

Regierungsratsbeschluss

vom 22. Juni 2020

Nr. 2020/926

Gretzenbach: Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Landhubel» und Zonen- und Sonderbauvorschriften sowie Landumlegungsplan

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Landhubel» und die Zonen- und Sonderbauvorschriften sowie den Landumlegungsplan zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus den folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Situation Richtprojekt und Baufelder (inkl. Abgrenzung Zone Terrassensiedlung, Plannummer 212-01)
- Situation Gestaltungsplan (Plannummer 212-01.1)
- Änderung Erschliessungsplan (Plannummer 212-03)
- Sonderbauvorschriften
- Ergänzung zum Zonenreglement (neu Bestimmungen für die Zonen Terrassensiedlung, ZTS).

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Richtprojekt Grundrissnachweise (Plannummer 212-02)
- Profilierung GP (Plannummer 212-06)
- Projektbericht.

2. Erwägungen

Über den Parzellen GB Gretzenbach Nrn. 812, 423, 424, 422, 907 und 90077, die nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Wohnzone für Einzelgebäude 1-2 Geschosse zugeordnet sind, sollen die Erschliessung neu geregelt und eine Terrassensiedlung, bestehend aus drei Terrassenbauten, realisiert werden. Das Gebiet befindet sich an Hanglage am südöstlichen Dorfrand von Gretzenbach und grenzt unmittelbar an die Landschaftsschutzzone. In der Nähe befindet sich zudem eine Schiessanlage. Das Richtprojekt sieht auf einer Fläche von etwa 4'400 m² eine Wohnbebauung mit 23 Wohnungen vor, die über die Dössihubelstrasse erschlossen wird. Dabei sollen die auf dem Areal bestehenden Bauten abgebrochen werden. Die Parkierung ist unterirdisch in einer Einstellhalle geplant. Um das Projekt realisieren zu können, ist eine Umzonung in eine Zone Terrassensiedlung notwendig, die mit dem vorliegenden Teilzonenplan umgesetzt

werden soll. Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften sollen weitergehende Bestimmungen zur Arealbebauung erlassen werden.

Die im Richtprojekt vorgesehenen Bauten fügen sich in das bestehende Terrain ein und gelten durch die Festlegung einer maximalen Fassadenhöhe von 7.5 m baurechtlich maximal als 2-geschossige Baukörper. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit der Frage der Quartiermassstäblichkeit einer Terrassensiedlung an diesem Ort ist in den Unterlagen leider nicht dokumentiert. Die Erstellung einer Terrassensiedlung ist an diesem Ort aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Es sei dabei noch einmal auf die bereits im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 20. Juni 2018 erwähnte Bedeutung der Umgebungsgestaltung verwiesen. Mit dem vorliegend geplanten Überbauungsprojekt und der damit zusammenhängenden Umzonung in die Spezialzone Terrassensiedlung kann das Areal deutlich dichter genutzt werden, als dies heute in der Wohnzone für Einzelgebäude möglich ist. Damit kommt die Gemeinde der immer bedeutender werdenden übergeordneten raumplanerischen Zielsetzung von Bund und Kanton nach, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach «Innen» zu lenken. Die Umzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig im Sinne von § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18).

In der vorliegenden Schiesslärmuntersuchung (Grolimund+Partner, 22.04.2016) werden die Lärmimmissionen durch die nahe Schiessanlage berechnet. Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass ohne Massnahmen die Planungswerte deutlich und auch die Immissionsgrenzwerte (gemäss Anhang 7 der Lärmschutz-Verordnung, LSV; SR 814.41) teilweise überschritten werden. Es werden daher diverse Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Lärmemissionen reduziert werden können. Die Schiesslärmuntersuchung ist vollständig, nachvollziehbar und korrekt. Das Amt für Umwelt ist mit dem Fazit und dem darauf abstützenden § 20 der Sonderbauvorschriften einverstanden.

Der Gemeinderat Gretzenbach beschloss am 5. März 2019 die Planung zur öffentlichen Auflage. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 14. März 2019 bis zum 12. April 2019. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Gegen den ablehnenden Beschluss des Gemeinderates vom 20. Dezember 2019 reichten die Einsprecher eine Beschwerde beim Regierungsrat ein, welche am 20. März 2020 infolge Rückzuges abgeschrieben wurde.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Landhubel» und die Zonen- und Sonderbauvorschriften sowie der Landumlegungsplan der Einwohnergemeinde Gretzenbach werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00, zu bezahlen.

- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Gretzenbach 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.



Andreas Eng
Staatschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 2'523.00</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 (sts) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier und Zonen- und Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier und Zonen- und Sonderbauvorschriften (später)

Solothurner Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Dossier und Zonen- und Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach, mit 1 gen. Dossier und Zonen- und Sonderbauvorschriften (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach

Steger Architekten AG, Bruchstrasse 73, 6003 Luzern

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Gretzenbach: Genehmigung Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Landhubel» und Zonen- und Sonderbauvorschriften sowie Landumlegungsplan)