

Regierungsratsbeschluss

vom 5. März 2024

Nr. 2024/348

Lüterkofen-Ichertswil: Gestaltungsplan Bahnhofstrasse mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Bahnhofstrasse mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Raumplanungsbericht inkl. Beilagen.

2. Erwägungen

2.1 Sachverhalt

Auf der heute weitgehend unbebauten Bauparzelle GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1557, zwischen der Bahnhofstrasse und der Unterfeldstrasse, soll eine Wohnüberbauung mit drei Mehrfamilienhäusern entstehen. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Die geplanten Baukörper weisen jeweils zwei Geschosse und ein Attika auf. Die Parkierung soll weitgehend unterirdisch erfolgen. Der im Nordbereich des Grundstücks bestehende Kornspeicher (ohne Schutzstatus) soll erhalten und in die Überbauung integriert werden.

Der Bauzonenplan bzw. die Zonenvorschriften sehen für die Parzelle GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1557 keine Gestaltungsplanpflicht vor. Der Gestaltungsplan wird vorliegend erstellt, um von der Gebäudehöhe nach Zonenreglement (6.50 m für zwei Vollgeschosse) abweichen zu können sowie um einen Bonus auf die Ausnützungsziffer (0.40) zu erhalten. Nach § 44 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) bezwecken Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen.

2.2 Verfahren

Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil wurde am 16. März 2023 im Anzeiger und am 17. März 2023 im Amtsblatt publiziert und bis am 17. April 2023 öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen bei der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil sieben Einsprachen, darunter jene von Deborah und Jens Petersen,

ein. Mit Beschluss vom 17. Mai 2023 entschied der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil über die Einsprachen. Den Beschluss eröffnete der Gemeinderat den Einsprechern mit jeweils separaten Verfügungen.

Dagegen erhoben Deborah und Jens Petersen, Unterfeldstrasse 33, 4571 Lüterkofen (Beschwerdeführer), mit Eingabe vom 21. Mai 2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Mit ihrer Beschwerde beantragten sie die Aufhebung des Einspracheentscheides vom 17. Mai 2023 und Rückweisung des Nutzungsplanes «Gestaltungsplan Überbauung Bahnhofstrasse mit Sonderbauvorschriften, GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1557» zur Überarbeitung.

Mit Eingabe vom 17. August 2023 reichte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil (Vorinstanz) seine Vernehmlassung zur Beschwerde ein und beantragte deren Abweisung und die Genehmigung des Gestaltungsplanes.

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

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

2.3.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (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 den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Er hat den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70). Mit Urteil 1C_180/2022 vom 11. August 2023 (E. 3.1.2) hat das Bundesgericht mit Blick auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ausgeführt, dass mit dieser Pflicht nicht ausgeschlossen sei, «dass sich eine Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz im Zusammenhang mit der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht». Gestützt auf Art. 33 RPG verfügt der Regierungsrat mithin über volle Kognition, auferlegt sich aber eine gewisse Zurückhaltung.

2.3.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (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 sind Eigentümer der Stockwerkeinheit GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1606 und damit auch des Stamm-Grundstücks GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1523. Dieses grenzt direkt an das von der Planung betroffene Grundstück GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1557. Als direkte Nachbarn sind die Beschwerdeführer von der angefochtenen Verfügung besonders berührt und haben ein Interesse an deren Aufhebung. Die Beschwerdeführer haben am Verfahren vor dem Gemeinderat teilgenommen und haben gegen die angefochtene Verfügung innerhalb von

10 Tagen eine begründete Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht. Ihre Beschwerde erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Die Beschwerdeführer sind somit im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

2.3.1.3 Anwendbares Recht

Da die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil seit Inkrafttreten der neuen Kantonalen Bauverordnung (KBV, Stand ab 1. März 2013) die Revision der Ortsplanung noch nicht durchgeführt und diese auch noch nicht öffentlich aufgelegt hat, ist im Sinne der anwendbaren Übergangsbestimmungen die alte KBV (Stand bis 28. Februar 2013, aKBV) anwendbar (vgl. § 70 Abs. 2 KBV).

2.3.2 Materielles

a. Geltende Plangrundlagen

Der angefochtene Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» mit Sonderbauvorschriften betrifft das Grundstück GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1557. Dieses Grundstück liegt gemäss Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil (genehmigt mit RRB Nr. 2013/425 vom 12. März 2013) in der 2-geschossigen Wohnzone [W2]).

b. Dachform

Die Beschwerdeführer bringen vor, die bauliche Umgebung des Projektperimeters sei geprägt von Sattel- und Krüppelwalddächern (gemeint sind wohl Krüppelwalmdächer). Entsprechend der bestehenden und auch so regulierten ländlichen Umgebung sei auf den Bau weiterer Flachdachhäuser zu verzichten.

