

# Regierungsratsbeschluss

vom 11. Juni 2013

Nr. 2013/1032

## Obergerlafingen: Änderung Bauzonenplan GB Nrn. 585, 586 und 521 und Gestaltungsplan Steinackerweg mit Sonderbauvorschriften

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplans GB Nrn. 585, 586 und 521 sowie den Gestaltungsplan Steinackerweg mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Die Parzellen GB Nrn. 585, 586 und 521 am Steinackerweg in Obergerlafingen liegen nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan in der Gewerbezone ohne Wohnen. Auf der Parzelle GB Nr. 586 steht ein Wohnhaus, auf den anderen beiden Parzellen befinden sich die Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei. Auf diesem Areal soll nun eine Wohnüberbauung entstehen. Um dies zu ermöglichen, ist eine Umzonung in die Gewerbezone mit Wohnen vorgesehen. Die Zonierung ist zweckmässig, da die angrenzenden Parzellen ebenfalls in der Gewerbezone mit Wohnen liegen.

Der Gestaltungsplan Steinackerweg mit Sonderbauvorschriften regelt die Umnutzung der Parzellen GB Nrn. 585 und 521 von der ehemaligen Gärtnerei in eine Wohnüberbauung. Ausgeschlossen sind drei Baufelder für Mehrfamilienhäuser, die U-förmig angeordnet sind. Zwei Baukörper werden zweigeschossig mit Attika, einer dreigeschossig mit Attika ausgeführt. Die Gebäude gruppieren sich um eine Freifläche mit Spielplatz. Die Erschliessung erfolgt über den Steinackerweg. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes wurde auf eine Tiefgarage und eine Unterkellerung verzichtet. Stattdessen ist eine halbeingegrabene Parkieranlage mit zwei Park Ebenen vorgesehen. An Stelle von Kellerräumen gibt es zu jedem Mehrfamilienhaus ein Nebengebäude mit Abstellräumen. Damit liegt die Ausnützung insgesamt an der obersten Grenze. Als Abgrenzung zum benachbarten Gewerbebetrieb wird an der Südgrenze eine Hecke gepflanzt. Der Gestaltungsplan wird mit erläuternden Sonderbauvorschriften ergänzt.

Die öffentliche Auflage der Planung erfolgte vom 13. Dezember 2010 bis am 13. Januar 2011. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen gegen die Änderung des Bauzonenplanes ein. Gegen den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erhoben jedoch Anwohner Einsprache. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wurde daraufhin überarbeitet und vom 15. November 2012 bis am 15. Dezember 2012 erneut öffentlich aufgelegt. Während der Auflagezeit ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat hat die Einsprache am 16. Januar 2013 behandelt und abgewiesen. Gleichzeitig beschloss er die Änderung des Bauzonenplanes sowie den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Die Sonderbauvorschriften sind wie folgt zu überarbeiten:

§ 4 Nutzung: Es ist zu ergänzen: Im Baugesuchsverfahren ist ein Lärmgutachten einzureichen.

§ 15 der Sonderbauvorschriften ist mit „Etappierung“ zu überschreiben.

### 3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung Bauzonenplan GB Nrn. 585, 586 und 521 und der Gestaltungsplan Steinackerweg mit gemäss den Erwägungen überarbeiteten Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Obergerlafingen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden Plänen und Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00, sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. Juni 2013 noch eine Änderung Bauzonenplan sowie vier korrigierte Gestaltungspläne zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

#### **Kostenrechnung**

#### **Einwohnergemeinde Obergerlafingen, Poststrasse 9, 4564 Obergerlafingen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 3'523.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

## 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.

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Plan (später)

Einwohnergemeinde Obergerlafingen, Poststrasse 9, 4564 Obergerlafingen, mit je 1 gen. Plan (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Planungskommission Obergerlafingen, Poststrasse 9, 4564 Obergerlafingen

Zurfluh Architekten AG, St. Niklausstrasse 1, 3425 Koppigen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Obergerlafingen: Genehmigung Änderung Bauzonenplan GB Nrn. 585, 586 und 521 sowie Gestaltungsplan Steinackerweg mit Sonderbauvorschriften)