

Regierungsratsbeschluss

vom 4. April 2023

Nr. 2023/504

Luterbach: Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bachacker» mit Ergänzung des Zonenreglements sowie Gestaltungsplan «Bachacker Ost» mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Luterbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bachacker» mit Ergänzung des Zonenreglements sowie den Gestaltungsplan «Bachacker Ost» mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Parzellen GB Luterbach Nrn. 2511 und 2611 liegen nördlich der Bahnlinie im Gebiet Bachacker. Sie sind nach dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Gewerbezone mit Wohnnutzung zugeteilt und bis heute unbebaut. Die im Jahr 2016 erlassene Planungszone über das Gebiet ist im September 2021 ausgelaufen. Nun bestehen neue Projekte für beide Parzellen. GB Nr. 2611 wird deshalb in eine neugeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Der zugehörige Gestaltungsplan wird gleichzeitig erlassen. Die Parzelle GB Nr. 2511 wird einer Arbeitszone zugeordnet. Über diese Parzelle soll in absehbarer Zeit ebenfalls ein Gestaltungsplan erlassen werden. Sowohl bei der neugeschossigen Wohnzone wie bei der Arbeitszone handelt es sich um neue Zonen, die mit entsprechenden Zonenvorschriften geregelt werden.

Bei der Umzonung von GB Nr. 2611 handelt es sich um einen Abgabetatbestand nach § 5 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18). Die Gemeinde Luterbach hat ein kommunales Reglement erlassen, welches eine Abgabe von 20% vorsieht.

Der Erschliessungsplan regelt die Aufhebung der bisher vorgesehenen Fuss- und Radverbindung zwischen dem Blumenweg und der Lachen-Rütti. Diese ist auf Grund der Ausdöhlung des Späckgrabens an der östlichen Parzellengrenze von GB Nr. 2611 nicht mehr möglich. Stattdessen wird im Gestaltungsplan eine neue Verbindung weiter westlich vorgesehen.

Der Gestaltungsplan Bachacker Ost sieht einen rechteckigen neugeschossigen Baukörper vor. Die Parkierung erfolgt bis auf die Besucherparkplätze unterirdisch, die Zufahrt erfolgt ab dem Blumenweg direkt in die Einstellhalle. Die Sonderbauvorschriften machen Vorgaben zur Anzahl der Parkplätze, Umgebungsgestaltung, Lärmschutz und Störfall.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Juni 2022 bis am 16. Juli 2022. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach hat am 12. September 2022 eine Einsprache gutgeheissen und § 13 der Sonderbauvorschriften geringfügig ergänzt. Auf eine Einsprache ist er nicht eingetreten, eine Einsprache wurde abgewiesen. Ebenfalls am 12. September 2022 hat der Gemeinderat den Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bachacker» mit Ergänzung des Zonenreglements sowie den Gestaltungsplan «Bachacker Ost» mit Sonderbauvorschriften beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen und Erschliessungsplan «Bachacker» mit Ergänzung des Zonenreglements sowie der Gestaltungsplan «Bachacker Ost» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Luterbach werden genehmigt.
- 3.2 Planungsausgleich
 - 3.2.1 Bei der Umzonung von GB Luterbach Nr. 2611 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung zur neugeschossigen Wohnzone handelt es sich um einen Abgabetatbestand nach § 5 PAG.
 - 3.2.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnung der Abgabesumme vorzunehmen.
 - 3.2.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümern mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
 - 3.2.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Luterbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 6'023.00, zu bezahlen.
- 3.5 Die Gestaltungsplanung 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 interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

- 3.6 Die Einwohnergemeinde Luterbach hat die Ersterfassung der digitalen Zonendaten noch nicht abgeschlossen. Es ist somit vorerst keine Nachführung notwendig.



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. 6'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 6'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011121 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC), Dossier-Nr. 82'531, mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Umwelt, mit Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

Amt für Gemeinden

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Planungskommission Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

Baukommission 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 Erschliessungsplan «Bachacker» mit Ergänzung Zonenreglement sowie Gestaltungsplan «Bachacker Ost» mit Sonderbauvorschriften)