

Regierungsratsbeschluss

vom 23. Mai 2023

Nr. 2023/807

Erlinsbach SO: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Erzbachweg

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Erlinsbach SO unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Erzbachweg zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus den folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan Erzbachweg, Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Raumplanungsbericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1)
- Richtprojekt
- Umgebungsplan Situation 1:200.

2. Erwägungen

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Erzbachweg bezweckt die dichte Nutzung der Parzelle GB Erlinsbach Nr. 1473 unter Erhaltung der bestehenden Villa mitsamt Park und die Ausscheidung eines Baufeldes zur Realisierung einer Wohnbaute für sieben Wohneinheiten.

Im rechtsgültigen Bauzonenplan, der mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2008/912 vom 27. Mai 2008 genehmigt worden ist, wird der Perimeter der Wohnzone W2 zugeordnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Anhang des Zonenreglements enthält Richtlinien (Mindestanforderungen) für die Gestaltungspläne, so auch für den "GP D" Erzbachweg. Gefordert ist ein Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten und die Rücksichtnahme auf den bestehenden Park, möglichst mit Erhalt des markanten Baumbestandes.

Der Planungsperimeter befindet sich gemäss Aufnahmeblatt zum ISOS in der Umgebungsrichtung 1, einem für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft bedeutsamen Bereich entlang dem Erzbach. Die Umgebungsrichtung 1 ist der Aufnahmekategorie a und dem dazugehörigen Erhaltungsziel a zugewiesen. Das sich auf der Parzelle befindliche Gebäude hat einen eigenständigen, wertneutralen Hinweis als «Villa in kleinem Park, A. 20. Jh.». Es wird im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision zu prüfen sein, ob die bestehende Villa als schützenswert eingestuft werden soll.

Ursprünglich wurde ein Gestaltungsplan eingereicht, der die Voraussetzung für einen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten schaffen sollte und der den Abbruch der bestehenden Villa vorsah. Der nun nach mehrmaliger Überarbeitung vorgelegte Gestaltungsplan gewährleistet den Erhalt der Villa mitsamt Park und scheidet nördlich davon ein Baufeld zur Realisierung einer Wohnbaute für sieben Wohneinheiten aus.

Das Richtprojekt sieht ergänzend zur Villa ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor. Es wird unter Berücksichtigung des Altbaus mit einer Bruttogeschossfläche von 1'297.4 m² gerechnet, was mit einem Bonus von 20% der maximal zulässigen Ausnützung entspricht. Besonderer Wert wird auf eine attraktive Aussenraumgestaltung gelegt. Im Südosten sind ein begrünter Gemeinschaftsbereich und im Nordwesten ein Spielbereich vorgesehen. Der orientierend beiliegende Umgebungsplan, Situation 1:200 vom 24. August 2022, ist in § 2 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften als wegweisende Grundlage verankert. Er ist im Baugesuchsverfahren zu konkretisieren (§ 19 Abs. 3 und § 22 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften).

Die Erschliessung erfolgt über den Erzbachweg. Die Parkplätze und die Veloparkierung orientieren sich an den geltenden VSS Normen (VSS 40'281, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen; VSS 40'065 Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen; VSS 40'066 Projektierung von Veloparkierungsanlagen). Die Parkplätze werden mehrheitlich unterirdisch in einer Einstellhalle angeordnet. Anzahl und genaue Lage der Abstellplätze werden im Bauprojekt definiert.

Die Einwohnergemeinde Erlinsbach SO hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (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. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der Geodaten nach Rechtskraft der Planung gemeinsam mit der Nachführung des Planregisters gewährleisten.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. September 2022 bis 22. Oktober 2022. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Erlinsbach SO hat die Anträge der Einsprecherin an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2022 behandelt, den Anträgen teilweise entsprochen und sie teilweise abgewiesen. Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan Erzbachweg mit den gestützt auf die Einsprachebehandlung angepassten Sonderbauvorschriften am 13. Dezember 2022 beschlossen und den Entscheid der Einsprecherin zugestellt. Beschwerden liegen keine vor.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Erzbachweg der Einwohnergemeinde Erlinsbach SO wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Erlinsbach SO 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 liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Erlinsbach SO hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den 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

Einwohnergemeinde Erlinsbach SO, Dorfplatz 1, 5015 Erlinsbach SO

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 3'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts) (Dossier-Nr. 82'661), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Erlinsbach SO, Dorfplatz 1, 5015 Erlinsbach SO, mit 1 gen. Dossier (später),
mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Erlinsbach SO, Dorfplatz 1, 5015 Erlinsbach (SO)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Erlinsbach SO: Genehmigung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Erzbachweg)