

Regierungsratsbeschluss

vom 5. April 2022

Nr. 2022/529

Gretzenbach: Teilzonen- und Teilerschliessungsplan Kernzone

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Teilerschliessungsplan Kernzone zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus den folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teiländerung Kernzone 1:1'000
- Teiländerung Zonenreglement Kernzone.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Planungsbericht.

2. Erwägungen

Der Teilzonen- und Teilerschliessungsplan umfasst die vier Parzellen GB Nrn. 1374, 1017, 1375 und 258 im Ortszentrum. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind die genannten Parzellen der Kernzone 2 (K2, zweigeschossig) zugeordnet. Neu sollen die Parzellen einer 3-geschossigen Kernzone zugewiesen werden. Gemäss dem Raumplanungsbericht verfolgt die Gemeinde das übergeordnete Ziel, das Ortszentrum erlebbar zu gestalten und in seiner Wahrnehmung zu stärken.

Für GB Nr. 1017 im Eigentum der Bürgergemeinde Gretzenbach liegt ein Projekt mit 3 Vollgeschossen und einer in eine Spitze laufenden, im Strassenraum sehr präsenten Giebelfassade mit entsprechend ebenfalls zugespitzter Dachform vor. Im Erdgeschoss soll ein Lebensmittelladen realisiert werden und in den Obergeschossen Wohnungen.

Für den Abschnitt der Köllikerstrasse im Bereich zwischen der Abzweigung von der Hasengasse bis zur Gemeindegrenze zu Schönenwerd liegt der Entwurf eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes (BGK) vor. Dieses zeigt für den ehemaligen Kantonsstrassenabschnitt das ortsbauliche Entwicklungspotential im Zentrum auf. Die Köllikerstrasse wird im Bereich der vorgesehenen Kernzone 3 neu als kommunale Sammelstrasse definiert. Diese Festlegung soll nach der Ortsplanungsrevision für den ganzen Perimeter des BGK gelten. Im Teilerschliessungsplan wird die Baulinie im Bereich der Kernzone 3 auf 4 m reduziert respektive für das Restaurant Jurablick auf die Fassade gelegt. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Festlegung in der Ortsplanung und in Abstimmung mit der Anpassung der Köllikerstrasse noch einmal zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (Vorbaulinie oder Gestaltungsbaulinie).

Das Amt für Raumplanung (ARP) hat sich im Vorprüfungsbericht vom 25. Juni 2021 zur Ortsplanung und zur beabsichtigten Zentrumsentwicklung zustimmend geäußert und einer der Ortsplanung vorgezogenen Nutzungsplanung für die Zentrumsentwicklung zugestimmt.

Gretzenbach verfügt über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Dessen Weiterentwicklung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Der Ortsbildschutzbeauftragte im ARP hat den Entwurf zur Überbauung von GB Nr. 1017 im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanung als grundsätzlich vereinbar mit den für das Dorfzentrum formulierten Absichten beurteilt.

Im Hinblick auf die Beurteilung des Baugesuches ist zu berücksichtigen, dass mit der vorgezogenen Genehmigung des Teilzonenplans weiterhin die Baubegriffe und die Messweise aus der rechtsgültigen Ortsplanung (vor der Revision der kantonalen Bauverordnung, KBV; BGS 711.61) zur Anwendung gelangen (Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer). Mit der Revision soll an der Stelle der Ausnützungsziffer die Geschossflächenziffer zur Anwendung gelangen. Die Baubehörde hat im Sinne von § 15 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sicherzustellen, dass ab Beginn der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision das Bauvorhaben sowohl die Vorgaben des vorliegenden Teilzonenplans als auch die in der revidierten Ortsplanung (Entwurf für die 2. Vorprüfung) vorgesehenen Festlegungen zur dreigeschossigen Kernzone einhält.

Die Anpassung der Kernzone ist kein mehrwertabgabepflichtiger Tatbestand im Sinn von § 5 des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18).

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 25. November 2021 bis 24. Dezember 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Teilzonen- und Teilerschliessungsplan Kernzone am 16. November 2021 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist die folgende Bemerkung zum Lärmschutz zu machen:

Das Planungsgebiet soll neu von der Kernzone 2 der Kernzone 3 zugewiesen werden. Auf die bisherige Aufstufung von der Empfindlichkeitsstufe (ES) II in die ES III soll dabei verzichtet werden. Das Areal ist zwar durch die Köllikerstrasse durch Strassenlärm vorbelastet. Aufgrund der relativ geringen Verkehrszahlen und der geplanten Temporeduktion auf Tempo 30 können die Immissionsgrenzwerte aber auch mit der ES II weiterhin eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob allfällige neue lärmverursachende Anlagen (z.B. Kühlanlagen des Ladens) die geforderten Planungswerte der ES II bei allen betroffenen lärmempfindlichen Nutzungen, also auch in den Wohnungen darüber, einhalten können.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Teilerschliessungsplan Kernzone der Einwohnergemeinde Gretzenbach wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan 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 Der Teilzonen- und Teilerschliessungsplan Kernzone respektive die zur Ortsplanung vorgezogene Behandlung 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

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

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

Verteiler

Bau und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und Teiländerung Zonenreglement «Kernzone» (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan und Teiländerung Zonenreglement «Kernzone» (später)

Einwohnergemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach, mit 2 gen. Dossiers (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Gretzenbach: Genehmigung Teilzonen- und Teilerschliessungsplan Kernzone)