

Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juli 2012

Nr. 2012/1450

Lüsslingen: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Grundlagen ab:

- Räumliches Leitbild
- Raumplanungsbericht
- Plan Bauentwicklung 2000 - 2009
- Landwirtschaftsinventar 1:5'000
- Inventar der Fruchtfolgeflächen 1:5'000.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 17. November 2011 bis am 16. Dezember 2011. Während der Auflagefrist sind 5 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat an der Sitzung vom 22. Februar 2012 behandelt und abgewiesen. Gleichzeitig beschloss er die Ortsplanung. Beschwerden liegen keine vor.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

2.2.1 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt

2.2.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lüsslingen wurde am 24. Januar 2000 (RRB Nr. 197) vom Regierungsrat genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

Auf kantonaler Ebene ist der kantonale Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Richtplans.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (§ 9 in Verbindung mit § 26; PBG; BGS 711.1) schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Das Leitbild ist von der Gemeindeversammlung zu verabschieden. Die Einwohnergemeinde Lüsslingen hat das räumliche Leitbild erarbeitet und dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt. Es wurde am 6. Juli 2011 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanung berücksichtigt das räumliche Leitbild und setzt die darin festgelegten Strategien um.

2.2.3 Grösse der Bauzone

Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Sie sagt für die Gemeinde Lüsslingen für das Jahr 2020 517 Einwohner voraus. Die Einwohnerzahl der Gemeinde hat sich während der letzten Jahre ungleichmässig aber positiv (Zunahme zwischen 0.8 und 2.7 % jährlich) entwickelt. Die Gemeinde strebt für das Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von ca. 580 Einwohnern an (2009: 519 Einwohner). Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 1 %.

Die Bauzone von Lüsslingen umfasst mit der neuen Ortsplanung 32.25 ha. Sie weist ein Fassungsvermögen von 591 Einwohnern auf. Insgesamt stehen nach der Revision 6.53 ha unüberbaute Bauzone zur Verfügung. Diese setzen sich zusammen aus 2.97 ha Wohnzonen (W1 - W3), 0.21 ha Kernzone Erhaltung, 1.63 ha Gewerbezone, 0.6 ha Industriezone und 1.12 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Sämtliche Reservezonen, die im rechtsgültigen Bauzonenplan vorgesehen sind und mit der vorliegenden Revision nicht eingezont werden, fallen der Landwirtschaftszone zu. Im neuen Bauzonenplan sind keine Reservezonen mehr vorhanden.

Alle Eigentümer von neueingezonten, unüberbauten Grundstücken haben eine Vereinbarung im Sinne von § 26^{bis} PBG unterzeichnet.

2.2.4 Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen 1987 verlangt für Lüsslingen Fruchtfolgeflächen von mindestens 128.1 ha. Nach der Revision sind noch 138.5 ha vorhanden, damit wird der vorgegebene Wert eingehalten.

2.2.5 Umsetzung Gefahrenkarte

Gemäss Ist-Zustand der Gefahrenkarte Lüsslingen-Nennigkofen gilt in Lüsslingen für einige Gebiete die geringe bzw. mittlere Gefährdung durch Wassergefahren. Im Bauzonenplan werden die Wassergefahren als Genehmigungsinhalt dargestellt und das Zonenreglement wird mit entsprechenden Auflagen für diese Gebiete (§§ 24 und 25) ergänzt.

2.2.6 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Das Ortsbild von Lüsslingen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Zonenvorschriften zur Ortsbildschutzzone sehen vor, Sonnenkollektoren unter bestimmten Bedingungen zuzulassen (§ 15 Abs. 8 Zonenreglement). Im Augenblick bestehen auf kantonaler Stufe noch Unklarheiten, wie künftig mit Solaranlagen in wertvollen Ortsbildern umgegangen werden soll. In Absprache mit der Gemeinde wird deshalb diese Bestimmung von der Genehmigung zurückgestellt.

GB Nr. 1418 weist im Bereich des Bachs drei verschiedene Zonierungen auf (Uferschutzzone, Hofstatt- und Landwirtschaftszone). Die Hofstattzone ist wegzulassen, da sie keinen zusätzlichen Nutzen bringt. Die Fläche wird über die Uferschutzzone ausreichend geschützt.

2.3 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Lüsslingen erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit dem von der Genehmigung zurückgestellten Teil des Zonenreglements als recht- und zweckmässig. Sie ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lüsslingen bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:2'000
- Zonenreglement

wird genehmigt.

3.2 § 15 Abs. 8 des Zonenreglements (Sonnenkollektoren in der Ortsbildschutzzone) wird von der Genehmigung zurückgestellt.

3.3 Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.

3.4 Die bestehenden Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die rechtsgültige Ortsplanung (RRB Nr. 197 vom 24. Januar 2000).

3.5 Die Einwohnergemeinde Lüsslingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'523.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Lüsslingen belastet.

3.6 Die Einwohnergemeinde Lüsslingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 2012 folgende Unterlagen zuzustellen:

- 5 Bauzonenpläne
- 4 Gesamtpläne
- 1 Erschliessungsplan
- 3 Zonenreglemente
- 1 Landwirtschaftsinventar
- 1 Fruchtfolgeflächenplan.

Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



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.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Lüsslingen, 4574 Lüsslingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.00	(KA 4210000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 4250015/A 45820)
	<u>Fr. 4'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 1011120

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

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

Amt für Landwirtschaft, mit je 1 Landwirtschaftsinventar und Fruchtfolgeflächenplan (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Lüsslingen, 4574 Lüsslingen, mit 1 gen. Dossier (später) (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Baukommission Lüsslingen, 4574 Lüsslingen

Planungskommission Lüsslingen, 4574 Lüsslingen

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

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Lüsslingen: Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung)