KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 28. März 2023

Nr. 2023/461

Dulliken: Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften "Schäfer-Langfeld"

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Dulliken unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften "Schäfer-Langfeld" zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus den folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan "Schäfer-Langfeld" 1:1'500
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Schäfer-Langfeld" 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht inkl. Beilagen
- Richtprojekt
- Umgebungskonzept
- Lärmgutachten
- Mobilitätskonzept
- Bericht Störfallvorsorge.

2. Erwägungen

Das Areal Schäfer-Langfeld liegt im Nordwesten der Gemeinde Dulliken zwischen der Niederämterstrasse und der SBB-Linie Olten-Aarau. Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan liegt ein Teil des Perimeters in der Industrie- und Gewerbezone IG2 (aktuell durch einen auslaufenden Holzverarbeitungsbetrieb genutzt), ein Teil in der Wohnzone W3 (aktuell unbebaut) und ein weiterer Teil in der Gewerbe- und Wohnzone GW3 (teilweise bebaut). Das Areal umfasst etwas mehr als 25'000 m^2. Die Anbindung ans übergeordnete Strassennetz erfolgt heute wie künftig über die öffentliche Erschliessungsstrasse "Im Schäfer" an die Niederämterstrasse.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt. Das Richtprojekt sieht schwergewichtig eine Wohnnutzung vor (total 95 Wohneinheiten). Die gesamthafte Bruttogeschossfläche beträgt

rund 16'600 m², wovon ca. 1'600 m² für Dienstleistungen/Büros und Gemeinschaftsräume vorgesehen sind. Entlang der SBB-Linie sind eine 5-geschossige Baute und eine 4-geschossige Baute mit einem "Kronengeschoss" vorgesehen. Baurechtlich gilt diese Ausprägung des obersten Geschosses nicht als Attikageschoss, sondern, wie im Raumplanungsbericht korrekt erwähnt, als Vollgeschoss.

Für die Einwohnergemeinde Dulliken ist die Entwicklung des Areals "Schäfer-Langfeld" von hoher Bedeutung. Mit einer Fläche von 2,5 ha mit angrenzender Fläche an die Niederämterstrasse bildet das Areal flächenmässig, aber auch für den Ortseingangsbereich einen der wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte. Die vorliegende Planung setzt die Qualitätsmassstäbe für das weitere Verfahren. Im räumlichen Leitbild ist die Wichtigkeit des Areals als Gesamtes nicht hervorgehoben (Entwicklungspotential Schäfer-Langfeld / Schlüsselgebiet "3.3 Schäfer", Wohnen dicht). Das räumliche Leitbild wurde von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2017 beschlossen. Zurzeit wird die Gesamtrevision der Ortsplanung bearbeitet. Aufgrund der Arealgrösse, der Bedeutung für Dulliken und der Ermöglichung für die Weiterentwicklung ist ein Vorzug der Teilzonenplanänderung nachvollziehbar.

Die Sonderbauvorschriften stützen sich dem Stand der Gesamtüberprüfung der Ortsplanung entsprechend noch auf die kantonale Bauverordnung ab, Stand 1.1.2012 (aKBV, BGS 711.61). Es gelangen deshalb die Baubegriffe vor Einführung der harmonisierten Baubegriffe (gemäss dem interkantonalen Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB) zur Anwendung.

Die Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücken richten sich nach § 22 respektive Anhang II aKBV. Die Spielräume zwischen dem Richtprojekt und den ausgewiesenen Baubereichen erlauben keine abschliessende Beurteilung bezüglich der Einhaltung der Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb dem Perimeter. Nachweise für Näherbaurechte wurden keine eingereicht. Die Einhaltung der minimalen Grenzabstände ist demnach im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge erfolgte gemäss der VSS Norm 40'281 und es wurde ein Reduktionsfaktor von 80 % des Grundbedarfes angewendet. In § 16 der Sonderbauvorschriften wird die Anzahl auf maximal 145 Parkfelder begrenzt. Dieser Maximalwert entspricht den Absprachen aus der abschliessenden Vorprüfung, lässt sich nicht ohne weiteres aus den Angaben im Raumplanungsbericht (Kap. 6.6, Abschnitt "Reduktion der Parkplätze") und den Zahlen aus dem Mobilitätskonzept (S. 24 bis 26) herleiten. Im Baugesuchsverfahren hat für jede Bauetappe ein detaillierter Nachweis zum Parkplatzbedarf zu erfolgen.

