

# Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juli 2022

Nr. 2022/1075

## Neuendorf: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB - LCO" und Rodungsgesuch "Passerelle Migros Verteilbetrieb AG, Neuendorf"

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Neuendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB - LCO" und Rodungsgesuch "Passerelle Migros Verteilbetrieb AG, Neuendorf" zur Genehmigung, bestehend aus den folgenden Unterlagen:

- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht inkl. Beilage Richtprojekt (orientierend)
- Rodungsgesuch RO2022-004 mit Formular Rodungsgesuch vom 8. April 2022, Übersichtsplan 1:25'000 vom 4. August 2021, Rodungsplan, Situation 1:1'000 [Plan Nr. 6996/21, dat. 9. August 2021], Ersatzaufforstungsplan, Situation 1:1'000 [Plan Nr. 6996/22, dat. 9. August 2021] und orientierend dazu Unterschriftenliste Rodungsgesuch sowie Erläuterungsbericht zum Rodungsgesuch (orientierend).

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Planungsgegenstand

Das Areal liegt im nördlichen Industriegebiet der Einwohnergemeinde Neuendorf. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan Industrie (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 985 vom 8. Mai 2000) ist das Gebiet der Industriezone mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Ebenfalls betroffen sind Verkehrsflächen, Grünflächen, Wald und Hecken. Auf dem Areal bestehen bereits zwei rechtskräftige Gestaltungspläne (Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf inkl. SBV, RRB Nr. 3951 vom 1. Dezember 1992 und Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV, UVP und Rodung, Logistikcenter Ost, Halle 4, RRB Nr. 2015/853 vom 26. Mai 2015).

Die Neustrasse trennt die beiden Gebäudekomplexe Logistikcenter Ost (LCO) und das Hauptgebäude (HGB). Diese Trennung führt zu logistischen Einschränkungen und verursacht eine erhebliche Anzahl LKW-Fahrten. Um diese Aspekte zu optimieren, ist eine intralogistische Verbindung mittels einer Passerelle über die Neustrasse geplant.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2021 ist es im nördlichen Industriegebiet von Neuendorf in jüngerer Zeit zu verschiedenen waldrechtlichen Verstössen gekommen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan als Leitverfahren resp. dem Rodungsgesuch werden die waldrechtlichen Aspekte aufgearbeitet.

Die geplante Passerelle überspannt eine bestehende Hecke auf dem Grundstück GB Nr. 317, westlich der Neustrasse. Die Hecke befindet sich innerhalb der Bauzone. Der Schutz der Hecken

ist in der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; BGS 435.141) und den eidgenössischen Erlassen geregelt. Es gilt ein generelles Verbot der Beseitigung oder Verminderung (§ 20 Abs. 1 NHV). Für permanente Verminderungen von Hecken sind naturschutzrechtliche Ausnahmebewilligungen erforderlich; innerhalb der Bauzone sind diese von der örtlichen Baubehörde zu erteilen (§ 20 Abs. 3 NHV). Dabei entsteht eine Ersatzpflicht (§ 20 Abs. 3 NHV). Innerhalb des Bauabstandes von 4 m (§ 20 Abs. 5 NHV) gilt ein generelles Bauverbot. Da die Hecke von einer Stütze betroffen ist, wird eine Ausnahmebewilligung resp. eine Ersatzfläche erforderlich. Im Raumplanungsbericht ist die Ersatzfläche als "Teilfläche 1" (Abbildung Nr. 4) bezeichnet. Die Ausnahmebewilligung resp. Sicherstellung der Hecken-Ersatzfläche inkl. des Bauabstandes von 4 m durch die Einwohnergemeinde Neuendorf ist Voraussetzung für das Baubewilligungsverfahren.

Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten noch nicht abgeschlossen. Die vorliegende Planung ist bei der Ersterfassung zu berücksichtigen.

