

Amt für Raumplanung

Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Corinne Stauffiger

Co-Leiterin Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 63
corinne.stauffiger@bd.so.ch

Einwohnergemeinde
Lüsslingen-Nennigkofen
Bürenstrasse 104
4574 Nennigkofen

27. Oktober 2022 / jh/SC

Vorprüfung

Lüsslingen-Nennigkofen: Gestaltungsplan «Parzelle GB Nr. 1199» mit Sonderbauvorschriften

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Büro Wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG hat uns am 3. Februar 2022 im Auftrag der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen den Gestaltungsplan «Parzelle GB Nr. 1199» mit Sonderbauvorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

Ausgangslage

Die Parzelle GB Lüsslingen Nr. 1199 liegt an der Gewerbestrasse in Lüsslingen und wurde vor einigen Jahren durch die Firma Murtishi Bau GmbH erworben. Dies mit dem Zweck, innert der im Kaufvertrag gegebenen Frist von 5 Jahren ab Grundbucheintrag (17.07.2019) einen neuen Werkhof zu errichten. Die Parzelle liegt im abgebauten Teil der Kiesgrube der Tschümperlin AG Baustoffe und befindet sich in der Gewerbezone, sowie teilweise im Wald und in der kommunalen Naturschutzzone.

In der Gewerbezone besteht generelle Gestaltungsplanpflicht. Planungszweck ist die Schaffung einer rechtsgültigen Planungsgrundlage für die Umsetzung des Projektes auf oben genannter Parzelle.

Beurteilung

Raumplanung

Bezüglich Art und Mass der Nutzung sowie architektonischer Gestaltung ist gegen das Vorhaben nichts einzuwenden. Das Grundstück liegt in einem abgebauten Teil der Kiesgrube, in der Nachbarschaft von neueren aber bereits bestehenden Gewerbebetrieben. In diesem Sinne wird das Gewerbegebiet weiterentwickelt. Die Industrie- und Gewerbezone ist durch einen höher liegenden Waldstreifen und durch Wald vom Wohngebiet abgetrennt. Das Grundstück liegt in einer Geländemulde und wird südlich und westlich vom Wald begrenzt. Das Projekt ist daher von der südlich gelegenen Kernzone und damit vom national geschützten Ortsbild her nicht einsehbar. Der südliche Teil der Parzelle liegt in der kommunalen Naturschutzzone «Kiesabbau». Dieser Teil liegt hinter dem Wald und wird durch den Neubau sowie die Nutzung nicht tangiert.

Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt in der Gewerbezone 9.00 m. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes darf diese gemäss §5 Abs. 4 Zonenreglement bis zu 20% überschritten werden. Die maximale Fassadenhöhe des Projekts beträgt gemäss Unterlagen 9.34 m, in den Sonderbauvorschriften wird eine maximale Fassadenhöhe von 10.00 m zugelassen. Dies ist mit einem Gestaltungsplan zulässig. Im Raumplanungsbericht sollte dies noch ergänzt werden (Abweichung von der Grundnutzung).

Gemäss Zonenreglement müsste eine Grünfläche von 484 m² ausgewiesen werden. Mit dem vorliegenden Projekt werden 249 m² Grünfläche ausgewiesen. Zählt man die Bäume dazu (Bau-mäquivalenz von 40 m² pro Baum), beträgt die ausgewiesene Grünfläche insgesamt 529 m². Die erforderliche minimale Grünflächenziffer wird demnach eingehalten. Allerdings wäre es im Sinne einer besonders guten Qualität zu begrüssen, wenn in der Überarbeitung mehr Grünflächen ausgeschieden werden könnten, immerhin handelt es sich um einen Gestaltungsplan. Generell ist die Umgebungsgestaltung mit den verzettelt angeordneten Parkfeldern sowie weiteren Anlagen rund um das Gebäude wenig überzeugend.

