



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 2. Juni 1992

NR. 1888

Kantonales Amt für Raumplanung
E - 4. JUNI 1992
<i>Die</i>

**LUTERBACH: Genehmigung Ortsplanung (3. Teil) / Behandlung der
Beschwerde**

I.

Mit der Genehmigung der Ortsplanung Luterbach über den 2. Teil hat der Regierungsrat aus zeitlichen Gründen die Umzonung der Industriezonen Attisholz und Schoeller von der Genehmigung ausgenommen. Gegen den Entscheid der Umetappierung des Attisholzareales von der ersten Etappe der Industriezone in das Reservegebiet für eine künftige Industriezone liegt noch eine Beschwerde vor. Bei der Genehmigung der Industriezone Schoeller stellen sich Fragen von Amtes wegen im Rahmen der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung.

II.

Die Cellulose Attisholz AG, Luterbach, besitzt nördlich Luterbach im Raume Aare (Norden), Jurastrasse (Osten), SBB-Jurafusslinie (Süden) und Schiessanlage (Westen) die beiden Grundstücke GB Nrn. 425 und 770, die rund 68 ha halten; sie lagen nach bisherigem 1979 öffentlich aufgelegtem Zonenplan beide in der Industriezone erster Etappe, die mit RRB 2356/1982 genehmigt wurde, nachdem die Grundwasserschutzzonen "Unterer Leberberg" im südwestlichen Teil von GB Nr. 425 rechtskräftig geworden waren.

In der vorliegenden Zonenplanrevision, öffentlich aufgelegt vom 15. Juni bis 14. Juli 1989, wies die Gemeinde das weitgehend überbaute Grundstück GB Nr. 770 der Industriezone erster Etappe zu und GB Nr. 425 im wesentlichen dem Reservegebiet mit voraussichtlicher Industrienutzung (BauG § 27 Absatz 3).

Auf Einsprache der Cellulose Attisholz AG, vertreten durch Fürsprech Dr. Ulrich Isch, Wengistrasse 24, 4500 Solothurn, teilte der Gemeinderat die vom Schnitzzellagerplatz belegte Fläche auf GB Nr. 425 längs der Aare der ersten Etappe zu, wies aber weitergehende Umzonungsbegehren ab.

Die Grundeigentümerin erhob, als solche legitimiert, rechtzeitig dagegen Beschwerde mit dem an der Parteiverhandlung vom 24. August 1991 modifizierten Antrag, das Grundstück GB Nr. 425 - soweit noch in der Reservezone liegend - nördlich der Gewässerschutzzone der Industriezone erster Etappe zuzuweisen und den Teil südlich dieser Linie in der Reservezone zu belassen.

Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde und Genehmigen der vorliegenden, gemäss Einspracheentscheid modifizierten Etappenzuweisung.

Die Beschwerdeführerin bringt im wesentlichen vor, sie benötige die beantragte Fläche für kommende Betriebserweiterungen; sie habe in mühsamer Kleinarbeit die beiden heute zusammen über 60 ha haltenden Grundstücke zusammengetragen; davon seien zwischen 1970 und 1985 zu den damals bereits betrieblich genutzten Flächen von 16,7 ha weitere 16,8 ha überbaut worden, so dass heute für künftige Erweiterungen daher noch rund 26,5 ha unbeschränkt nutzbarer Fläche verfügbar seien. Da sich die bestehende Produktionsanlage auf der Aarenordseite nicht mehr erweitern lasse, bleibe für Neuanlagen nur die Südseite; eine Neuanlage in diesem Bereich sei seit einiger Zeit in näherer Prüfung und könne nur auf GB Nr. 425 realisiert werden. Dabei sei die Erschliessung dieses Gebietes, für die bereits rund 80'000 Franken aufgewendet worden seien, innerhalb der Industriezone als interne Betriebserschliessung anzusehen, für die die Gemeinde selbstverständlich nicht aufzukommen habe; deshalb sei das Zonenreglement zu ergänzen durch die folgende oder eine sinngemäss ähnliche Bestimmung:

Die Industriezone gilt als erschlossen. Die Feinerschliessung ist durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten zu erstellen. Die Gemeinde leistet keinen Kostenbeitrag.