## 2.2 Rodungsbewilligung

### 2.2.1 Bedarfsnachweis und Interessenabwägung (Art. 5 Abs. 2 WaG)

Das Rodungsvorhaben sieht die definitive Rodung von drei bestockten Teilflächen (Flächen 1, 2, 3) auf dem Betriebsareal der Migros Verteilbetrieb AG zwecks Anpassung bestehender Betriebsanlagen an die aktuellen Anforderungen bzw. an die betrieblichen Bedürfnisse (Verkehrs- und Abstellflächen sowie Bau einer Passerelle). Dies gilt als wichtiger Grund. Das Vorhaben entspricht demzufolge einem Interesse, welches das Interesse an der Walderhaltung überwiegt.

### 2.2.2 Standortgebundenheit (Art. 5 Abs. 2 Bst. a WaG)

Eine Realisierung der Verkehrs- und Abstellflächen sowie der Passerellen an anderer Stelle ist nicht möglich. Bei den Flächen 2 + 3 handelt es sich um ein nachträgliches Rodungsgesuch.

### 2.2.3 Raumplanerische Voraussetzungen (Art. 5 Abs. 2 Bst. b WaG)

Mit der Erteilung der Bewilligung gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sind die raumplanerischen Voraussetzungen für das Rodungsvorhaben erfüllt.

### 2.2.4 Gefährdung der Umwelt (Art. 5 Abs. 2 Bst. c WaG)

Weder sprechen Gründe wie Erosions-, Rutsch-, Brand- oder Windwurfgefahr gegen die Rodung noch hat die Realisierung des Vorhabens Immissionen oder andere Auswirkungen zur Folge, die mit dem Umweltrecht nicht vereinbar sind. Somit führt die Rodung zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt.

### 2.2.5 Berücksichtigung des Natur- und Heimatschutzes (Art. 5 Abs. 4 WaG)

Die Rodung tangiert keine besonders schützenswerten Lebensräume oder wertvolle Waldstrukturen. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Dem Natur- und Heimatschutz wird somit gebührend Rechnung getragen.

## 2.2.6 Rodungersatz (Art. 7 WaG)

Der Rodungersatz erfolgt vorliegend flächengleich (1'258 m<sup>2</sup>) durch Realersatz in unmittelbarer Umgebung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Rodungsvorhaben die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und dass die erforderliche waldrechtliche Ausnahmenbewilligung nach Art. 5 Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921.0) unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden kann.

Gemäss Art. 9 WaG sind durch Rodungsbewilligungen entstehende Vorteile angemessen auszugleichen. Der Kanton Solothurn erhebt zu diesem Zweck gestützt auf § 5 Abs. 2 Waldgesetz (WaGSO; BGS 931.11) eine Ausgleichsabgabe. Die Höhe der Ausgleichsabgabe richtet sich nach der Verordnung über die Bemessung der Ausgleichsabgabe für Rodungsbewilligungen (BGS 931.73). Die vorliegende Rodung bezweckt die Gewinnung von Bau- und Industrieland. Für das vorliegende Rodungsvorhaben beträgt die Abgabe Fr. 12.00 pro m<sup>2</sup> Rodungsfläche.

## 2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB - LCO" erfolgte in der Zeit vom 28. Oktober 2021 bis zum 26. November 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB - LCO" am 14. Dezember 2021.

Das Rodungsgesuch RO2022-004 ist durch das Volkswirtschaftsdepartement im Amtsblatt publiziert worden und vom 6. Mai 2022 bis zum 6. Juni 2022 öffentlich aufgelegt. Gegen das Rodungsgesuch sind im Volkswirtschaftsdepartement keine Einsprachen eingegangen. Auch die kantonalen Fachstellen haben keine Einwände gegen das Rodungsgesuch vorgebracht. Eine Anhörung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zum Rodungsgesuch ist nicht erforderlich.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

## 3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB - LCO" und das Rodungsgesuch "Passerelle Migros Verteilbetrieb AG, Neuendorf" der Einwohnergemeinde Neuendorf werden genehmigt. Die regierungsrätliche Genehmigung des Rodungsgesuches hat vorliegend die Wirkung einer Bewilligung nach Art. 24 RPG.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf inkl. SBV (77/63) (RRB Nr. 3951 vom 1. Dezember 1992) und den Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV, UVP und Rodung, Logistikcenter Ost, Halle 4 (77/118) (RRB Nr. 2015/853 vom 26. Mai 2015); es werden nur die betroffenen Bestandteile dieser beiden Planungen aufgehoben.

