

Regierungsratsbeschluss

vom 27. Juni 2022

Nr. 2022/1023

Luterbach: Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Mattenweg Nord»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Luterbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Mattenweg Nord» zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Parzelle GB Luterbach Nr. 2522 liegt unmittelbar an der Bahnlinie der SBB in einem Wohnquartier. Teilweise ist sie der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet, der westliche Teil liegt im Bahnareal. Für die im Bahnareal liegende Fläche besteht keine kantonalrechtliche Zonierung. Das Areal ist heute unbebaut. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll der im Bahnareal liegende westliche Teil der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet werden (385 m²). Der Gestaltungsplan sieht drei 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoss vor. Die Parkierung erfolgt unterirdisch.

Bei der Überführung von Bahnareal zu Wohnzone W2 handelt es sich um eine Einzonung eines Spezialfalls nach Richtplanbeschluss S.-1.1.12, welcher nach § 5 Abs. 2 Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) mehrwertabgabepflichtig ist. Der zu erfassende Mehrwert beträgt nach PAG 20%. Dieser Mehrwert fliesst dem Kanton zweckgebunden zu. Die Gemeinde Luterbach hat ein kommunales Reglement erlassen, welches darüber hinaus eine Abgabe von weiteren 20% an die Gemeinde festlegt.

Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft der vorliegenden Planung (Publikation im Amtsblatt), dem betroffenen Grundeigentümer die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung mittels Verfügung zu eröffnen. Dem Kanton (Amt für Raumplanung) ist eine Kopie der Verfügung zukommen zu lassen.

Die öffentliche Auflage erfolgte erstmals vom 8. März 2019 bis am 7. April 2019. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 18. Februar 2019. Im Genehmigungsverfahren stellten sich verschiedene Fragen, worauf die Projektanten das Verfahren sistierten und das Projekt bzw. den Gestaltungsplan überarbeiteten. Die öffentliche Auflage des überarbeiteten Gestaltungsplanes fand vom 11. Oktober 2021 bis am 9. November 2021 statt. Während der öffentlichen Auflage ging eine Einsprache ein. Auf Grund der Einsprache wurden die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan angepasst. Daraufhin wurde die Einsprache zurückgezogen. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 13. Dezember 2021. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde die Planung richtig durchgeführt.

Materiell ist folgende Bemerkung zu machen:

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind gegenüber Grundstücken, die nicht im Perimeter des Gestaltungsplanes liegen, zwingend einzuhalten, ausser es liegt eine entsprechende Dienstbarkeit vor. Hier gilt es insbesondere den Abstand zwischen dem westlichsten Baukörper gegen Süden (GB Nr. 969) zu beachten. Das Gebäude selbst hält zwar den Abstand ein, nicht aber die im Plan ebenfalls eingetragene Balkonschicht. Nach § 22 Abs. 3 in Verbindung mit § 21^{ter} Abs. 4 der kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) sind Balkone, die mehr als 1.20 m über die Fassadenflucht hinausragen, für den Grenzabstand zu berücksichtigen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Mattenweg Nord» der Einwohnergemeinde Luterbach wird genehmigt.
- 3.2 Bei der mehrwertabgabepflichtigen Arrondierung von GB Luterbach Nr. 2522 handelt es sich um einen Spezialfall ohne Kompensationspflicht nach Richtplanbeschluss S-1.1.12. Sie unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach § 5 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18). Der Abgabeertrag gelangt zweckgebunden an den Kanton und die Gemeinde Luterbach.
- 3.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft der vorliegenden Planung (Publikation im Amtsblatt), die Berechnung der Abgabesumme vorzunehmen und dem betroffenen Grundeigentümer die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung mittels Verfügung zu eröffnen. Dem Kanton (Amt für Raumplanung) ist eine Kopie der Verfügung zukommen zu lassen.
- 3.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, das betroffene Grundstück GB Nr. 2522 in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 3.5 Bestehende Pläne und Reglemente, die mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'023.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Luterbach belastet.
- 3.7 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Luterbach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den betroffenen Grundeigentümer 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 Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 3'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011121 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

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

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Dossier (später) **(Einschreiben)**

Baukommission Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

Planungskommission Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Luterbach: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Mattenweg Nord»)