Die Gemeinde anerkennt grundsätzlich einen gewissen Landbedarf der Beschwerdeführerin, macht aber geltend, der eventuelle Neubau einer Anlage sei schon seit geraumer Zeit immer wieder im Gespräch, ohne dass er sich bis jetzt näher und überschaubar konkretisiert hätte; dabei habe man seitens der Gemeinde eine positive Einstellung zu einer solchen Entwicklung stets klar zu erkennen gegeben. Aber für eine Industrieanlage der skizzierten Grössenordnung sei ohnehin ein Gestaltungsplan zwingend erforderlich (BauG § 46), so dass eine Einzonung ohne den von der Beschwerdeführerin befürchteten Zeitverlust gleichzeitig im selben Nutzungsplanverfahren vorgenommen werden könne, zumal das fragliche Gebiet ja der Reservezone mit Industrienutzung zugewiesen werde.

Die Erwägungen der Gemeinde sind zutreffend. Die Beschwerdeführerin übersieht nämlich, dass die sie interessierende Industriezone nicht isoliert, sondern im übergeordneten Zusammenhang mit der weiteren Industriezone an der N1 im Süden und darüberhinaus mit der gesamten Bauzone zu betrachten ist. Letztere umfasst eine Fläche von rund 193 ha; davon sind rund 84 ha Industriezone. Werden davon wie vorgesehen rund 34 ha dem Reservegebiet zugeteilt, stehen immer noch um die 50 ha zur unmittelbaren Ueberbauung bereit. Bezogen auf die Einwohnergleichwerte übersteigt aber der Wert von 193 ha den Mittelwert der Gemeinden in der Gemeindegrössenklasse 3 klar, so dass planerisch nur eine Redimensionierung in Frage kommen kann. Das Bundesgericht hat sich nämlich mehrmals äusserst kritisch zu den Bauzonengrössen im Kanton Solothurn geäussert und das praktizierte Vorgehen zur Bestimmung der maximalen Bauzonengrösse mittels "Faktor 2" als zu schematisch und damit als bundesrechtswidrig gerügt.

Bei der bisherigen, aktenkundigen "Ueberbauungsgeschwindigkeit" in den beiden vorliegenden Industriezonen darf die vorgesehene Reserve von 50 ha für die nächsten 15 Jahrefüglich als ausreichend angesehen werden, zumal ja die Standortfrage einer allfälligen Neuanlage bei der Beschwerdeführerin noch keineswegs definitiv zugunsten der Gemeinde entschieden ist. Daher ändert auch der von der Beschwerdeführerin angeregte Reglements Zusatz, die Gemeinde aus allen Erschliessungsverpflichtungen zu entlassen, nichts, da diese für interne, betriebsbedingte Erschliessungen ja ohnehin

nicht aufzukommen hat, und sie sich andererseits bei ändernden Verhältnissen durch allfällige Handänderungen des gesetzlichen Anspruches auf Erschliessung und der damit gesetzlich verbundenen Beitragspflicht nicht reglementarisch entledigen kann (BauG §§ 99 ff, KER §§ 6, 21 und 22). Hingegen erhalten bestehende Unternehmen und damit auch die Beschwerdeführerin bei ausgewiesenem Eigenbedarf einen Anspruch, dass Land von der Industriereservezone der Bauzone zuzuweisen ist (§ 27 neu Planungs- und Baugesetz). In jedem Fall aber ist die Gemeinde bei ihrer Zusage zu behaften, beim Vorliegen dieses Sachverhaltes Hand zur erforderlichen Einzonung zu bieten.

