KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 15. Juni 2021

Nr. 2021/853

Fulenbach: Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden

---

1. Ausgangslage

1.1 Gegenstand

Die Gemeinde Fulenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften bestehend aus:

- Gestaltungsplan, Areal, Etappierung (Gestaltungsplanperimeter Etappe 1 und Etappe 2)
- Gestaltungsplan, Baubereiche (Baubereiche A, B, C - 3 Vollgeschosse; Baubereiche A, B, C - Attika; Baubereiche A1, B1, C1 - 1 Vollgeschoss; Baubereich E - 1 Vollgeschoss; Baubereich U - UG/ESH)
- Gestaltungsplan, Schnitte (Baubereiche A, B, C - 3 Vollgeschosse; Baubereiche A, B, C - Attika; Baubereiche A1, B1, C1 - 1 Vollgeschoss; Baubereich E - 1 Vollgeschoss; Baubereich U - UG/ESH; Ausnahmeregelung)
- Gestaltungsplan, Erschliessung (Erschliessung motorisierter Individualverkehr, Wege/ Notfallzufahrt, Wege / Hauszugänge, Entsorgung, Knotensichtweite, Sichtzone, Ausnahmeregelung)
- Gestaltungsplan, Richtprojekt EG & Freiraum (Bereich Spiel und Freizeit, Vegetation Bäume sowie richtungsweisende Inhalte)
- Gestaltungsplan, Richtprojekt 1. OG, 2. OG, Attika & Fassaden (richtungsweisende Inhalte)
- Sonderbauvorschriften SBV

zur Genehmigung.

1.2 Planungsgegenstand

Das Areal "Salzmatt/Neumatt 1. Etappe" umfasst das Grundstück GB Nr. 1259 und liegt östlich des Schulhauses Salzmatt. Vom Areal aus sind in wenigen Gehminuten die Bushaltestellen in Fulenbach und in nur 10 Minuten der Bahnhof Murgenthal erreichbar. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2014/644 vom 1. April 2014) ist das Areal der 2-geschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Überlagert ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese umfasst südlich weitere Grundstücke.

Es sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohnungen geplant. Die Parkierung (inkl. Besucherparkfelder) erfolgt in einer unterirdischen Einstellhalle, die über die Neumattstrasse erschlossen wird. Für den Fuss- und Radverkehr ist eine arealinterne Erschliessung über die Neumattstrasse sowie über die Fridaustrasse geplant.

Der Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplanes ist in mehreren Plänen abgebildet (s. Kap. 1.1, Klammerbemerkungen).

Die Gemeinde Fulenbach hat gestützt auf den Regierungsratsbeschuss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können.

1.3 Vorgeschichte / Verfahren

Mit Bericht vom 23. April 2019 erfolgte die erste Vorprüfung des Gestaltungsplans «Salzmatt/ Neumatt 1. Etappe» des Amtes für Raumplanung. Nach der zweiten Vorprüfung des Amtes für Raumplanung vom 5. Juli 2019 legte der Gemeinderat vom 29. August 2019 bis 28. September 2019 den Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften öffentlich auf. Am 12. September 2019 fand eine Anwohnerinformation statt. Innert Frist gingen mehrere Einsprachen ein, in welchen u.a. die fehlende Profilierung gerügt wurde. Nachdem das Baugespann errichtet worden war, erfolgte vom 24. Oktober 2019 bis 23. November 2019 die zweite öffentliche Auflage. Innert der ersten und zweiten Auflagefrist gingen elf Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 19. Februar 2020 trat der Gemeinderat der Gemeinde Fulenbach auf eine Einsprache nicht ein, schrieb eine Einsprache als erledigt ab und wies die übrigen Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Den Beschluss eröffnete der Gemeinderat den Einsprechern mit Verfügung vom 21. Februar 2020. Ebenfalls mit Beschluss vom 19. Februar 2020 genehmigte der Gemeinderat der Gemeinde Fulenbach den Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften und reichte diese Planung dem Regierungsrat des Kantons Solothurn mit dem Antrag auf Genehmigung ein.

1.4 Beschwerden

Gegen den Beschluss des Gemeinderates Fulenbach erhoben die folgenden beiden Parteien Beschwerde beim Regierungsrat:

Am 1. März 2020 Eugen Kiener-Kissling, Neumattstrasse 5, 4629 Fulenbach (nachfolgend «Beschwerdeführer 1»), mit folgendem Antrag: Die verschiedenen Einsprachen gegen den obgenannten Gestaltungsplan sind gutzuheissen; insbesondere ist der Erschliessungsplan so abzuändern, dass die Erschliessung des Gebietes I (Salzmatt/Neumatt) von der Murgenthalerstrasse her über die Fridaustrasse erfolgt und nicht vom Fulenbacher Dorfzentrum her über die Breitenstrasse.

Am 5. März 2020 Kuno Jäggi-Aebi, Neumattstrasse 11, 4629 Fulenbach, vertreten durch Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, Solothurn (nachfolgend «Beschwerdeführer 2»), mit den Rechtsbegehren: 1. Der Entscheid des Gemeinderates Fulenbach vom 19. Februar 2020 sei aufzuheben. 2. Der Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan sei in der öffentlich aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerdebegründung reichte er am 6. April 2020 ein.

1.5 Vernehmlassung der Gemeinde Fulenbach

Am 5. Mai 2020 reichte die Gemeinde Fulenbach, vertreten durch Rechtsanwalt Theo Strausak, Solothurn (nachfolgend «Vorinstanz»), die Akten und eine Vernehmlassung ein mit den Rechtsbegehren: 1. Die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.6 Stellungnahme der Bauherrschaft

Die I-nvest AG, Im Dorf 1, 6214 Schenkon (nachfolgend «Bauherrschaft») reichte innert Frist keine Stellungnahme ein.

1.7 Stellungnahme der Beschwerdeführer

Am 14. Juli 2020 reichte der Beschwerdeführer 2 eine weitere Stellungnahme ein.

Für die Begründung der Parteistandpunkte wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich, wird in den Erwägungen darauf eingegangen.

2. Erwägungen

2.1 Formelles

2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Absatz 2 PBG und Artikel 2 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Absatz 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer 1 und 2 wohnen und sind Eigentümer von Liegenschaften, die sich in der näheren Umgebung (< 100 m) des Gestaltungsplanperimeters befinden. Zudem haben sie als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind demgemäss zu den frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden legitimiert.

2.2 Materielles

2.2.1 Eintreten

Der Regierungsrat prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide nur auf Rechtsverletzungen, welche von den Beschwerdeführern zumindest sinngemäss geltend gemacht und begründet werden. Der Beschwerdeführer 1 kann nicht mit einem pauschalen Verweis Einsprachen Dritter zum Gegenstand seiner Beschwerde machen. Mit dem allgemeinen Verweis auf die Einsprachen sind die Vorbringen zu wenig substanziiert. Soweit der Beschwerdeführer 1 beantragt, die verschiedenen Einsprachen gegen den Gestaltungsplan seien gutzuheissen, ist deshalb auf seine Beschwerde nicht einzutreten.

2.2.2 Beweisanträge

Die Beweisanträge des Beschwerdeführers 2 auf Durchführung eines Augenscheines wegen des Eingliederungsgebots und der Erschliessung, Beizug eines Vertreters des kantonalen Amtes für Verkehr und Tiefbau, Befragung des früheren Gemeindepräsidenten Hugo Kissling, Einholen eines neutralen Verkehrsgutachtens und Edition des Schreibens des Gemeinderates vom 22. März 2018 an das Amt für Raumplanung sind abzuweisen. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse aus einem Augenschein vor Ort gewonnen werden könnten. Die örtliche Situation geht aus den Akten mit genügender Klarheit hervor. Zur Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit des angefochtenen Gestaltungsplans bedarf es der beantragten Beweise nicht.

2.2.3 Gestaltungsplanperimeter

Der Beschwerdeführer 2 macht im Wesentlichen geltend, der hier angefochtene Gestaltungsplan umfasse nur rund 1/3 des ausgeschiedenen Gestaltungsplanperimeters. Ein derartiger Teil-Gestaltungsplan sei nicht zulässig. Der Zonenplan und das dazugehörige Zonenreglement lege den Gestaltungsplanperimeter insgesamt fest. Wenn über das Gestaltungsplangebiet I (Salzmatt/Neumatt) ein (genehmigungsfähiger) Gestaltungsplan erstellt werden solle, müsse er den gesamten Gestaltungsplanperimeter Salzmatt/Neumatt umfassen. Nur wenn sich der Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet erstrecke, könne er den vom Zonenplan und der Zonenordnung vorgegebenen Zielen genügen. Der Wortlaut (§ 21 des Zonenreglements) erfordere klar einen einzigen Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter. Zu diesem Ergebnis gelange man auch bei einer historischen Betrachtungsweise. Der damalige Gemeinderat habe die Parzellen GB Fulenbach Nrn. 724, 726 und 256 eigens deswegen gekauft, um einen grösseren Gestaltungsplanperimeter zu erreichen. Der damals für die Planung verantwortliche Gemeinderat habe einen einzigen Gestaltungsplan gewollt. Ausserdem habe er auch für den gesamten Gestaltungsplanperimeter immer eine Erschliessung in Richtung Westen über die Fridaustrasse (Sammelstrasse) gewollt. Es sei nie etwas Gegenteiliges kommuniziert worden, weshalb die Anstösser gegen die Ortsplanungsrevision auch keine Rechtsmittel ergriffen hätten. Das Planungsmoratorium widerspreche somit klar den Vorgaben des Zonenplans und den Absichten des Gemeinderates. Dabei spiele es keine Rolle, ob das Amt für Raumplanung in der Zwischenzeit (seit der Ortsplanungsrevision) seine Meinung zur raumplanerischen Entwicklung der Gemeinde Fulenbach geändert habe. Es möge zwar durchaus sein, dass die Gemeinde Fulenbach ein legitimes Interesse daran habe, dass nicht zu viele Wohnungen auf einmal gebaut werden und auf den Markt gelangen. Dem habe die Gemeinde jedoch nicht mittels Planungsmoratoriums zu begegnen, das übrigens einer rechtlichen Überprüfung keinesfalls standhalten würde, wenn die anderen 2/3 der Landfläche im Gestaltungsplanperimeter einem Dritten zu Eigentum gehören würden und falls sich dieser gegen dieses Moratorium zur Wehr setzen würde. Vielmehr müsste, wenn einer zu raschen Bebauung entgegnet werden wolle, im Gestaltungsplan eine zeitliche Staffelung vorgesehen werden. Die Eigentümerstellung der Gemeinde Fulenbach dürfe mit anderen Worten nicht dazu verwendet werden, die umfassende Gestaltungsplanpflicht im Perimeter Salzmatt/Neumatt mittels eines Planungsmoratoriums zu unterlaufen. Die Planbeständigkeit

