



57 / 103 - 106  
109 - 118

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 3. Juni 2002

NR. 1161

## **Luterbach: Revision der Ortsplanung / Genehmigung**

---

### **1. Feststellungen**

Die Einwohnergemeinde Luterbach unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan und Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungsplan und Strassenklassifizierung 1:2'500
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Inventar der Fruchtfolgeflächen
- Inventar der Landwirtschaftsbetriebe
- Naturinventar
- Raumplanungsbericht
- Waldfeststellungspläne.

### **2. Erwägungen**

#### **2.1. Verfahren**

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) beschloss der Gemeinderat am 17. Januar 2000, sie erfolgte in der Zeit vom 10. März bis zum 10. April 2000. Innerhalb der Auflagefrist gingen 20 Einsprachen ein. Diese wurden teilweise gutgeheissen und mit Gemeinderatsbeschluss vom 3. Juli 2000 erfolgte vom 10. August bis zum 8. September 2000 eine öffentliche Teilaufgabe. Eine weitere Teilaufgabe wurde am 18. Juni 2001 vom Gemeinderat beschlossen und fand zwischen dem 28. Juni und 27. Juli 2001 statt. Neue Einsprachen anlässlich der Teilaufgaben waren keine zu verzeichnen; Beschwerden liegen keine vor. Die Gemeindeversammlung genehmigte das Baureglement mit Entscheid vom 26. September 2000.

#### **2.2. Rechtliches**

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe 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 Pläne, 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 (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

### 2.3. Prüfung von Amtes wegen

#### 2.3.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

#### 2.3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Luterbach datiert aus dem Jahre 1991 (RRB Nr. 1455 vom 30. April 1991). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Abs. 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Luterbach stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999) ab.

Die Gemeinde Luterbach ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Ein Naturkonzept wurde nicht erarbeitet. Das Naturinventar enthält aber auch konkrete Empfehlungen mit Konzeptcharakter. Soweit raumplanerisch zweckmässig erfolgte die Umsetzung in den Gesamtplan. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen mit Bewirtschaftern) Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete gemäss Naturinventar sicherzustellen.

#### 2.3.3. Grösse der Bauzone

Die Gemeinde Luterbach ist von 1986 bis 2000 um 183 von 2'952 auf 3'135 Personen angewachsen. Im Jahr 1999 wurden noch 3'181 EinwohnerInnen gezählt. Das Leitbild der Gemeinde sieht für die nächsten 15 Jahre eine Zunahme auf gegen 3'500 Personen vor.

Von 1977 bis 1992 wurden 9.6 ha Wohnzonen verbraucht. Mit der neuen Ortsplanung werden 12.94 ha unüberbaute Wohnzone ausgewiesen, sie bieten Platz für etwa weitere 500 Personen. Das theoretische Fassungsvermögen der gesamten Bauzone beträgt 3'700 Personen (inklusive der Personen ausserhalb Bauzone und der freien Kapazitäten im bereits bebauten Gebiet).

Die theoretisch mögliche Zunahme der Bevölkerung und die Bauzonengrösse stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Vorbehalten bleiben die Ausführungen zum Gebiet Reservezone Industrie bzw. Schutzzone Grundwasserfassung Neumatt (vgl. S. 3 der Erwägungen).

#### 2.3.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und im Erschliessungsplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

### 2.3.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) weist für Luterbach Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 94.4 ha aus. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 121.1 ha. Dabei wird jedoch die grosse Reservezone Industrie in der Neumatt mit berücksichtigt, das Gewann 1 mit 21.5 ha kann nicht vollständig zu den FFF gezählt werden. Die kantonalen Anforderungen werden auch mit dieser Korrektur erreicht.

**Materiell** sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

#### Neueinzonung an der Dr. Probst-Strasse

Östlich der Dr. Probst-Strasse wird Industriezone 2. Etappe (Übergangszone) neu eingezont und der Wohnzone zugewiesen, westlich ein bestehender Gestaltungsplan in der Industriezone aufgehoben und das Land ebenfalls der Wohnzone zugeteilt. Für die Zuweisung der direkt an der Autobahn A5 liegenden Parzellen GB Nrn. 695 und 1455 zur Wohnzone W2 kann die Recht- und Zweckmässigkeit noch nicht beurteilt werden. Zuerst sind Abklärungen bezüglich der Lärmsituation zu machen, die aufzeigen, dass die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind (Planungswerte für Neueinzonungen, Immissionsgrenzwerte für Umzonungen). Das betroffene Gebiet wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis dieser Nachweis erbracht ist.

