

Regierungsratsbeschluss

vom 13. November 2007

Nr. 2007/1878

Luterbach: Änderung Bauzonenplan; Umzonung GB Nr. 2308 (teilweise) von Reserveindustrialzone in Industrialzone und Erschliessung Reservezone (Industrie Neumatt) / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Luterbach unterbreitet dem Regierungsrat eine Änderung des Bauzonenplanes, Umzonung GB Nr. 2308 (teilweise) von Reserveindustrialzone in Industrialzone und die Erschliessung der Reservezone (Industrie Neumatt) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Ausgangslage

Die Firma Menz AG betreibt an den Standorten in Günsberg (z.Z. Hauptbetrieb), Luterbach und Wangen a.A. einen Betrieb für Malerarbeiten sowie Gerüstbau, Sand- und Kugelstrahlarbeiten und Asbestsanierungen. Die Firma möchte ihren Betrieb in Luterbach erweitern und gleichzeitig auch den Bürobetrieb dorthin verlegen. Der geplante Ausbau kann am heutigen Standort nicht realisiert werden, u.a. wegen Konflikten mit der Grundwasserschutzzone S3 des Pumpwerkes Neumatt.

Für den neuen Standort soll ein Teil der Parzelle GB Nr. 2308 nördlich der Bahngleise und östlich des Pumpwerkes Neumatt von Reserveindustrialzone in Industrialzone umgezont werden. Die Umzonung umfasst eine Fläche von ca. 6030 m². Die Hälfte davon liegt weiterhin in der Grundwasserschutzzone S3 des Pumpwerkes Neumatt. Der öffentlich aufgelegte Nutzungsplan regelt die Umzonung und die Erschliessung der neuen Industrialzone sowie der übrigen Reservezone Industrie. Die Zufahrt zur umgezonten Teilparzelle erfolgt direkt ab der Zuchwilstrasse (Kantonsstrasse). Der Nutzungsplan schafft gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufhebung der heutigen Zufahrt zur Industrialzone Nord. Die Erschliessungsstrasse liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone S2. Die Industrialzone nördlich des Pumpwerkes soll neu vollständig über die Nordstrasse erfolgen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 8. März 2007 bis am 6. April 2007. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Änderung des Bauzonen- und Erschliessungsplanes am 26. Februar 2007 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

2.2 Umzonung von Reserveindustrialzone in Industrialzone

Im Jahre 2002 genehmigte der Regierungsrat die Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 1161 vom 3. Juni 2002). Die Industrialzone nördlich des Bahngleises bzw. der Zuchwilstrasse (Kantonsstrasse) war wegen der komplexen und mehr Zeit beanspruchenden Planung für ein Holzverarbeitungs-zentrum (HVZ) nicht Gegenstand der Genehmigung. Das Ergebnis dieser Planung genehmigte der Regierungsrat später mit Beschluss Nr. 2005/1976 vom 26. September 2005. Durch den Rückzug der Investoren scheiterte das Ansiedlungsprojekt HVZ. Die veränderte Ausgangslage verlangt eine grundsätzliche Neubeurteilung der Situation. Anstelle des ursprünglichen Projektes

HVZ ist ein Nachfolgeprojekt in Planung. Die Firma Schilliger Holz AG will ein etwas kleineres Sägewerk erstellen. Die vorläufigen Planungsarbeiten zeigen, dass der Betrieb „Menz“ nur am Standort südlich der Zuchwilstrasse zwischen Pumpwerk und den Zellstoffhallen der Firma Borregaard zweckmässig angesiedelt werden kann. Die übrigen Flächen werden durch das Projekt Schilliger beansprucht. Der Flächenbedarf konnte durch die Planungsverantwortlichen transparent und nachvollziehbar aufgezeigt werden. Der Antrag des Gemeinderates von Luterbach ist von der Konferenz der Ämter Bau, Umwelt, Wirtschaft (KABUW) eingehend geprüft worden. Gemeinderat und KABUW sind sich in der Beurteilung der neuen Ausgangslage einig, dass die Umzonung der Teilparzelle GB Nr. 2308 zweckmässig ist. Die beiden Projekte bzw. deren Planungen können unabhängig voneinander fortgesetzt werden. Der Regierungsrat wird für die beiden Planungen aufgrund des unterschiedlichen Planungsstandes und Zeitdruckes getrennt das Genehmigungsverfahren durchführen.

2.3 Erschliessung

Zur Zeit ist nur die Erschliessung des neu einzuzonenden Areals „Menz“ zu regeln. Diese erfolgt am östlichen Rand der künftigen Parzelle „Menz“, das heisst ab der Zuchwilstrasse. Zur Erschliessung des unmittelbar östlich gelegenen Teils der Reservezone Industrie gibt es verschiedene Erschliessungsvarianten. Diese Fläche soll nicht, wie im Auflageplan vorgesehen, mit einer Erschliessungspflicht ab der Zuchwilstrasse belegt werden. Die Erschliessung der Industriezone Neumatt soll erst zusammen mit der Nutzungsplanung für die Ansiedlung des Projektes der Firma Schilliger Holz AG verbindlich festgelegt werden. Dies gilt besonders auch für den übrigen Teil der Reservezone sowie die Aufhebung und den Rückbau der heutigen Erschliessung östlich des Pumpwerks Neumatt. Mit Ausnahme der Direkterschliessung der umgezonten Teilparzelle „Menz“ (GB Nr. 2308 / teilweise) werden die im Auflageplan dargestellten Erschliessungsvorgaben von der Genehmigung ausgenommen. Dieses Vorgehen erfolgt in Absprache und mit Zustimmung mit der Gemeinde Luterbach.

2.4 Gewässerschutz

Der neue Standort der Firma Menz AG liegt in der Gewässerschutzzone S3 des Pumpwerks Neumatt. Der Raumplanungsbericht zeigt, dass das Projekt so gebaut werden kann, dass im Bereich der Gewässerschutzzone S3 keine Aktivitäten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

Das zur Einzonung vorgesehene Areal ist im rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Luterbach enthalten. Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgeschrieben. Für das ausserhalb der Schutzzone gelegene Gebiet gilt die Versickerungspflicht für nicht verschmutztes Oberflächenwasser.

Im Baubewilligungsverfahren sind die folgenden Nebenbewilligungen einzuholen:

- Bewilligung für die Versickerung von nicht verschmutztem Wasser im Liegenschaftsbereich (§ 31 der Verordnung zum Schutz der Gewässer vom 19. Dezember 2000, GschV-SO, BGS 712.912)
- Bewilligung für Anlagen und Tätigkeiten in besonders gefährdeten Bereichen (Art. 19 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991, GSchG, SR 814.20 bzw. Art. 32 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998, GSchV, SR 814.201)

Weiter sind mit Blick auf das Baugesuchsverfahren folgende Auflagen zu beachten:

- Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Unterkellerung des Gebäudes und damit ein allfälliger Einbau ins Grundwasser nicht zulässig. Aufgrund der bereits vorliegenden Baugesuchsakten ist dies auch nicht vorgesehen.

- Gebindelager mit einem Nutzvolumen von mehr als 450 Liter sowie Kleintankanlagen bis 2'000 Liter Nutzvolumen pro Behälter sind meldepflichtig. Gebinde sind generell in Auffangwannen aufzubewahren, die im Havariefall 100 % des grössten vorhandenen Gebindes aufnehmen können.
- Dem Amt für Umwelt ist im Baugesuchsverfahren ein vollständiges Detail-Entwässerungskonzept zur Prüfung einzureichen. Dies hat terminlich so zu erfolgen, dass allfällige Änderungen noch rechtzeitig ins Baugesuchsverfahren einfließen können.
- Das für das Baugesuchsverfahren erforderliche Bodenschutzkonzept liegt bereits vor. Es wurde durch die zuständige Fachstelle im Amt für Umwelt bereits gutgeheissen. Auch die Bezeichnung einer qualifizierten, weisungsbefugten bodenkundlichen Baubegleitung ist erfolgt.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Umzonung von GB Nr. 2308 (teilweise) von Reserveindustrialzone in Industrialzone der Einwohnergemeinde Luterbach sowie der Direktanschluss ab Zuchwilstrasse werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und Auflagen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der Umzonung und Erschliessung der Parzelle GB Nr. 2308 (teilweise) im Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Luterbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Luterbach belastet.
- 3.4 Die Umzonung erfolgt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Luterbach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.5 Die Gemeinde Luterbach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 2007 noch 4 an diesen Beschluss angepasste Pläne zuzustellen. Diese sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Luterbach, 4542 Luterbach

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>2'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111124

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung Bi (3), mit 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil

Gemeindepräsidium Luterbach, Hauptstrasse 20, Postfach 148, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Plan (später), (Belastung im Kontokorrent)

Planungskommission Luterbach, 4542 Luterbach

Bauverwaltung Luterbach, 4542 Luterbach

Baukommission Luterbach, 4542 Luterbach

Bündten Immobilien AG, Bündtenstrasse 15, 4524 Günsberg

BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: „Einwohnergemeinde Luterbach: Genehmigung Umzonung und Erschliessung GB Nr. 2308 [teilweise]“)