und die im Zuge der Ortsplanungsrevision gehegten Absichten einer verkehrsmässigen Erschliessung westwärts müssten respektiert werden.

Die Vorinstanz entgegnet, im rechtskräftigen Bauzonenplan würden sämtliche unüberbauten Parzellen nördlich der Fridaustrasse und der Neumattstrasse über ca. 2 Bautiefen der Gestaltungsplanpflicht unterliegen. Das Areal sei derart gross, dass sich der Gemeinderat entschieden habe, strategisch das Areal zu etappieren und damit ein überproportionales Bevölkerungswachstum innerhalb des Areals zu vermeiden. Dieser strategische Entscheid sei auch vom Amt für Raumplanung unterstützt worden. Der Beschwerdeführer komme nun zu einer eigenartigen Konstruktion: innerhalb eines gestaltungsplanpflichtigen Areals seien Teil-Gestaltungspläne unzulässig. Er begründe dies mit einer abenteuerlichen Auslegung von § 21 Zonenreglement. Der Beschwerdeführer verkenne, dass «einem» im Zonenreglement nicht unterstrichen sei. «Einem» sei hier kein Zahlenwort. Es sei als unbestimmter Artikel betont und bedeute hier im Kontext bloss: «Es darf hier nur gebaut werden, wenn zuvor ein Gestaltungsplan rechtmässig genehmigt worden ist.» Die Deutung des Beschwerdeführers wäre denn auch planerisch völlig absurd. Auf einem Drittel des Areals solle jetzt aktuell gebaut werden. Der Rest bleibe mindestens die nächsten zehn Jahre unberührt. Weshalb sollte jetzt schon ein Gestaltungsplan eine Überbauung aufzeigen, von der man gar nicht wisse, was dereinst für Bedürfnisse vorliegen würden? Mit der Gestaltungsplanpflicht habe die Gemeinde für dieses grosse Areal eine minimale Qualitätssicherung statuieren wollen. Es habe aber keinen einzigen planerischen Grund gegeben, weshalb das grosse Areal in einem einzigen Guss in einem Gestaltungsplan integriert werden sollte. Es gebe im Kanton Solothurn verschiedene Beispiele, bei denen sich innerhalb eines als gestaltungsplanpflichtig bezeichneten Areals mehrerer Gestaltungspläne - zeitlich gestaffelt - aneinanderreihen würden. Der Beschwerdeführer behaupte, der damals für die Planung verantwortliche Gemeinderat habe immer einen einzigen Gestaltungsplan gewollt. Er berufe sich dabei auf den früheren Gemeindepräsidenten. Selbst wenn dem so gewesen wäre, sei dies völlig belanglos. Die Umstände würden sich verändern und der jetzige Gemeinderat habe sich mit dem planerischen IST-Zustand auseinanderzusetzen. Der zitierte frühere Gemeindepräsident wehre sich indessen dezidiert, je eine solche Aussage gemacht zu haben.

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2014/644 vom 1. April 2014) umfasst der Gestaltungsplanperimeter die Grundstück GB Fulenbach Nrn. 1259, 279, 724, 726, 256 und – soweit sie sich in der 2-geschossigen Wohnzone befinden – GB Fulenbach Nrn. 267 und 264 mit einer Gesamtfläche von 11'301 m^2. Das Grundstück GB Fulenbach Nr. 1259 gehört der I-nvest AG, Schenkon. Die übrigen Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter gehören der Gemeinde Fulenbach. Gemäss Artikel 2 Absatz 2 der Sonderbauvorschriften wird der Gestaltungsplanperimeter gemäss Bauzonenplan in zwei Etappen unterteilt. Der angefochtene Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften regeln den Bereich der 1. Etappe. Er umfasst das Grundstück GB Fulenbach Nr. 1259 mit einer Fläche von 3'629 m^2. Etappe 2 soll dann die übrigen Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 7'672 m^2 umfassen. Die Gründe der Vorinstanz, den Gestaltungsplanperimeter aufzuteilen, sind nachvollziehbar und plausibel. Mit der Etappierung entsteht keine Unbebaubarkeit. Ebenso wenig wird eine Gesamtbetrachtung verunmöglicht. Wie nachstehend in Ziffer 2.2.4 aufgezeigt wird, kann das Eingliederungsgebot auch mit der Aufteilung geprüft und durchgesetzt werden. Die künftige Erschliessung der 2. Etappe wird mit der Aufteilung weder verunmöglicht noch präjudiziert. Der Genehmigungsinhalt des angefochtenen Gestaltungsplans macht dazu keine Aussage. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Aufteilung des Gestaltungsplanperimeters unzweckmässig oder gar rechtswidrig sein sollte. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