#### Reservezone Industrie bzw. Schutzzone Grundwasserfassung Neumatt

Die Reservezone Industrie umfasst Teile der Schutzzone für die Grundwasserfassung Neumatt. Für die Überführung der Reservezone oder Teile davon in eine rechtsgültige Industriezone sind vorgängig verschiedene Grundsatzfragen im Rahmen einer raumplanerischen Vorabklärung bzw. einer Vorprüfung zu klären. So hat die Gemeinde insbesondere den Bedarf an zusätzlichem Industrieland zu begründen (Verhältnis Wohnzone/Industriezone, Bezug zum kommunalen Leitbild, regionalwirtschaftliche Auswirkungen), die Qualität der künftig erwünschten Industriezonennutzung aufzuzeigen (u.a. angestrebte Arbeitsplatzdichte, Wertschöpfung pro Arbeitsplatz, Wegfall der Landreserve für bestehende Industriebetriebe) und gemeinsam mit dem Kanton eine Lösung des potentiellen Konflikts Industriezone-Grundwasserschutzzone nachzuweisen. Deshalb wird die noch nicht überbaute Industriezone im Bereich der Schutzzone sowie die gesamte Reservezone Industrie von der Genehmigung ausgenommen.

#### Lärmempfindlichkeitsstufen

Die landwirtschaftliche Kernzone ist gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG von Amtes wegen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III statt ES II zuzuweisen.

#### Weitere Anpassungen

Ebenfalls gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG sind von Amtes wegen folgende Anpassungen vorzunehmen:

Die Bereiche der Schiessanlage sind als Orientierungsinhalt als „schadstoffbelastete Böden“ einzutragen (Schützenhaus, Scheibenanlage/Kugelfang), im Zonenreglement ist dazu folgender Text aufzunehmen: „1 Beschreibung: Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBö; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBö werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13<sup>bis</sup> Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen. 2 Handlungsanweisung: Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss §38<sup>bis</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1). Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBö und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.“

Im Zonenreglement ist der § 41 erhaltenswerte Kulturobjekte zu ergänzen mit einem generellen Absatz und einem Absatz zu den geschützten Kulturobjekten: „1 *Generelle Vorschriften*: Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. 2 *Geschützte Objekte*: Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.“

Der RRB Nr. 1888 vom 2. Juni 1992 „Industriezone Schöller-Areal/Industriezone Cellulose Attisholz AG“ ist auf dem Zonenplan wegzulassen. Der entsprechende Plan Nr. 10 ist kein Gestaltungsplan, der in Kraft bleibt, sondern ein Teilzonenplan, der mit der Übernahme in den neuen Bauzonenplan hinfällig wird.

Beim Gestaltungsplan Nr. 16 (RRB Nr. 722 vom 14. April 1999, Kant. GP Projekt CA 2000) ist die Abgrenzung an den rechtsgültigen Plan anzupassen: Die private Erschliessungsstrasse (gestrichelt) und die Rodungs-Ersatzfläche sind ebenfalls darzustellen.

Der Gestaltungsplan Hefefabrik (RRB Nr. 761 vom 24. April 2001) ist im Zonenplan nachzutragen.

#### Naturobjekte

Die Sommerlinde an der Affolterstrasse und die Rosskastanie an der Deitingerstrasse haben lokale Bedeutung. Sie sind neu als kommunal geschützte Naturobjekte sichergestellt und können mit der Genehmigung der Ortsplanung aus dem kantonalen Inventar entlassen werden.

#### Genereller Entwässerungsplan (GEP)

In Luterbach ist ein GEP in Arbeit. Bei der weiteren Bearbeitung ist der neue Bauzonenplan zu berücksichtigen.

#### Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Das GWP ist innerhalb der nächsten 2 Jahre entsprechend den kantonalen Richtlinien zu aktualisieren und das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen. Zu diesem Zweck ist dem Amt für Umwelt im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ein verbindlicher Zeitplan für die Überarbeitung zu unterbreiten.