Mit der vorliegenden Planung wird ersucht, den Waldabstand von 20 m auf 10 m zu reduzieren. Der Baubereich für Hochbauten unterschreitet den Waldabstand bis auf 10m. Unter Berücksichtigung sämtlicher Bauten und Anlagen gem. Gestaltungsplan wird der Waldabstand jedoch bis auf 0 m reduziert (Waschplatz). Begründet wird dies mit der betrieblichen Notwendigkeit, Gebäudevolumen mit einer bestimmten Grösse errichten zu können. Der Umgebungsbereich inkl. Waschplatz wird nicht weiter begründet. Wir können nachvollziehen, dass eine gewisse Grösse der Baute betrieblich notwendig ist. Einer generellen Reduktion des Waldabstands aus rein wirtschaftlichen Gründen kann nicht zugestimmt werden. Sowohl das ausgeschiedene Baufeld wie auch die ersuchten Bauten und Anlagen der Umgebungsgestaltung müssen den Waldabstand einhalten (§141 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz sowie § 3 Abs. 1 lit. b) und Abs. 2 Waldabstandsverordnung). Weiter ist anzumerken, dass sich die Bestimmung zur Umzäunung des Areals (Art. 12 Sonderbauvorschriften) an die gesetzlichen Vorgaben gem. § 3 VWV zu halten haben und dementsprechend präzisiert werden müssen.

Bauen auf belasteten Standorten

Die Angaben im Raumplanungsbericht sind unvollständig. Auf der Karte ist nur der KbS Standort Nr. 22.031.0109B («Stuag, Schweiz. Strassenbau & Tiefbau-Unternehmung AG») zu sehen. Auf dem Grundstück GB Lüsslingen Nr. 1199 befindet sich noch ein zweiter belasteter Standort: KbS Standort Nr. 22.031.0012A («Betonwerke Lüsslingen AG»). Als Altlasten werden nur belastete Standorte mit Sanierungsbedarf bezeichnet. Ausserdem ist der Verweis auf das Zonenreglement der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen nicht korrekt (falscher §). Wir beantragen deshalb, Art. 5 der Sonderbauvorschriften wie folgt zu korrigieren resp. zu ergänzen:

Titel: Belastete Standorte: Das Grundstück GB Lüsslingen Nr. 1199 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Auf dem Grundstück befinden sich die Standorte 22.031.0012A und 22.031.0109B. Sie sind beide als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf klassiert. Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltlV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) ist der Standort im Rahmen des Baugesuchverfahrens auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept ist zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.

Einleitung von nicht verschmutztem Regenwasser / Übereinstimmung GEP

Der Gestaltungsplan stimmt mit der aktuellen Generellen Entwässerungsplanung (GEP) überein (genehmigt mit RRB Nr. 2021/665 vom 18. Mai 2021). Es handelt sich um ein Gebiet mit Versickerungsprüfpflicht mit Mischsystem als zweiter Priorität; zudem handelt es sich um einen belasteten Standort, welcher im Gewässerschutzbereich A_u liegt. Der Gestaltungsplan sieht vor, nicht verschmutztes Regenwasser in einem Tank mit 20 m³ Speichervolumen zu leiten, um es so als Brauchwasser nutzen zu können. Der Überlauf des Tanks führt in eine Versickerungsanlage – bei deren Überlast wird das Wasser rückgestaut und der Kanalisation zugeführt. Bei der Ausarbeitung des Baugesuchs ist Folgendes zu beachten: Am Ort der künftigen Versickerung ist ein Materialersatz über die gesamte Tiefe des belasteten Erdreichs vorzunehmen. Die Sohle der Versickerungsanlage muss gemäss VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» mindestens 1 m über dem höchsten Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser erfordert eine Bewilligung nach § 80 Abs. 2 und § 83 Abs. 3 Bst. a des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) sowie § 22 Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (VWBA; BGS 712.16). Für deren Erteilung ist, gemäss § 22 Absatz 2 und Anhang II VWBA, auf belasteten Standorten das Bau- und Justizdepartement zuständig. Die Bewilligung wird im Rahmen des Baugesuchs erteilt.