2.2.4 Geschosszahl, Gebäudevolumen, Eingliederungsgebot

Der Beschwerdeführer 2 rügt, der Gestaltungsplan zeige nicht auf, inwiefern er auf die angrenzenden Siedlungsbilder Rücksicht nehme, oder weshalb er ein optimales Projekt verkörpere, das die Umgebung berücksichtige. Das Gegenteil sei der Fall. An der Grenze von W2 und W3 müsse mit Bedacht geplant und gebaut werden. Wenn sich, wie im vorliegenden Fall, die Geschosszahl

erhöhe, müssten im Gegenzug die Körnigkeit und die Gebäudevolumina relativ klein gehalten werden, damit der Übergang fliessend und nicht schroff werde. Nur nach und nach könnten neben der Geschosszahl auch die Gebäudevolumina und die Körnigkeit vergrössert werden. Diese Überlegungen seien nicht einbezogen worden, weshalb das in § 21 des Zonenreglements enthaltene und sehr deutliche Eingliederungsgebot missachtet werde.

Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan vom 14. August 2018 hält fest, dass es drei Baukörper geben muss, um eine gute Ausnützung zu erzielen. Bei nur zwei würden diese viel zu mächtig ausfallen und sich nicht in die umliegenden Quartiere eingliedern. Bei der Auswahl der Variante sei darauf geachtet worden, welche sich am besten in die umliegenden Quartiere eingliedere, welche ausschliesslich mit Einfamilienhäusern bebaut seien. Um die Änderungen am bestehenden Terrain möglichst gering zu halten, seien die EG-Koten der Baukörper um zirka 20 cm höher angesetzt worden als das massgebende Terrain. Die jeweiligen EG-Koten der Baukörper seien im Plan und Artikel 5 SBV festgesetzt worden. Innerhalb einer festgelegten Toleranz könnten die EG-Koten angepasst werden. Dabei dürfe die max. erlaubte Gesamthöhe nicht überschritten werden. Bei einer Anpassung nach unten würden sich unter Umständen Probleme für eine vorschriftsgemässe und verhältnismässige Erschliessung ergeben. Die Einpassung in die Umgebung habe zur Folge, dass das EG zirka um ein Geschoss tiefer liege als die Neumattstrasse. Das heisse, dass für Passanten auf der Neumattstrasse die Baukörper «nur» als zweigeschossig mit Attika in Erscheinung treten würden. Die Baukörper würden die Ausrichtung der Nachbarbauten (Einfamilienhausquartiere) übernehmen und wie diese als einzelne «Punktbauten» erstellt werden (vgl. Planungsbericht zum Gestaltungsplan vom 14. August 2018, Seite 6 ff.).

Das Amt für Raumplanung kommt in seinen Vorprüfungen vom 23. April 2019 und 5. Juli 2019 zum Schluss, dass die dreigeschossige Bauweise mit einem Attikageschoss durch die Anordnung im eher westlichen Bereich des Grundstückes verträglich ist mit dem bestehenden Ortsbild. Die Gestaltung von schlichten Punktbauten unterstütze die Eingliederung. Auf die gesamte Grundstückslänge betrachtet, sei die bauliche Dichte gut verteilt. Die Plangrundlagen seien umfassend und verständlich. Mit der im Rahmen eines Gestaltungsplans möglichen höheren Ausnutzung sei eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Fassadenansichten, Grundrissen und dem Freiraum umso zentraler. Dies werde sehr begrüsst. Gemäss dem Planungsbericht werde auf dem Areal eine Einwohnerdichte von rund 130 E/ha erreicht. Mit dem Gestaltungsplan könne somit an einer verhältnismässig guten Lage ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. Die Einrückung des Attikageschosses auf allen Seiten werde gestützt. Damit werde auf die bestehende kleinkörnige Umgebung Rücksicht genommen. Die flächendeckende Erarbeitung des Freiraumkonzeptes werde ausdrücklich begrüsst. Das Konzept enthalte verschiedene Elemente und reagiere individuell auf die angrenzenden Gebiete. So werde die Neumattstrasse mit grösseren Bäumen begleitet sowie ein Teilbereich entlang der Zu- und Wegfahrtrampe und der Entsorgungsstelle werde mit Sträuchern bewachsen (vgl. Vorprüfungen Amt für Raumplanung vom 23. April 2019 und 5. Juli 2019, Seite 2 f.).

Gemäss § 44 Absatz 4 PBG haben sich Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). § 21 des Zonenreglements (genehmigt mit RRB Nr. 2014/644 vom 1. April 2014) regelt die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Danach darf in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan nur mit einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden. Ausnahmen von der festgelegten Fassaden- oder Gesamthöhe sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass sich die Bauten gut in die umliegende Bebauung einordnen. Als Mindestanforderung an Gestaltungspläne wird das Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung verlangt. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften. Für das Gebiet Salzmatt/Neumatt gelten folgende Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan: Aufzeigen der inneren Erschliessung; architektonisch und städtebaulich hochstehende Überbauung; es sind dichtere, 3-geschossige Bauten, die diesel-

ben Qualitäten wie Einfamilienhäuser aufweisen, zugelassen (minimale oberirdische Geschossflächenziffer 0.6 oder höher, falls damit ein optimales Projekt, das die Umgebung berücksichtigt, erreicht werden kann); ein Anteil der Wohnungen ist für alle Altersgruppen umzusetzen. Für Gestaltungspläne kann der Gemeinderat eine zusätzliche Ausnützung von bis zu 20 % gewähren.

Der Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» umfasst das Grundstück GB Fulenbach Nr. 1259, welches sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2014/644 vom 1. April 2014) in der 2-geschossigen Wohnzone W2, überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht, befindet. Im Westen grenzt das Grundstück an die Reservezone, welche wiederum an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grenzt. Ansonsten ist das Grundstück von der 2-geschossigen Wohnzone W2 umgeben, wobei die südlichen Grundstücke ebenfalls mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert sind. Soweit die umliegenden Grundstücke überbaut sind, handelt es sich um Einfamilienhäuser. Gemäss Gestaltungsplan sind drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einem Attikageschoss und mit insgesamt 21 Wohnungen vorgesehen. Die Parkierung (inkl. Besucherparkfelder) erfolgt in einer unterirdischen Einstellhalle, die über die Neumattstrasse erschlossen wird. Für den Fuss- und Radverkehr ist eine arealinterne Erschliessung über die Neumatt- und Fridaustrasse geplant. Mit § 21 des Zonenreglements sind im Gestaltungsplanperimeter Salzmatt/Neumatt ausdrücklich dreigeschossige Bauten zugelassen. Gemäss § 6 des Zonenreglements gilt in der Grundnutzung für 2-geschossige Wohnzone W2 eine max. Geschossflächenziffer oberirdisch (oGFZ) von 0,70. Diese Grundnutzung darf mit einem Gestaltungsplan um max. 20 % überschritten werden (vgl. § 39 Abs. 5 Kantonale Bauverordnung [KBV]; BGS 711.61 und § 21 Abs. 4 Zonenreglement). Daraus ergibt sich eine max. oGFZ von 0,84. Gemäss dem Planungsbericht erreicht das Richtprojekt eine oGFZ von 0,84. Damit ist Forderung in § 21 Zonenreglement nach dichteren, 3-geschossigen Bauten erfüllt. Die Fassadenhöhe von max. 10.50 m entspricht derjenigen in Zonen für dreigeschossige Bauten (§ 18 KBV). Mit 12.00 m ist auch die max. Gesamthöhe für die Baubereiche A, B und C mit einem Attikageschoss festgelegt. Aus dem Planungsbericht geht hervor, dass die Planer sich intensiv mit der Eingliederung auseinandergesetzt haben. Insbesondere haben die Planer bei der Grösse und Anzahl der Baukörper auf die Umgebung und auf die umliegenden Einfamilienhausquartiere Rücksicht genommen. Die Baukörper übernehmen die Ausrichtung der benachbarten Einfamilienhäuser. Die dreigeschossige Bauweise mit Attika im westlichen Bereich des Grundstückes entspricht den Zonenvorschriften und ist verträglich mit dem bestehenden Ortsbild. Der Gestaltungsplan erfüllt das Eingliederungsgebot, weshalb die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen ist.

2.2.5 Zuständigkeitsordnung des Kantons Solothurn

Der Beschwerdeführer 2 rügt, die kantonale Zuständigkeitsregelung sei nicht bundesrechtskonform.

Gemäss Artikel 25 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ordnen die Kantone Zuständigkeiten und Verfahren. Der Kanton Solothurn hat die Zuständigkeiten im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) geregelt. § 9 PBG bestimmt, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist. Er entscheidet über die Einsprachen und beschliesst über den Plan (§ 16 PBG).

Die Zuständigkeitsordnung des Kantons Solothurn war Gegenstand des «Auftrag Simon Gomm (Junge SP, Olten): Die Legislative beschliesst die Ortsplanung». Der Regierungsrat hat dazu in seiner Stellungnahme ausgeführt, dass er keine Veranlassung sieht, das Solothurner Modell zum Beschluss von Nutzungsplänen grundsätzlich in Frage zu stellen und die Beschlusskompetenz der Legislative zuzuordnen (RRB Nr. 2020/386 vom 10. März 2020).

Die Zuständigkeitsordnung des Kantons Solothurn ist klar und die Beschwerde unbegründet.

