der Genossenschaft Migros Aare einen Beitrag an die Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- zu entrichten.

Der auf die Gemeinde Langendorf entfallende Kostenanteil wird vom Staat getragen.

3.3 Das Bau- und Justizdepartement legt den Umweltverträglichkeitsbericht, den Beurteilungsbericht des Amts für Umwelt vom 19. September 2006 sowie diesen Beschluss mit dem Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung zur Einsichtnahme öffentlich auf.

3.4 Bisherige Nutzungspläne verlieren, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.5 Die Einwohnergemeinde Langendorf wird ersucht, dem Amt für Raumplanung bis zum 28. Februar 2007 6 bereinigte Dossiers zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.

3.6 Die Einwohnergemeinde Langendorf hat für diesen Beschluss Gebühren von Fr. 25'640.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 25'663.--, zu bezahlen.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
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 Langendorf, 4513 Langendorf**

Genehmigungsgebühr nach § 64 GT:	Fr.	3'000.--	(KA 431000/A 80561)
Gebühr nach § 56bis Abs. 2 GT	Fr.	22'640.--	(KA 431001/A 80049/TP112/220)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	25'663.--	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111120

Kostenrechnung **Claudia Heusi, Rechtsanwältin, Bielstrasse 3, 4502 Solothurn**
(i.S. Verkehrs-Club der Schweiz [VCS], 3360 Herzogenbuchsee
v.d. VCS Sektion Solothurn, Postfach 124, 4501 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	2'000.--	(Fr. 1'600.- von Kto. 119101 auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil:	Fr.	1'600.--	
Rückerstattung	Fr.	400.--	(von Kto. 119101)

Kostenrechnung **Theo Strausak, Rechtsanwalt, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn**
(i.S. Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl)

Verfahrenskostenanteil:	Fr.	400.--	(KA 431000/A 81087)

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2006/10)
Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)
1 Amt für Raumplanung (Bi/Ci) (3), mit Akten und je 1 genehmigten Dossier (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Raumplanung
2 Amt für Umwelt (4), mit 1 genehmigten Dossier (später)
3 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 genehmigten Dossier (später)
Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**
Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
Kantonale Finanzkontrolle
4 Sekretariat Katasterschatzung, mit 1 genehmigten Dossier (später)
5 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 genehmigten Dossier (später)
6 Gemeindepräsidium Langendorf, 4513 Langendorf, (Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Plan (später), **(Einschreiben)**
Planungskommission Langendorf, 4513 Langendorf
Baukommission Langendorf, 4513 Langendorf
Claudia Heusi, Rechtsanwältin, Bielstrasse 3, Postfach 963, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**
Theo Strausak, Rechtsanwalt, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, mit Rechnung **(Einschreiben)**
WAM PARTNER, Planer und Ingenieure, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt:

"EG Langendorf: Genehmigung Teilzonenplan Migros Langendorf mit Ergänzung des Zonenreglements, Gestaltungsplan Migros Langendorf mit Sonderbauvorschriften.

Der Beschluss des Regierungsrats mit dem Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung wird zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht und dem Beurteilungsbericht der kantonalen Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 4. Januar 2007 bis 14. Januar 2007 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Werkhofstrasse 65, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, zur Einsichtnahme aufgelegt (Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV).

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrats beim kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten."