

Regierungsratsbeschluss

vom

19. November 2019

Nr.

2019/1773

Rüttenen: Teilzonen- und Erschliessungsplan «Steinbruchareal» und Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan «Steinbruchareal» und Sonderbauvorschriften Teil-GB Nr. 146

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Rüttenen unterbreitet dem Regierungsrat die Planung «Steinbruchareal», bestehend aus den folgenden Dokumenten, zur Genehmigung:

- Teilzonen- und Erschliessungsplan «Steinbruchareal» und Zonenvorschriften
- Gestaltungsplan «Steinbruchareal» und Sonderbauvorschriften Teil-GB Nr. 146.

Als ergänzender Bestandteil der Planung wurde ein Pflege- und Unterhaltskonzept für das Steinbruchareal erarbeitet (orientierend).

2. Ausgangslage

2.1 Das Areal

Das ehemalige Steinbruchareal in Rüttenen liegt im Grundeigentum der Bürgergemeinde Solothurn. Im Areal wird schon seit längerer Zeit kein Gestein mehr abgebaut. Im Laufe der Zeit haben sich diverse Gewerbebetriebe angesiedelt, vorwiegend im Bereich der Steinbearbeitung. Im nördlichen und südlichen Teil bestehen heute zudem einzelne Wohnnutzungen. Der nordöstliche Teil des Areals hat ökologisch eine sehr grosse Bedeutung. Er beherbergt seltene Amphibien- und Reptilienarten. Deren Lebensraum ist von der heutigen Bewirtschaftung als Steinlagerplatz abhängig. Weiter führen verschiedene, viel genutzte Wegverbindungen durch das Areal.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage und Ziel der Planung

Das Gebiet wurde bei der letzten Ortsplanungsrevision von der Genehmigung ausgenommen (RRB Nr. 2007/947 vom 5. Juni 2007). Die damals geplante Zonierung als Sondernutzungszone mit Gewerbe- und Wohnanteil wurde nie genehmigt. Daher gilt heute teilweise immer noch der rechtsgültige Zustand aus dem Jahr 1989 als Gewerbezone. Im kantonalen Richtplan ist das gesamte Gebiet als Siedlungsgebiet (Industrie- und reine Gewerbezone, Arbeitszone, Reservezone Arbeiten) erfasst.

Mit der vorliegenden Planung wird die planungsrechtliche Situation geklärt und unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen (Gewerbenutzung, Naturschutz etc.) bereinigt. Der Planungsperimeter bezieht sich auf die Fläche des Steinbruchareals (Teil-GB Nr. 146), welche bei der letzten Ortsplanungsrevision von der Genehmigung ausgenommen wurde.

2.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Steinbruchareal ist ein Teilgebiet der Verenaschlucht, die als Kulturlandschaft im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen ist. Es ist als separates Gebiet ausgeschieden und wird wie folgt beschrieben: «Ehemaliger Steinbruch, heutige Steinmetzwerkstatt, eingekesselt Areal mit eindrücklichen steinernen Zeugen des ehemaligen Betriebs». Die Aufnahmekategorie C besagt, dass das Gebiet einen ursprünglichen Charakter aufweist, alte und neue Bauten vorhanden sind und das Gebiet epochen-spezifische oder regionaltypische Merkmale aufweist. Das Erhaltungsziel wird ebenfalls mit der Kategorie C bewertet: Ziel ist der Erhalt des Charakters. Das heisst ein anzustrebendes Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten und die Erhaltung der für den Charakter wesentlichen Elemente.

Die vorliegende Planung sichert die aktuellen Nutzungen, welche für den Erhalt des Charakters ausschlaggebend sind. Basierend auf einer für das Areal erarbeiteten Bebauungsstudie werden die Vorgaben für Neubauten festgelegt (Höhe, Kessellage, prägende Baute am Eingang zum Areal etc.). Das vom ISOS vorgeschlagene Vorgehen, besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten zu erarbeiten, wird berücksichtigt.