2.2.6 Erschliessung, Mehrverkehr, Verkehrssicherheit

Der Beschwerdeführer 1 verlangt eine Erschliessung von der Murgenthalstrasse her über die Fridaustrasse. Ein Kreuzen von Fahrzeugen sei im östlichen Teil der Neumattstrasse nicht möglich. Auf einer Länge von 45 Metern sei die Neumattstrasse lediglich 3,7 Meter breit. Ein nicht unbeträchtliches Gefälle, verschiedene Einmündungen von Hauszufahrten, nahestehende Bauten und Gartenhecken würden die östliche Neumattstrasse unübersichtlich machen. Die Zu- und Wegfahrten würden die östliche Neumattstrasse klar überlasten. Wie die Ausfahrt aus der Tiefgarage auf eine sichere Art erfolgen solle, sei nicht vorstellbar.

Auch der Beschwerdeführer 2 verlangt eine Erschliessung via die Fridaustrasse. Zusammengefasst und im Wesentlichen begründet er dies damit, dass der Gemeinderat sich vom bestehenden Erschliessungskonzept abwende. Würde er, wie im Erschliessungsplan und in § 21 der Zonenordnung vorgesehen, westwärts via die Fridaustrasse erschliessen, könnte von einer schwierigen Erschliessung nicht die Rede sein. Eine Etappierung dürfe nicht dergestalt vorgenommen werden, dass autonome Teil-Gestaltungspläne oder Teilerschliessungspläne erstellt werden müssten. Vielmehr sei der gesamte Gestaltungsplanperimeter zu beplanen, insbesondere auch was die Erschliessung betreffe. Ein eigentliches Planungsmoratorium auf einem Teil des Gestaltungsplanperimeters sei rechtswidrig und führe, wie im vorliegenden Fall, zu untauglichen und nicht genehmigungsfähigen Ergebnissen. Von Westen her führe die Fridaustrasse als klassifizierte Sammelstrasse bis an den Gestaltungsplanperimeter heran. Es sei genau diese Strasse, die dafür vorgesehen gewesen sei, den Individualverkehr aus dem Gestaltungsplanperimeter aufzunehmen und zwar aus dem gesamten Perimeter, inkl. GB Nr. 1259. Die kommunale Erschliessungsplanung sei nie darauf ausgelegt gewesen, GB Nr. 1259 bzw. Teile des Gestaltungsplanperimeters Salzmatt/Neumatt über die Neumattstrasse zu erschliessen. Wenn der Gemeinderat in seinem Entscheid angebe, es sei eine Erschliessung von GB Nr. 1259 über die Neumattstrasse quasi vorgegeben, so liege er falsch, zumal die Grundstücke GB Nrn. 724, 726 und 256 von der Gemeinde Fulenbach ja eigens im Hinblick auf eine taugliche Erschliessungsmöglichkeit erworben worden seien. Insgesamt handle es sich dabei um eine 180°-Kehrtwende gegenüber den bisherigen Planungen, sei doch im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine westwärtige Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebiets vorgegeben worden. Der Gemeinderat habe mit anderen Worten gar keine Entscheidkompetenz, heute eine Erschliessung über die Neumattstrasse vorzusehen, weil die übergeordnete Erschliessungsplanung eben eine Erschliessung westwärts über die Fridaustrasse vorsehe. Um keine Gesamtplanung der inneren Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters vornehmen zu müssen, heble der Gemeinderat kurzerhand die aktuellen Erschliessungsvorgaben durch Auflage eines neuen Erschliessungsplanes aus, wohl unter dem Deckmantel einer angeblich nicht mehr bestehenden Planbeständigkeit. Es könne nicht sein, dass bereits 5 Jahre nach der Ortsplanungsrevision mit einem angepassten Erschliessungsplan das ganze Konzept über den Haufen geworfen werde, nur um eine rasche Teilbebauung des Gestaltungsplanperimeters zu ermöglichen. Es sei nie vorgesehen gewesen, dass ein Teil des Gestaltungsplanperimeters verkehrsmässig via die Neumattstrasse erschlossen werden solle. Vielmehr stehe dafür die gut ausgebaute Fridaustrasse als Sammelstrasse bereits zur Verfügung. Eine Erschliessung via Fridaustrasse benötige sicherlich keine Verkehrsbegutachtung, weil der Zweck der Fridaustrasse ja gerade darin liege, auch den Individualverkehr aus dem Gestaltungsplanperimeter aufzunehmen. Das Verkehrsgutachten, das im Auftrag der Gemeinde Fulenbach (als Grundeigentümerin innerhalb des Gestaltungsplanperimeters mitbetroffenen Partei) erstellt worden sei, komme eigentlich zum klaren Ergebnis, dass die Neumattstrasse mit 3,70 Metern nicht die erforderliche Fahrbahnbreite aufweise.