### 3.3 Ausnahmebewilligung nach Art. 5 WaG

Gestützt auf Art. 5 ff. Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921.0), Art. 5 ff. Verordnung über den Wald (WaV; SR 921.01), § 4 ff. kantonales Waldgesetz (WaGSO; BGS 931.11) und § 9 ff. kantonale Waldverordnung (WaVSO; BGS 931.12):

- 3.3.1 Der Gesuchstellerin, Migros Verteilbetrieb AG, Neustrasse 49, 4623 Neuendorf, wird unter Auflagen und Bedingungen die Ausnahmebewilligung erteilt, auf GB Neuendorf Nrn. 321, 322, 566 und 90075 zugunsten des Rodungsvorhabens «Passerelle Migros Verteilbetrieb AG, Neuendorf» eine definitive Rodung von 1'224 m<sup>2</sup> Wald auszuführen.
- 3.3.2 Die Bewilligung ist befristet bis zum 31. Dezember 2022.
- 3.3.3 Die Bewilligungsempfängerin, Migros Verteilbetrieb AG, Neustrasse 49, 4623 Neuendorf, hat für die definitive Rodung flächengleichen Realersatz von 1'258 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Umgebung auf GB Neuendorf Nr. 322 zu leisten.
- 3.3.4 Der Rodungersatz ist bis 31. Dezember 2022 zu erbringen.
- 3.3.5 Massgebend für die Rodung und Ersatzaufforstung ist das Rodungsgesuch vom 8. April 2022 sowie der Rodungsplan, Situation 1:1'000 „Gestaltungsplan 'Neubau Passerelle HGB-LCO' (BSB+Partner, Plan Nr. 6996/21; dat. 09.08.2021) und der Aufforstungsplan, Situation 1:1'000 „Gestaltungsplan 'Neubau Passerelle HGB-LCO'“ (BSB+Partner, Plan Nr. 6996/22; dat. 09.08.2021).
- 3.3.6 Die Ersatzaufforstungspflicht für die definitive Rodungsfläche ist auf Antrag des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei im Grundbuch zu Lasten des betroffenen Grundstückes als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Kosten des Grundbucheintrages hat die Bewilligungsempfängerin zu übernehmen (separate Rechnungsstellung).
- 3.3.7 Die Ausgleichsabgabe für das Rodungsvorhaben wird auf Fr. 12.00 pro m<sup>2</sup> Rodungsfläche und somit auf total Fr. 14'688.00 festgesetzt und ist von der Bewilligungsempfängerin zu bezahlen.
- 3.3.8 Auflagen und Bedingungen zur Rodungsbewilligung
- 3.3.8.1 Bei allen Arbeiten im Waldareal ist den Weisungen des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei, Rathaus, 4509 Solothurn (vertreten durch Forstkreis Olten-Gösgen; Michael Hollinger; michael.hollinger@vd.so.ch, 062 311 87 87) Folge zu leisten.
- 3.3.8.2 Mit den Rodungen darf erst begonnen werden, wenn der Forstkreis die zu fällenden Bäume angezeichnet hat.
- 3.3.8.3 Das Waldareal ausserhalb der freigegebenen Rodungsfläche darf weder beansprucht noch sonst in irgendeiner Form beeinträchtigt werden. Es ist ausdrücklich untersagt, im Wald ohne Bewilligung Bauinstallationen und -pisten zu errichten oder Fahrzeuge, Maschinen, Aushub und Materialien jeglicher Art dauernd oder vorübergehend abzustellen oder zu deponieren.
- 3.3.8.4 Während der Brut- und Setzzeit vom 1. März bis am 30. Juni dürfen keine Rodungsarbeiten ausgeführt werden. Ausnahmen regelt das Amt für Wald, Jagd und Fischerei.

- 3.3.8.5 Die Ersatzaufforstungen haben mit standortgerechten Baum- und Straucharten und wo möglich und zweckmässig durch Naturverjüngung zu erfolgen. Diese sind dem Forstkreis zur Abnahme zu melden.
- 3.3.8.6 Können die Fristen für die Rodung und Ersatzaufforstung nicht eingehalten werden, ist rechtzeitig vor deren Ablauf eine Fristverlängerung zu beantragen.
- 3.4 Die Ausnahmegenehmigung resp. Sicherstellung der Hecken-Ersatzfläche inkl. des Bauabstandes von 4 m ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung durch die örtliche Baubehörde.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen.
- 3.6 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB - LCO" und das Rodungsgesuch "Passerelle Migros Verteilbetrieb AG, Neuendorf" liegen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng  
Staatschreiber

### **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.

Gegen die Ausgleichsabgabe für die Rodungsbewilligung kann innert 10 Tagen Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission, Bielstrasse 9, 4502 Solothurn, eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Kostenrechnung****Einwohnergemeinde Neuendorf, Roggenfeldstrasse 2,  
4623 Neuendorf**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

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

**Kostenrechnung****Migros Verteilbetrieb AG, Neustrasse 49, 4623 Neuendorf**

Rodungsbewilligung nach § 119 Abs. 1 lit. a GT	Fr. 300.00	(AWJF Wald KA 4210000 / 035 / A 80942)
Ausgleichsabgabe	Fr. 14'688.00	(AWJF Wald KA 4240000 / 035 / A 81292)
	<u>Fr. 14'988.00</u>	

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

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, Abteilung Wald [RO2022-004], mit 1 gen. Dossier (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, Rechnungswesen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen bei Olten

Bundesamt für Umwelt (BAFU), Abteilung Wald, 3003 Bern (RO2022-004) / Kopie Rodungsgesuch bereits durch AWJFSO zugestellt

Migros Verteilbetrieb AG, Neustrasse 49, 4623 Neuendorf, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Einwohnergemeinde Neuendorf, Roggenfeldstrasse 2, 4623 Neuendorf, mit 2 gen. Dossiers und 4 gen. Pläne (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Neuendorf, Roggenfeldstrasse 2, 4623 Neuendorf

Baukommission Neuendorf, Fulenbacherstrasse 80, 4623 Neuendorf

Planungskommission Neuendorf, Babylonstrasse 33, 4623 Neuendorf

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

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Neuendorf: Genehmigung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB - LCO" und Rodungsgesuch "Passerelle Migros Verteilbetrieb AG, Neuendorf" und Bekanntmachung einer Rodungsbewilligung [RO2022-004] gemäss § 11 Kantonale Waldverordnung (BGS 931.12). Der Gesuchstellerin, Migros Verteilbetrieb AG, 4623 Neuendorf, wird unter Auflagen und Bedingungen die Ausnahmegewilligung erteilt, auf GB Neuendorf Nrn. 321, 322, 566 und 90075 zugunsten des Rodungsvorhabens "Passerelle Migros Verteilbetrieb AG, Neuendorf" eine definitive Rodung von 1'224 m<sup>2</sup> Wald auszuführen. Die Bewilligung ist befristet bis zum 31.12.2022.

Die Bewilligungsempfängerin hat für die temporäre Rodung flächengleichen Realersatz von 1'258 m<sup>2</sup> an Ort und Stelle zu leisten. Der Rodungersatz ist bis 31.12.2022 zu erbringen.)