

Regierungsratsbeschluss

vom 27. Juni 2022

Nr. 2022/1041

Fulenbach: Kantonaler Baulinienplan «Dorfstrasse und Murgenthalerstrasse» und kommunaler Gestaltungsplan «Dorfstrasse» mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Das Bau- und Justizdepartement und die Gemeinde Fulenbach unterbreiten dem Regierungsrat den kantonalen Baulinienplan «Dorfstrasse und Murgenthalerstrasse» und den kommunalen Gestaltungsplan «Dorfstrasse» mit Sonderbauvorschriften, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Unterlagen, zur Genehmigung:

- Kantonaler Baulinienplan «Dorfstrasse und Murgenthalerstrasse» und kommunaler Gestaltungsplan «Dorfstrasse» mit Sonderbauvorschriften, 1:500
- Raumplanungsbericht inkl. Richtprojekt im Anhang (orientierend).

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand der Planung

Das Areal liegt im Ortskern und umfasst eine Fläche von ca. 2'400 m² (GB Nrn. 278 und 782). Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Gebiet der Ortsbildschutzzone zugeordnet. Überlagernd bestehen eine Gestaltungsplanpflicht (Vorgaben gemäss § 21 Zonenreglement ZR) und die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zu ES III.

Auf dem Areal ist eine Bebauung mit acht Wohneinheiten geplant. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Vorprojekt von der RD HAUS @ Swiss GmbH erarbeitet. Dieses zeigt entlang der Dorfstrasse eine Bebauung mit Reiheneinfamilienhäusern und im rückwärtigen Bereich zwei Doppeleinfamilienhäusern. Die Erschliessung des Areals ist ab der Kantonsstrasse (Regionalverbindungsstrasse) Murgenthalerstrasse geplant.

Entlang der Dorfstrasse gilt eine kantonale Baulinie gemäss der Plannr. 86/30, Strassen- und Baulinienplan, Dorfstrasse, Blatt I, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 581 vom 2. Februar 1979. Entlang der Murgenthalerstrasse ist keine Baulinie definiert, weshalb ein Abstand gemäss § 46 Abs. 1 Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) von 6 m einzuhalten ist. Mit der vorliegenden Planung wird der Baulinienabstand entlang der Murgenthalerstrasse auf 5 m reduziert.

Der Nachweis zum Grenzbaurecht gegenüber der östlich angrenzenden Parzelle GB Nr. 763 wird mittels einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern erbracht. Die Parteien halten darin die Absicht fest, die Dienstbarkeit zum baurechtlich vorgegebenen Zeitpunkt im Grundbuch eintragen zu lassen. Der örtlichen Baubehörde wird empfohlen, diesen Eintrag als Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung zu definieren.

2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 24. Mai 2021 bis zum 22. Juni 2021. Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen. Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 22. September 2021 erhob Urs Roland Berger, Birmannsgasse 28, 4055 Basel, vertreten durch Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, 4503 Solothurn, beim Regierungsrat Beschwerde. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens wurde die Planung in Anwendung von § 19 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) leicht und in untergeordneten Punkten angepasst. Sämtliche Parteien erteilten zu den entsprechenden Änderungen ihre Zustimmung. In der Folge zog der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 10. Mai 2022 seine Beschwerde zurück.

Die Nachführung der elektronischen Nutzungsplandaten im Geoportal des Kantons wird nach Rechtskraft der Planung vorliegend durch das Bau- und Justizdepartement gewährleistet.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der kantonale Baulinienplan «Dorfstrasse und Murgenthalerstrasse» des Bau- und Justizdepartementes wird genehmigt.
- 3.2 Der kommunale Gestaltungsplan «Dorfstrasse» mit Sonderbauvorschriften der Gemeinde Fulenbach wird genehmigt.
- 3.3 Die Beschwerde von Urs Roland Berger, Basel, vertreten durch Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, KSCP Simmen Cattin AG, Solothurn, wird zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.
- 3.4 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 200.00 gehen zu Lasten des Beschwerdeführers und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.00 verrechnet.
- 3.5 Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt.
- 3.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Baulinienplan und Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.7 Das Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen / Richtplanung, wird beauftragt, innert 10 Tagen nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsplanung die Nachführung der elektronischen Nutzungsplandaten im Geoportal des Kantons zu gewährleisten.
- 3.8 Die Gemeinde Fulenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00, zu bezahlen.

- 3.9 Der kommunale Gestaltungsplan «Dorfstrasse» mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde Fulerbach 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 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

Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, KSCP Simmen Cattin AG,
Hans Huber-Strasse 38, 4503 Solothurn
(i.S. Urs Roland Berger, Birmanngasse 28, 4055 Basel)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'000.00	(Fr. 200.00 von 1015004 / 054 auf
Anteil Verfahrenskosten	Fr. 200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:		
Rückerstattung	<u>Fr. 1'800.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

Gemeinde Fulerbach, Innere Weid 1, 4629 Fulerbach

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts), Dossier-Nr. SOBAU #82701, mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Bau- und Justizdepartement/Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2021/166)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (cn) (zur Rückerstattung)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Plan (später)

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**

Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen bei Olten

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Gemeinde Fulenbach, Innere Weid 1, 4629 Fulenbach, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung
(Einschreiben)

Bau- und Planungskommission Fulenbach, Badstrasse 17, 4629 Fulenbach

Bauverwaltung Fulenbach, Innere Weid 1, 4629 Fulenbach

Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, KSCP Simmen Cattin AG, Hans-Huber-Strasse 38, Postfach 316,
4503 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Theo Strausak, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Irene Jäggi Nützi, Gerstenacker 19, 4628 Wolfwil

Margrit Aerni, Allmend 11, 4617 Gunzgen

Armin Jäggi, Boningerstrasse 10, 4629 Fulenbach

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Rollstrasse 29, 4702 Oensingen

RD Haus ® Swiss GmbH, Ralf-Ulrich Adams, Obertor 8, 4915 St. Urban

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Fulenbach:
Genehmigungen: Kantonaler Baulinienplan «Dorfstrasse und Murgenthalerstrasse»
und kommunaler Gestaltungsplan «Dorfstrasse» mit Sonderbauvorschriften)