2.4 Teilzonen- und Erschliessungsplan und Zonenvorschriften

Der Teilzonenplan teilt das gesamte Areal einer neuen Arbeitszone Steinbruch (AZS) zu. Die im Norden liegenden ökologisch wertvollen Flächen werden mit einer überlagernden Zone «Vorranggebiet Naturschutz VN» überlagert. Im Erschliessungsplan werden die relevanten Baulinien (Wald-, Hecken- und Vorbaulinien) verbindlich ausgeschieden und die Anschlusspunkte der übergeordneten Wege festgelegt.

Für das Areal werden neue Zonenvorschriften erlassen, welche die heutige Nutzung übernehmen und ein gewisses Mass an neuen Nutzungen im Bereich Arbeiten und in untergeordnetem Mass an Wohnen zulassen. Es wird eine maximale Gesamthöhe festgelegt, welche sich an der umliegenden Terrainkante orientiert. Als maximales Nutzungsmass wird eine Überbauungsziffer von 0,2 (20 %) für die gesamte AZS festgelegt, wobei sich die Überbauung - aufgrund des Gestaltungsplanes - auf zwei Baubereiche konzentrieren wird. Für das gesamte Areal gilt die Gestaltungsplanpflicht.

2.5 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

Der Gestaltungsplan teilt das Areal in fünf Bereiche: Baubereich H: Hauptbauten, Baubereich F: Bauten für eine dem Forst dienende Nutzung, Umgebungsflächen A: Arbeiten, N: Naturschutz Steinbruch und G: Geotop. Für jeden der fünf Bereiche wird in den Sonderbauvorschriften ein entsprechender Paragraph formuliert (Nutzung, Gestaltung etc.). Die Flächeneinteilung orientiert sich hauptsächlich an den heutigen Nutzungen im Areal.

Als wichtige Grundlage für den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften diene die oben erwähnte Bebauungsstudie. Wichtige Elemente daraus wie bspw. die Ausrichtung der Bauten, Sichtbezüge, max. Höhen, Gestaltung der Dächer etc. wurden in den Plan und die Vorschriften überführt. Als weiterer wesentlicher Punkt, insbesondere auch in Hinblick auf den Naturschutz im Norden, wird die Erschliessung geregelt. Die nördliche, bestehende Erschliessung durch die Umgebungsfläche Naturschutz ist lediglich für den Forstdienst zugänglich. Die übrige Arealerschliessung erfolgt im Süden über die ebenfalls bestehende Erschliessung.

2.6 Pflege- und Unterhaltskonzept

Für die Unterhalts- und Pflegearbeiten im Vorranggebiet Naturschutz des Steinbruchareals Rüttenen wurde im Rahmen der vorliegenden Planung ein Pflege- und Unterhaltskonzept für die Bürgergemeinde Solothurn erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft.

2.7 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 27. Mai 2019 bis zum 25. Juni 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Planung «Steinbruchareal» am 6. Mai 2019 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan- und Erschliessungsplan «Steinbruchareal» und Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan «Steinbruchareal» und Sonderbauvorschriften Teil-GB Nr. 146 der Einwohnergemeinde Rüttenen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen und Vorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Rüttenen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die vorliegende Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Rüttenen 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
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 Rüttenen, Schulstrasse 1,
4522 Rüttenen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 3'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
 Amt für Umwelt
 Amt für Finanzen
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Dossier (später)
 Einwohnergemeinde Rüttenen, Schulstrasse 1, 4522 Rüttenen, mit 2 gen. Dossiers (später), mit
 Rechnung **(Einschreiben)**
 Bürgergemeinde Solothurn, Unterer Winkel 1, Postfach 245, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Dossier
 (später)
 Planungskommission, Beat Affolter, Schulstrasse 1, 4522 Rüttenen
 Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
 Pro Natura Solothurn, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
 Koordinationsstelle für Amphibien und Reptilienschutz, Stefan Dummermuth-Dürig, Weissen-
 steinstrasse 111, 4515 Oberdorf
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
 Rüttenen: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Steinbruchareal» und Zo-
 nenvorschriften, Gestaltungsplan «Steinbruchareal» und Sonderbauvorschriften Teil-GB
 Nr. 146)