Die Vorinstanz entgegnet: Die bestehende Erschliessungsplanung sehe, entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers, nicht vor, dass das ganze unbebaute Areal über die Fridaustrasse zu erschliessen wäre. Das noch unüberbaute Land, welches dereinst planerisch sinnvollerweise an die Fridaustrasse angeschlossen werden wird, habe ein viel grösseres Überbauungspotential. Die Fridaustrasse werde dereinst wohl mehr als 2/3 des Areals versorgen. Die Unterbrechung der Achse Fridaustrasse / Neumattstrasse im Bereich von GB Nr. 726 zeige auf, dass eine Erschliessung des vorliegenden Gestaltungsplanareals mit einer Parallelstrasse auf die Fridaustrasse unzweckmässig wäre. Es könnten sich dann auch alle Anstösser der Fridaustrasse wehren,

den Gesamtverkehr Salzmatt/Neumatt dulden zu müssen. Was allenfalls frühere Vorstellungen einzelner Gemeinderäte gewesen sein möchten, sei nicht von Belang. Der Gemeinderat habe heute die aktuelle Planung in Kenntnis aller divergierender Interessen zu entscheiden. Niemand bestreite, dass die Erschliessung über die Neumattstrasse nicht optimal ist. Sie sei planerisch aber durchaus sinnvoll und das Verkehrsgutachten zeige, dass sie machbar sei.

Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan vom 14. August 2018 hält fest: Um zu prüfen, ob die bestehenden Erschliessungsstrassen (Breite- und Neumattstrasse) zum Planungsareal den Fahrzeug-Mehrverkehr aufnehmen können, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Verkehrsgutachten der Viaplan AG vom 2. August 2018 weise eine genügend grosse Reserve für den Fahrzeugverkehr auf.

Das Amt für Raumplanung kommt in seiner Vorprüfung zum Schluss, dass die Berechnung der Verkehrserzeugung im Verkehrsgutachten korrekt und nachvollziehbar erfolgte. Die erzeugte Verkehrsmenge der Etappe 1 dürfte in Bezug auf die Verkehrsqualitätsstufe (LOS) beim Anschluss an die Dorfstrasse (Kantonsstrasse) unproblematisch sein. Die Beurteilung der Auswirkungen auf den Gemeindestrassen zwischen Dorfstrasse und Gestaltungsplanperimeter liege im Verantwortungsbereich der Gemeinde Fulenbach. Auf eine Abschätzung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der 2. Bauetappe «Salzmatt/Neumatt» werde verzichtet, da diese Etappe teilweise über die Fridaustrasse erschlossen werde (vgl. Vorprüfung Amt für Raumplanung vom 5. Juli 2019, Seite 3).

Die Strassen im Gemeindegebiet werden eingeteilt in: Erschliessungsstrassen (Feinerschliessung), Sammelstrassen (Groberschliessung) und Hauptverkehrsstrassen (Groberschliessung) (§ 39 kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren; GBV; BGS 711.41). Die Erschliessungsstrassen dienen der parzellenweisen Erschliessung eines Quartiers oder einer Gesamtüberbauung. Die Sammelstrassen sammeln den Verkehr der einzelnen Erschliessungsstrassen und führen ihn den Hauptstrassen zu. Hauptverkehrsstrassen sind Ortsverbindungsstrassen (§ 40 GBV). Die Erschliessung hat sich nach den Nutzungsplänen zu richten (§ 99 PBG). Gemäss Erschliessungsplan (genehmigt mit RRB Nr. 2014/644 vom 1. April 2014) handelt es sich bei der Neumattstrasse um eine Erschliessungsstrasse. Damit kein Durchgangsverkehr möglich ist, ist die Strassenverbindung Neumattstrasse - Fridaustrasse im mittleren Teil unterbrochen. Die beiden Strassen sind mit einem Fussweg verbunden (vgl. RRB Nr. 2008/734 vom 29. April 2008). Der angefochtene Gestaltungsplan mit der 1. Etappe befindet sich im Bereich der Neumattstrasse. Die grössere Etappe 2 befindet sich im Bereich der Fridaustrasse. Eine Erschliessung der Etappe 1 via Neumattstrasse entspricht daher dem Erschliessungsplan. § 21 des Zonenreglements verlangt als Mindestanforderung an Gestaltungspläne das Aufzeigen der Erschliessung und für das Gebiet Salzmatt/Neumatt das Aufzeigen der inneren Erschliessung. Aussagen, über welche Strassen bzw. von welcher Seite der Gestaltungsplanperimeter erschlossen werden soll, werden keine gemacht. Der angefochtene Gestaltungsplan zeigt die innere Erschliessung ab der Neumattstrasse auf. Nach diesem wird der motorisierte Individualverkehr für alle drei Mehrfamilienhäuser via Neumattstrasse über eine Rampe direkt in die unterirdische Einstellhalle geführt. Oberirdisch befinden sich die Hauszugänge, die Wege für Fussgänger und Velos sowie die Notzufahrt für Notfallfahrzeuge und Zügelfahrzeuge. Die arealinterne Erschliessung mittels Fuss- und Radwegen erfolgt über die Neumatt- und die Fridaustrasse. Die Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan sind damit erfüllt. Der Gestaltungsplan erfüllt die planerischen und reglementarischen Vorgaben der Gemeinde. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die gewählte Erschliessung gegen die Planbeständigkeit verstosse, unzweckmässig oder gar rechtwidrig sein sollte. Beide Beschwerden sind deshalb in diesem Punkt abzuweisen.