#### Erschliessungsprogramm

Die Einwohnergemeinde Luterbach hat ein Erschliessungsprogramm mit Angaben über Form und Gesamtkosten der geplanten Erschliessung aufzustellen (§ 101 PBG). Einzuschliessen sind dabei die Kosten für den Ausbau und den allfällig notwendigen Ersatz bestehender Anlagen. Gemäss Leitbild der Gemeinde ist die Erarbeitung des Erschliessungsprogramms vorgesehen, es ist dem Amt für Raumplanung noch zur Kenntnis zu bringen.

#### Aktualisierung der Plangrundlagen

Auf allen noch zu erstellenden Plänen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. In der Legende sind beide Auflagedaten aufzuführen. Für die noch zu erstellenden Pläne sind nach Möglichkeit die Grundlagen der amtlichen Vermessung zu verwenden. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle zu überlassen.

## 2.4. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Luterbach erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

## 2.5. Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

## 3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Luterbach, bestehend aus:

- Bauzonenplan und Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungsplan und Strassenklassifizierung 1:2'500
- Bau- und Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen genehmigt.

- 3.2. Die Zuweisung der Parzellen GB Nrn. 695 und 1455 zur Wohnzone W2 wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis der Nachweis der Einhaltung der Planungs-/Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung erbracht wird.
- 3.3. Die Reservezone Industrie sowie die noch nicht überbaute Industriezone westlich der Schutzzone Grundwasserfassung Neumatt werden von der Genehmigung ausgenommen. Eine Einzonung bedarf einer raumplanerischen Vorabklärung bzw. einer Vorprüfung. Dabei ist vorgängig die Frage der künftigen Funktion der Grundwasserschutzzone und ihrer Ausdehnung zu beantworten.
- 3.4. Die Einwohnergemeinde Luterbach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 2002 folgende Unterlagen zuzustellen: 7 Ex. Bauzonen- und Gesamtplan, 2 Ex. Erschliessungsplan und Strassenklassierung, 4 Ex. Bau- und Zonenreglement, 2 Ex. Landwirtschaftsinventar. Davon ist 1 Ex. des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.
- 3.5. Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen. Die Naturobjekte gemäss Erwägungen sind aus dem kantonalen Inventar zu entlassen.
- 3.6. Bei der weiteren Bearbeitung des Generellen Entwässerungsplans ist der neue Bauzonenplan zu berücksichtigen.
- 3.7. Das Generelle Wasserversorgungsprojekt ist innerhalb der nächsten 2 Jahre zu aktualisieren und das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen.
- 3.8. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 1455 vom 30. April 1991) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.9. Die Einwohnergemeinde Luterbach hat die Genehmigungsgebühren für die Ortsplanungsrevision von Fr. 7'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 7'523.--, zu bezahlen. Der Betrag wird im Kontokorrent Nr. 111.240 belastet.

Staatsschreiber

Dr. K. F. Müller

### Kostenrechnung EG Luterbach:

Genehmigungsgebühr	Fr. 7'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 7'523.--	
	=====	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111.240

Regierungsrat

Bau- und Justizdepartement (2), Bi/He

(Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Bau- und Zonenreglement (später)

[H:\Daten\Projekte\2000\057np00248\RRB\_OP Luterbach.doc]

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amt für Umwelt, Fachstelle Grundwasserbewirtschaftung und Geothermie

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Bau- und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit Landwirtschaftsinventar und Inventar Fruchtfolgeflächen (später)

Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan und 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Forstkreis Wasseramt/Lebern Ost, mit Waldfeststellungsplan (später)

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Kantonale Finanzkontrolle

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

Amtschreiberei Wasseramt, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Bau- und Zonenreglement (später)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4542 Luterbach, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'500, Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung 1:2'500, Bau- und Zonenreglement, Waldfeststellungsplan (Belastung im Kontokorrent)

Planungskommission der Einwohnergemeinde, 4542 Luterbach

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4542 Luterbach

Heinrich Schachenmann, Büro für Raumplanung, Dorfstrasse 14, 4581 Küttigkofen

WAM PARTNER, Planer und Ingenieure, Florastr. 2, Postfach 1244, 4502 Solothurn

Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt

Text: EG Luterbach: Genehmigung Revision der Ortsplanung:

- Bauzonenplan und Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungsplan und Strassenklassifizierung 1:2'500
- Bau- und Zonenreglement.