

Regierungsratsbeschluss

vom 1. Juli 2003

Nr. 2003/1280

Langendorf: Gestaltungsplan "Areal Hofstatt" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Langendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Areal Hofstatt" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Der Bauzonenplan der Gemeinde Langendorf scheidet verschiedene gestaltungsplanpflichtige Gebiete mit unterschiedlichen Anforderungen aus. Das "Areal Hofstatt" (GB Nrn. 387, 508 und 1557) ist der Gestaltungsplanpflicht Typ A4 zugewiesen. Demnach hat eine Überbauung auf den bestehenden Dorfkern mit seinen ortstypischen prägenden Bauten, den Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen Rücksicht zu nehmen.

Der Gestaltungsplan "Areal Hofstatt" scheidet 3 Baubereiche für dreigeschossige Wohnbauten mit Attikageschoss aus. Die Anordnung der Baukörper, die Erschliessung und unterirdische Parkierung ermöglicht eine weitgehende Erhaltung der bestehenden Hofstatt. Entlang der Weissensteinstrasse ist zudem ein 3-geschossiger Ersatzbau für die Liegenschaft Nr. 30 mit einem langgezogenen, eingeschossigen Nebenbau für die Parkierung und Abstellräume vorgesehen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 5. September bis zum 6. Oktober 2002. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche vom Gemeinderat mit Beschluss vom 18. November 2002 abgelehnt wurde. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan am 10. Juni 2002 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates führt Alfred Käch, Lierenstrasse 36, 5417 Untersiggenthal, Beschwerde beim Regierungsrat.

Am 20. Februar 2003 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

2.2 Behandlung der Beschwerde

Die Beschwerde richtete sich vorab gegen den Ersatzbau für die Liegenschaft Nr. 30 und die eingeschossige Garagenbaute entlang der Grenze zum Grund des Beschwerdeführers. Anlässlich der

Beschwerdeverhandlung zeigte sich, dass aus Gründen des Orts- und Strassenbildes und wegen der Erhaltenswürdigkeit der Liegenschaft Nr. 30 speziell deren an die Kantonsstrasse angrenzende Wohnteil nicht abgebrochen werden sollte. Die Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung unterbreitete einen Änderungsantrag. Demnach kann die bestehende Liegenschaft Nr. 30 in ihrem Volumen aus- und umgebaut werden. Die Fassadenverkleidung des heutigen Wohnteils ist zu erhalten. Der östliche Teil der früher landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft kann abgebrochen und durch einen freistehenden Baukörper gemäss den Vorgaben im angepassten Gestaltungsplan ersetzt werden. Auf die ursprünglich oberirdisch vorgesehene Garagenbaute wird verzichtet und stattdessen die unterirdische Parkierung westwärts erweitert.

Der Gemeinderat Langendorf hat an der Sitzung vom 5. Mai 2003 dem Änderungsantrag zugestimmt. Die schriftliche Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers und des Beschwerdeführers liegen ebenfalls vor. Mit der Änderung des Überbauungskonzeptes entlang der Weissensteinstrasse wird den Bedenken und Anträgen des Beschwerdeführers weitgehend Rechnung getragen, so dass er mit unterschriebener Bestätigung seine Beschwerde am 24. April 2003 zurückgezogen hat. Der geleistete Kostenvorschuss ist ihm vollständig zurückzuerstatten.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Der geänderte Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften ist recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

3. **Beschluss**

- 3.1 Der geänderte Gestaltungsplan "Areal Hofstatt" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Langendorf wird genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Alfred Käch, Lierenstrasse 36, 5417 Untersiggenthal, wird infolge Rückzuges von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.4 Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 2003 noch 2 bereinigte Planexemplare zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.
- 3.5 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Langendorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

- 3.6 Die Einwohnergemeinde Langendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'223.--, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Langendorf belastet.



Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Langendorf, 4513 Langendorf

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'200.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'223.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111.200

Kostenrechnung Alfred Käch, Lierenstrasse 36, 5417 Untersiggenthal

Rückerstattung
des Kostenvorschusses: Fr. 1'000.-- (aus Kto. 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement, Bi/He
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2002/146)
 Bau- und Justizdepartement (ng; z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)
 Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
 Amtschreiberei Lebern, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
 Kantonale Finanzkontrolle
 Sekretariat Katasterschätzung
 Einwohnergemeinde Langendorf, 4513 Langendorf, mit 1 gen. Plan (später), (Belastung im Kontokorrent)
 Baukommission Langendorf, 4513 Langendorf
 Planungskommission Langendorf, 4513 Langendorf
 Alfred Käch, Lierenstrasse 36, 5417 Untersiggenthal (**lettre signature**)
 Flury und Rudolf Architekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
 Roland Frei, Architekturbüro, Bündtenweg 18, 4513 Langendorf
 Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Langendorf: Genehmigung Gestaltungsplan "Areal Hofstatt" mit Sonderbauvorschriften)