2.2.7 Perimeterplan Erschliessung Stöckler/Neumatt 4. Etappe

Ob das Grundstück GB Fulenbach Nr. 1259 in das Beitragsverfahren einbezogen worden ist oder nicht, ist für das vorliegende Verfahren irrelevant. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers 2 kann aus dem Beitragsplan nicht geschlossen werden, dass der angefochtene Gestaltungsplan nicht über die Neumattstrasse erschlossen werden kann.

2.3 Recht- und Zweckmässigkeit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die beiden Beschwerdeführer nichts vorbringen, was zur Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» und der Sonderbauvorschriften oder des Erschliessungsplans führen würde. Beide Beschwerden sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften der Gemeinde Fulenbach ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine über die Argumentation im Zusammenhang mit der Beschwerdebehandlung hinausgehenden Bemerkungen zu machen.

2.4 Kosten / Parteientschädigungen

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Absatz 2 i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu tragen (§ 106 Abs. 1 ZPO). Da beide Beschwerden abzuweisen sind, haben die Beschwerdeführer 1 und 2 die Kosten des Verfahrens zu bezahlen, welche einschliesslich der Entscheidgebühr insgesamt Fr. 1'800.00 betragen. Entsprechend dem Aufwand für die Bearbeitung der Beschwerden rechtfertigt es sich dem Beschwerdeführer 2 Fr. 1'200.00 und dem Beschwerdeführer 1 Fr. 600.00 aufzuerlegen. Die Verfahrenskosten werden mit den von den Beschwerdeführern 1 und 2 geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Da der Beschwerdeführer 2 mit seinen Rechtsbegehren unterlegen ist, ist auch der Antrag des Vertreters auf Parteientschädigung abzulehnen.

Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt (§ 39 VRG). Vorliegend besteht keine Veranlassung, von diesem Grundsatz abzuweichen. Das Gesuch der Vorinstanz um Zuspruch einer Parteientschädigung ist daher abzuweisen.

Die Gemeinde Fulenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'023.00, zu bezahlen.

3. Beschluss

3.1 Der Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften der Gemeinde Fulenbach wird genehmigt.

3.2 Die Beschwerde von Eugen Kiener-Kissling, Neumattstrasse 5, 4629 Fulenbach, vom 1. März 2020 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.3 Die Beschwerde von Kuno Jäggi-Aebi, Neumattstrasse 11, 4629 Fulenbach, vom 5. März 2020 wird abgewiesen.

3.4 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen Fr. 1'800.00. Daran haben Eugen Kiener-Kissling, Fulenbach, Fr. 600.00 und Kuno Jäggi-Aebi, Fulenbach, Fr. 1'200.00 zu bezahlen. Die Verfahrenskosten werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 1'200.00 verrechnet. Eugen Kiener-Kissling wird die Restanz von Fr. 600.00 zurückbezahlt.

3.5 Das Gesuch der Gemeinde Fulenbach auf Zuspruch einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

3.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.7 Die Gemeinde Fulenbach hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportal des Kantons zuzustellen.

3.8 Die Gemeinde Fulenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'023.00, zu bezahlen.

3.9 Der Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Gemeinde Fulenbach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.

Andreas Eng
Staatsschreiber

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.

Kostenrechnung **Gemeinde Fulenbach, Innere Weid 1, 4629 Fulenbach**
(v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Solothurn)

Genehmigungsgebühr:	Fr.	4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	4'023.00	

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

Kostenrechnung **Eugen Kiener-Kissling, Neumattstrasse 5, 4629 Fulenbach**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 600.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Anteil Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	600.00	
Rückerstattung	Fr.	600.00	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung **Kuno Jäggi-Aebi, Neumattstrasse 11, 4629 Fulenbach**
(v.d. Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Anteil Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	1'200.00	
	Fr.	0.00	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ste/ct) (2)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2020/29)
Bau- und Justizdepartement (cn) (zur Rückerstattung)
Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
Amt für Raumplanung (VS) (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz mit SBV (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Finanzen
Amt für Finanzen, zum Umbuchen (2)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Rechtsanwalt Theo Strausak, Strausak Rechtsanwälte, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn (später 2 gen. Plansätze mit SBV an die Gemeinde Fulenbach), mit Rechnung **(Einschreiben)**
Bereich Bauwesen Fulenbach, Innere Weid 1, 4629 Fulenbach
Baukommission Fulenbach, Innere Weid 1, 4629 Fulenbach
Eugen Kiener-Kissling, Neumattstrasse 5, 4629 Fulenbach (**Einschreiben**)
Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, KSCP Rechtsanwälte, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 316, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**
Hunkeler Partner Architekten AG, Im Dorf 1, 6214 Schenkon
I-nvest AG, Im Dorf 1, 6214 Schenkon **(Einschreiben)**
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Gemeinde Fulenbach: Genehmigung Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» mit Sonderbauvorschriften)