In der heutigen Landwirtschaftszone liegen verschiedene kommunale und verbandseigene Abwasserleitungen. Teile davon kommen in die erweiterte Bauzone zu liegen und müssen voraussichtlich verlegt resp. sinnvollerweise in die Erschliessung (Leitungen in den Strassenbereich) integriert werden. Zudem stimmen verschiedene eigentumsverbindliche Vorgaben des bestehenden generellen Entwässerungsplanes GEP nicht mehr mit der beabsichtigten Entwicklung überein. Die abwassertechnische Erschliessung ist durch die Einwohnergemeinde mittels eines Teil-GEP zu regeln. Die Inhalte des Teil-GEP sind mit dem Amt für Umwelt vorgängig zu besprechen.

Die vorliegende Planung untersteht gestützt auf § 5 Abs. 2 des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) der Mehrwertabgabepflicht, soweit es sich um die Teilflächen handelt, die von der Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2) der Wohnzone (W3 resp. W4) zugewiesen werden. Die Anpassung der Bauzone ist in der Bilanz flächenneutral. Gemäss dem kommunalen Planungsausgleichsreglement, das vom Bau- und Justizdepartement am 19. April 2019 genehmigt worden ist, gilt ein Abgabesatz von 20 %. Der Ertrag fliesst vollumfänglich der Gemeinde zu. Die Gemeinde sieht eine Vertragslösung vor.

Die Planung erfordert keine Anpassung des Inventars der Fruchtfolgeflächen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 25. August 2022 bis 30. September 2022. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dulliken beschloss den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften "Schäfer-Langfeld" am 16. August 2022 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Die vorgelegte Planung erweist sich unter dem Vorbehalt der Anpassung von § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (max. Gebäudehöhe) als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Die für die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten erforderlichen Daten wurden vom Planungsbüro den Vorgaben entsprechend abgegeben.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Der Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften "Schäfer-Langfeld" der Einwohnergemeinde Dulliken werden genehmigt.

3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.3 Der detaillierte Nachweis zum Parkplatzbedarf gemäss § 42 KBV ist für jede Bauetappe einzeln im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

3.4 Planungsausgleich

3.4.1 Es wird folgender Abgabetatbestand gemäss § 5 PAG festgestellt: Umzonung Grundstücke GB Nrn. 24, 1171, 1172, 1195 und 2719 von der Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2) in die Wohnzone 3-geschossig / Wohnzone 4-geschossig (W3 / W4).

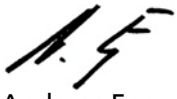
3.4.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Nutzungsplanung (nach deren Publikation im Amtsblatt), die Berechnung der Abgabesumme vorzunehmen respektive die Vereinbarung abzuschliessen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

3.4.3 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.

3.5 Die Einwohnergemeinde Dulliken hat nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsplanung die Anpassung der generellen Entwässerungsplanung (GEP) vorzunehmen. Die Entwässerung des Areals ist mittels einem Teil-GEP zu regeln.

3.6 Die Einwohnergemeinde Dulliken hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 5'023.00, zu bezahlen.

3.7 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Dulliken 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 interessierten 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 Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken**	
Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	Fr. 5'023.00	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (sts; Dossier-Nr. SOBAU 82'373), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Umwelt
Amt für Finanzen
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Einwohnergemeinde Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Dulliken: Genehmigung Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften "Schäfer-Langfeld")