Die Beschwerde ist folglich kostenfällig abzuweisen und der Beschwerdeführerin sind die Kosten von 500 Franken für Verfahren und Entscheid aufzuerlegen.

III.

Die Industriezone Schoeller soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der bisherigen ersten in die zweite Etappe umgeteilt werden. Diese zweite Etappe Industriezone ist Bestandteil einer grossflächigen, die Gemeindegrenze von Luterbach und Derendingen überschreitenden Industriezone auf dem Areal der ehemaligen Textilfabrik Schoeller AG. Im Jahre 1990 (RRB Nr. 1640 vom 15.5.1990) hat der Regierungsrat einen Gestaltungsplan genehmigt, welcher die ganze Industriezone umfasst und die Nutzung und die Erschliessung des Areals regelt. Der nun als zweite Etappe vorgesehene Teil der Industriezone ist Bestandteil der gesamten Ueberbauung und durch die Bauten der ersten Etappe erschlossen. Der Gestaltungsplan selber regelt auch die einzelnen Bauetappen, so dass Gewähr für eine kontinuierliche und im Sinne der Raumplanung erfolgende Ueberbauung des gesamten Areales besteht. Die Zuteilung der Parzelle GB Nr. 723 in die zweite Etappe ist aus planerischer Sicht nicht logisch. Der Gemeinderat hat nun auf Anfragen des Planungsamtes hin die Zuteilung von GB Nr. 723 in die zweite Etappe in Wiedererwägung gezogen und ist damit einverstanden, GB Nr. 723 als Bestandteil des gesamten Industrieareales in der ersten Bauetappe zu belassen.

IV.

Im übrigen sind die zur Genehmigung vorliegenden Unterlagen recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und können somit genehmigt werden. In formeller Hinsicht sind keine Bemerkungen zu machen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Industriezone Schoellerareal (GB Nr. 723) wird als Industriezone erste Etappe genehmigt. Die Industriezone bzw. das Reservegebiet Attisholz wird gemäss dem Antrag der Einwohnergemeinde Luterbach genehmigt.
2. Die Beschwerde der Cellulose Attisholz AG, vertreten durch Dr. U. Isch, Fürsprecher, wird abgewiesen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.
4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 1992 noch 4 Pläne zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
5. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Industriezone an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

**Kostenrechnung Dr. Isch, Fürsprech, Wengistr. 24, Solothurn
(i.A. Cellulose Attisholz)**

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	von Kto. 119.57 auf Kto.
Verfahrenskosten		2000-431.00 umbuchen
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 500.--	

Fr. ----.--
=====

Kostenrechnung EG Luterbach

Genehmigungsgebühr: Fr. 600.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 623.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.24)
=====

(Staatskanzlei Nr. 233) KK

Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Bau-Departement (2), (Beschwerde Nr. 90/198), Bi/O/Ci
Rechtsdienst Bau-Departement (0)
Departementssekretär
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Zonenplan
(folgt später)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Amt für Umweltschutz (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amt für Verkehr und Tiefbau (2)
Hochbauamt (2)
Kreisbauamt I, Werkhofstrasse, 4500 Solothurn, (folgt später)
Amtschreiberei Wasseramt, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn, mit 1
gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonenplan/Plan-
ausschnitt KRP (folgen später)
Solothurnische Gebäudeversicherung
Ammannamt der EG, 4708 Luterbach, mit 1 gen. Zonenplan/Planaus-
schnitt KRP (folgen später)/Verrechnung im KK (einschreiben)
Baukommission der EG, 4708 Luterbach
Planungskommission der EG, 4708 Luterbach
Weber Angehrn Meyer, Planer und Ingenieure, 4500 Solothurn
Dr. U. Isch, Fürsprech, Wengistr. 24, 4500 Solothurn, (2) (ein-
schreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Luterbach: Ortsplanung 3. Teil (Industriezonen
Areal Schoeller und Attisholz).