Wasserversorgung / Übereinstimmung GWP

Der Gestaltungsplan stimmt mit der aktuellen Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP)

überein (genehmigt mit RRB Nr. 483 vom 6. April 2021) und das Grundstück ist durch die Leitung DN 150 in der Gewerbestrasse ausreichend erschlossen.

Feuerwehrzufahrten / Stellflächen:

Die FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten und Stellflächen ist einzuhalten.

Grundwasser-Einbau

Das Vorhaben befindet sich über einem kleinen Grundwasservorkommen im Gewässerschutzbereich A_u. Laut dem Geoportal des Kantons Solothurn (SO!GIS, Bereich Grundwasserbewirtschaftung) und dem Bericht «Technische Untersuchung von belasteten Standorten» (BSB+Partner, 3.12.2008) sowie Kap. 3b des Berichts «Versickerungsprüfung» (Dr. H. Kruysse, 13.09.2021) befindet sich der höchste Grundwasserstand lediglich auf ca. 1 bis 2 m unter Terrain, jedoch sicher über 432.00 m.ü.M. Laut Raumplanungsbericht ist kein Untergeschoss vorgesehen. Sollte trotzdem eine Unterkellerung geplant werden, sind die lokalen Grundwasserverhältnisse genauer zu ermitteln und die Bewilligungsfähigkeit für eine Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.2011) zu prüfen und frühzeitig mit dem Amt für Umwelt abzuklären. Eine solche Ausnahmebewilligung kann nicht von vorneherein in Aussicht gestellt werden (vgl. Art. 6 der SBV).

Lärm

Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen nach Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Umweltschutzgesetz USG, Art. 7 LSV). Gemäss eingereichtem Lärmgutachten (BSB + Partner, 8. 9. 2021) werden die Planungswerte bei den massgebenden Lärmempfängern im Umfeld des geplanten Werkhofs deutlich eingehalten. Der künftige Betrieb des Werkhofs wird somit aus lärmtechnischer Sicht als unproblematisch beurteilt. Auf Stufe Baugesuch soll überprüft werden, ob die getroffenen Annahmen weiterhin Gültigkeit haben. Bei wesentlichen Änderungen müssen die Lärmimmissionen durch den Betrieb des Werkhofs nochmals neu beurteilt werden. Das Lärmgutachten ist nachvollziehbar und korrekt. Wir sind mit den Schlussfolgerungen einverstanden. Gemäss Art. 11 Abs. 2 USG (Vorsorgeprinzip) gilt: «Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist». Im Rahmen des Baugesuchs wird empfohlen, im Sinne der Vorsorge als Massnahme den Betrieb des Waschplatzes und das Auf- resp. Abladen der Mulde generell erst ab 07:00 Uhr vorzusehen.

Tankanlagen / Umschlagplätze

Aus den eingereichten Unterlagen ist ersichtlich, dass ein Gebindelager mit einem Volumen von 5'400 Liter erstellt werden soll. Angaben zu Gebindegrösse, Lagergut und Umschlagplatz fehlen. Die Liegenschaft befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Werden auf dem Umschlagplatz wassergefährdende Flüssigkeiten umgefüllt, ist der Umschlagplatz mit Gebindelager bewilligungspflichtig. Das Bewilligungsgesuch ist mit den darin geforderten Unterlagen im Rahmen des Baugesuches bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Werden auf dem Umschlagplatz nur Gebinde umgeladen, so ist das Gebindelager meldepflichtig. Das Meldeformular ist beim Amt für Umwelt einzureichen. Das Gebindelager ist nach dem KVU-Merkblatt G1 zu erstellen (kvu.ch; Thema Tankanlagen). Der Umschlagplatz ist in jedem Fall nach dem Interkantonalen Leitfaden «Absicherung und Entwässerung von Güterumschlagplätzen» zu erstellen (kvu.ch; Thema Stoffe und Produkte, Güterumschlagplätze).

