

Regierungsratsbeschluss

vom 22. Oktober 2007

Nr. 2007/1706

Bolken: Gestaltungsplan „Günscheler“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bolken unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Günscheler“ mit Sonderbauvorschriften (GB Nrn. 70, 165 und 217) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Anlässlich der Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet „Günscheler“ der zweigeschossigen Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bezweckt die Erstellung einer geordneten, individuellen Wohnüberbauung mit einer herkömmlichen Erschliessung, die verschiedene Parzellenformen zulässt.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes „Günscheler“ mit den Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 27. Oktober 2006 bis 27. November 2006. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Der Gemeinderat lehnte diese an der Sitzung vom 26. März 2007 ab und genehmigte den Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften zuhanden der Genehmigung durch den Regierungsrat. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates erhob Gottfried Roth, Inkwilerstrasse 18, 4556 Bolken, Beschwerde beim Regierungsrat. Der Kostenvorschuss wurde vom Beschwerdeführer jedoch nicht geleistet, so dass auf die Beschwerde nicht eingetreten werden konnte (Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 15. Juni 2007).

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

In den letzten 20 Jahren wurde das Gebiet „Günscheler / Niederfeld“ wiederholt während starken Niederschlägen durch Oberflächenwasser überflutet. Das Problem entsteht nicht durch ein Gewässer, sondern durch oberflächlich abfliessendes Regenwasser, welches in einer talartigen Geländemulde Richtung Norden zum Dorf abfloss. Das Gestaltungsplangebiet „Günscheler“ ist von den Wassergefahren betroffen. Die Einwohnergemeinde Bolken hat deshalb durch das Ingenieurbüro BSB + Partner die tatsächliche Gefährdung abklären lassen. Darauf abgestützt liegen Lösungsvorschläge vor. Diese sollen gemäss Absprache mit dem Amt für Umwelt im Generellen Entwässerungsplan (GEP) aufgezigt und rechtsgenügend geregelt werden. Der GEP wird zur Zeit erarbeitet und liegt voraussichtlich Ende Jahr zur Genehmigung vor. Die Erschliessung des neuen Baugebietes und die Erteilung von Baubewilligungen dürfen erst nach der Genehmigung der im GEP aufzuzeigenden Schutzmassnahmen erfolgen bzw. erteilt werden.

Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Günscheler“ bestimmen, dass „als gewachsenes Terrain zur Berechnung der Gebäudehöhen die jeweilige kürzeste Verbindungslinie des Günschelerweges (Aufschüttung) und der nördlichen Parallelstrasse (gewachsenes Terrain) gelte.“ Das Amt für Raumplanung hat in der Vorprüfung diese Regelung als nicht konform mit der kantonalen Bauverordnung beurteilt und darauf hingewiesen, dass dadurch u.a. auch vermuteterweise ein an die Geschosszahl anrechenbares Sockelgeschosse entstehe. Diese Dreigeschossigkeit wäre im Gestaltungsplan auszuweisen.

Das Verwaltungsgericht hat in einer ähnlichen Streitsache folgendes festgehalten:

„Die Baukommission hat erwogen, sie sei zur eigenständigen Definition des gewachsenen Terrains befugt. Diese Auffassung hat die Vorinstanz zu Recht nicht geteilt. Der kommunale § 20 Abs. 2 BZR (der Stadt Solothurn) kann lediglich als Konkretisierung der kantonalen Ausnahmegenehmigungsvorschriften zur Geltung kommen. Das „gewachsene Terrain“ als Begriff des kantonalen Baurechts kann aber im Ausnahmegenehmigungsverfahren nicht abweichend interpretiert werden. Zur Legalisierung des Bauvorhabens müssten Ausnahmen von Bauvorschriften erteilt werden.“ Solche konkreten Bauvorschriften fehlen im vorliegenden Fall des Gestaltungsplanes „Günscheler“. Die diesbezügliche Bestimmung des § 8 der SBV kann folglich nicht genehmigt werden.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Günscheler“ mit Sonderbauvorschriften (GB Nrn. 70, 165 und 217) der Einwohnergemeinde Bolken wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und Auflagen genehmigt.
- 3.2 Die Erschliessung des vom Gestaltungsplan „Günscheler“ erfassten Baugebietes und die Erteilung von Baubewilligungen dürfen erst nach der Genehmigung der im Generellen Entwässerungsplan (GEP) noch aufzuzeigenden Schutzmassnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers erfolgen bzw. erteilt werden.
- 3.3 Die Sonderbauvorschrift, wonach als gewachsenes Terrain zur Berechnung der Gebäudehöhen die jeweilige kürzeste Verbindungslinie des Günschelerweges (Aufschüttung) und der nördlichen Parallelstrasse (gewachsenes Terrain) gelte (§ 8 SBV), kann nicht genehmigt werden. Im Baugebiet des Gestaltungsplangebietes „Günscheler“ gelten bzgl. Bemessung der Gebäudehöhe und damit auch der Geschosszahl die entsprechenden Vorschriften der kantonalen Bauverordnung.
- 3.4 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Bolken wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 2007 noch zwei korrigierte und mit den Genehmigungsvermerken und Unterschriften der Gemeinde versehene Pläne zuzustellen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Bolken hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00 zu bezahlen.

- 3.7 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Kostenrechnung	Einwohnergemeinde Bolken, 4556 Bolken	
Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'223.00</u>	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (Nr. 2007/48)
 Amt für Raumplanung (Bi/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Umwelt
 Amt für Umwelt, Fachstelle Siedlungsentwässerung
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Landwirtschaft
 Sekretariat der Katasterschätzung
 Amt für Finanzen
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4
 Einwohnergemeinde Bolken, 4556 Bolken, mit 1 gen. Plan (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)
 Planungskommission Bolken, 4556 Bolken
 Baukommission Bolken, 4556 Bolken
 SPI Planer und Ingenieure AG, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen
 BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Staatskanzlei (für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Bolken: Genehmigung Gestaltungsplan „Günscheler“ mit Sonderbauvorschriften und Auflagen).