Anmerkungen zu den Unterlagen

Gestaltungsplan

- Die Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt des Plans zu platzieren.
- Im Situationsplan sollten die benachbarten Gebäudeumrisse (Jungen Carelages und Wyss) orientierend eingezeichnet werden.
- Der Abstand des Baubereichs für Hochbauten zum Wald ist zu vermassen.
- Baufeld oder Baubereich? (Im Plan: Baufeld; In den Sonderbauvorschriften: Baubereich). Bitte nur einen Begriff verwenden, wir empfehlen «Baubereich».
- Im Situationsplan sind die Parzellen Nrn. 1200, 1131 und 90102 einzutragen.
- Im Situationsplan ist das Wegerecht zwischen Parzelle Nr. 1199 und Parzelle Nr. 1131 als Orientierungsinhalt darzustellen.

Sonderbauvorschriften

- Die Abschnitte sind nicht als Artikel sondern als Paragraphen zu bezeichnen.
- Die Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt der Sonderbauvorschriften zu platzieren.
- Art. 4: Die Gesamtgestaltung hat eine dem gewerblichen Zweck entsprechende ~~zweckmässige und~~ klare Architektur aufzuweisen. Proportionen, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl sind aufeinander sowie auf die umliegenden baulichen Strukturen abzustimmen.
- Art. 5: Titel «Belastete Standorte»: Das Grundstück GB Lüsslingen Nr. 1199 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Auf dem Grundstück befinden sich die Standorte 22.031.0012A und 22.031.0109B. Sie sind beide als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf klassiert. Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) ist der Standort im Rahmen des Baugesuchverfahrens auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept ist zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.
- Art. 7 Abs. 1: Im Baufeld Baubereich für Hochbauten [...] Maximale Gebäudelänge /-breite: gemäss BaufeldBaubereichsabgrenzung
- Art. 7 Abs. 3: Mit Ausnahme von Vordächern und Erkern dürfen keine Bauteile über die Baufeldbegrenzung Baubereichsabgrenzung hinausragen. [...] Diese Bestimmung ist unklar. Nach § 21ter Abs. 4 KBV dürfen vorspringende Gebäudeenteile ohnehin nur max. 1.20 m über die Fassadenlinie (entspricht Baubereich) hinausragen. Ansonsten müsste der Baubereich vergrössert werden oder die geplanten Auskragungen im Gestaltungsplan als separate Baufelder ausgewiesen werden.
- Art. 7 Abs. 6: Im Bereich des Baufeldes Baubereichs für Hochbauten kann der Waldabstand im Ausmass des Baufeldes Baubereichs unterschritten werden, im übrigen Bereich ist dieser einzuhalten. Diese Bestimmung ist so nicht haltbar, s. dazu Erläuterungen im Abschnitt «Raumplanung». Der Waldabstand gilt auch für Anlagen.
- Die Nutzung und Ausgestaltung des Waschplatzes ist in den Sonderbauvorschriften zu regeln.
- Art. 12: Die Umzäunung des Areals richtet sich nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW). Sie darf max. 1.20 m hoch sein und hat einen Waldabstand von 2 m einzuhalten.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die massive Unterschreitung des Waldabstandes ist nicht zulässig. Daraus folgt, dass das Projekt bzw. die Planung grundlegend überarbeitet werden muss. Der angepasste Plan ist uns zur erneuten Prüfung einzureichen. Sollte Besprechungsbedarf bestehen, melden Sie sich um einen Termin zu vereinbaren.

Freundliche Grüsse


Corinne Stauffer
Co-Leiterin Nutzungsplanung

Kopie an:

- Wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG
- Elektronisch mit interner Meldung an die an der Vernehmlassung beteiligten Dienststellen (Dossier #101221)