Die Vorinstanz verweist in ihrer Vernehmlassung in der Hauptsache auf die Ausführungen in der angefochtenen Verfügung. Darin hält sie fest, dass im Quartier, angrenzend zum betroffenen Grundstück des Planungsperimeters, fünf Flachdachbauten bestehen würden. Flachdächer seien in diesem Gebiet nicht verboten.

In § 2 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil (genehmigt mit RRB Nr. 2013/425 vom 12. März 2013, ZR) sind die Details zur Bebauung der Zone W2, in welcher sich auch das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet, geregelt. Darin enthalten sind Vorschriften über die Nutzung, Massvorschriften, spezifische Bauvorschriften für die Parzelle GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1496 sowie die Empfindlichkeitsstufe. Ästhetische Regelungen, insbesondere betreffend die Dachform, sind in § 2 ZR nicht enthalten. Die Dachform ist somit in der Zone W2 frei wählbar. Folglich sind Gebäude mit Flachdach zulässig. Ob in der Umgebung des Grundstücks des Planungsperimeters bereits Gebäude mit Flachdach realisiert worden sind oder nicht, spielt für deren Zulässigkeit keine Rolle. Deren Vorhandensein spricht jedoch dafür, dass sie i.S.v. § 2 Abs. 1 ZR als der Bauweise der Zone W2 angepasst gelten. Eine Verletzung von § 63 KBV ist mangels homogenem Erscheinungsbild ebenfalls nicht ersichtlich.

Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

c. Gebäudehöhe

Die Beschwerdeführer rügen, die für den Gestaltungsplanperimeter vorgesehenen Attikageschosse würden gegen den Bauzonenplan verstossen. Die geplante Gebäudehöhe von 7.5 m (plus 1.5 m) sei um 2.5 m höher als in den bestehenden Rechtsgrundlagen vorgesehen. Die Anwendung des Anhangs der nicht mehr in Kraft stehenden Bauverordnung zum Messen der Gebäudehöhe würde überdies dem Legalitätsprinzip widersprechen.

Die Vorinstanz weist in der angefochtenen Verfügung darauf hin, dass sich die Bemessung der Gebäudehöhe (inkl. Attikageschoss) nach § 18 Abs. 3 und Anhang I aKBV richte und nicht nach einer ausser Kraft gesetzten Bauverordnung. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sei ein zusätzliches Vollgeschoss (und entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhe) praxisgemäss zulässig.

Gemäss § 18 Abs. 1 aKBV beträgt die Gebäudehöhe in Zonen für zweigeschossige Bauten höchstens 7.5 m. Gemeinden können in ihren Zonenreglementen geringere maximale Gebäudehöhen festlegen (vgl. § 18 Abs. 1 letzter Satz aKBV). In der Zone W2 sind gemäss § 2 Abs. 2 ZR Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 6.5 m zulässig. Die Gestaltungspläne können die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen (vgl. § 44 Abs. 2 PBG). Gemäss § 44 Abs. 4 PBG haben sich Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren. Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (vgl. § 45 Abs. 2 PBG). Der Regierungsrat hat dazu im Regierungsratsbeschluss Nr. 2009/2285 vom 7. Dezember 2009 (GER 2/2009) Folgendes ausgeführt: «Die Abweichungen können die Nutzung, Erschliessung, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Ausnützungs- oder Grünflächenziffern betreffen. Sie sind nur zulässig, wenn die Voraussetzungen einer (erhöhten) Zweckmässigkeit erfüllt sind und es darum geht, öffentliche und achtenswerte nachbarliche Interessen zu wahren. Zudem muss sich die besondere Ordnung des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften an der Grundnutzung nach Zonenplan orientieren, darf also nicht allzu stark davon abweichen.» Ein Attikageschoss zählt nicht zur Geschosszahl (vgl. § 17^{bis} Abs. 3 aKBV). Gemäss § 6 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sind die Baumasse für maximal zwei Vollgeschosse plus Attika und einer Gebäudehöhe von 7.5 m (plus 1.5 m für Attika) vorgesehen. Gegenüber der Grundordnung ändert nur die Gebäudehöhe, nicht jedoch die Geschossigkeit. Die Gebäudehöhe soll neu 7.5 m betragen, anstatt bisher 6.5 m. Die Abweichung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beträgt somit 1.0 m. Der vorgesehene Zuschlag von 1.5 m für Attika gemäss vorgenannter Sonderbauvorschrift kann vernachlässigt werden, da dieser Zuschlag identisch ist mit dem bereits geltenden sogenannten Attikaprivileg (vgl. § 18 Abs. 3 aKBV). Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit einem Attikageschoss anders bemessen, als bei Gebäuden ohne Attikageschoss, d.h. 1.5 m unterhalb der oberen Begrenzung der Dachfläche; diese Gebäudehöhe darf durch die Brüstung nicht überschritten werden (vgl. § 18 Abs. 3 aKBV). Die vorgesehene neue Gebäudehöhe von 7.5 m ist identisch zur kantonalen Regelung für zweigeschossige Bauten (vgl. § 18 Abs. 1 aKBV). Die vorliegend zu beurteilende Abweichung zur kommunalen Grundordnung ist einerseits gering, erreicht mit 1.0 m nicht einmal das Mass eines Vollgeschosses, andererseits entspricht sie der kantonalen Regelung und ist daher rechtmässig.

Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

d. Ausnützungsziffer

Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung der Ausnützungsziffer. Im Zonenreglement sei eine solche von maximal 0.4 festgelegt, das Projekt sehe jedoch eine Ausnützungsziffer von 0.48 vor.

Die Vorinstanz weist in der angefochtenen Verfügung auf § 45 Abs. 2 PBG hin, wonach Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen könnten. Praxisgemäss sei eine Erhöhung um 1/5 der geltenden Ausnützungsziffer eine zulässige Abweichung. Erhöhe man die bestehende maximale Ausnützungsziffer von 0.4 um 1/5, komme man auf einen neuen Wert von 0.48.

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche eines Gebäudes und der anrechenbaren Landfläche (vgl. § 37 Abs. 1 aKBV). Gemäss § 37 Abs. 2 aKBV können die Gemeinden in ihren Zonenreglementen maximale und minimale Ausnützungsziffern festlegen. Laut § 2 Abs. 2 ZR beträgt die Ausnützungsziffer bei zwei Vollgeschossen maximal 0.4. Wie bereits im Rahmen der Gebäudehöhe ausgeführt, können Gestaltungspläne und

Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (vgl. § 45 Abs. 2 PBG). Nach der von den Gerichten geschützten Praxis des Kantons zur Abweichung von der Grundnutzung, wird in Anlehnung an die allgemeinen Boni-Regelungen (vgl. § 39 Abs. 5 KBV) eine Obergrenze von 20 % als rechtmässig beurteilt (Mitteilungsblatt 2020 S. 57; zu den Grenzen vgl. RRB Nr. 2021/1710 vom 23. November 2021 E. 2.5.7). Nach § 6 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften soll die Ausnützungsziffer neu 0.48 betragen. Dieser Wert entspricht der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung, die gemäss langjähriger und gefestigter Praxis 20 % betragen darf. Die von der Vorinstanz vorgesehene Ausnützungsziffer von 0.48 erweist sich daher als rechtmässig.

Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

e. Spielplätze

Die Beschwerdeführer bringen vor, der geplante Kinderspielplatz verletze § 41 Abs. 2 und 3 KBV. Der vorgesehene Spielplatz müsse mindestens 100 m² gross sein, was vorliegend nicht eingehalten sei. Zudem berge der Kinderspielplatz direkt neben der Hauptstrasse ein erhebliches Gefahrenpotential, weshalb der Spielplatz den kantonalen Anforderungen an die Sicherheit nicht genügen würde. Die Lage sei wegen des Verkehrs, der fehlenden Sonneneinstrahlung sowie der Lärmbelastung zu überdenken.

In der angefochtenen Verfügung ist zum Kinderspielplatz vermerkt, dass sich dessen Lage auf der Nordseite aus der Form des Planungsperrimeters und der Haupteinschliessung von Süden her ergebe. Gegen die Strasse werde diese Fläche durch eine Hecke begrenzt. Im Rahmen der Baubewilligung könne zur Erhöhung der Sicherheit eine Umzäunung errichtet werden. Betreffend Strassenlärm würden für Spielplätze keine Grenzwerte gelten und der Schattenwurf des südlich angrenzenden Gebäudes wirke sich aus gesundheitlicher Sicht positiv auf die Kinder aus, da sie vor der schädlichen direkten Sonneneinstrahlung zu schützen seien. Nach Berechnung der Vorinstanz sei in Anwendung von § 41 Abs. 2 aKBV eine Fläche von rund 380 m² als Spielfläche auszuscheiden. Auf dem Plan sei eine halböffentliche Spielfläche von 200 m² ausgewiesen. Zusammen mit den weitläufigen privaten Grünbereichen um die drei Wohngebäude, welche ebenfalls als Spielfläche dienen würden, würde eine genügend grosse Spielfläche zur Verfügung stehen. Die Vorinstanz sieht die Anforderungen des gerügten § 41 Abs. 3 KBV mit den gewählten Massnahmen als erfüllt.

Gemäss § 41 Abs. 1 aKBV sind beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen und zu unterhalten. Die Spielflächen sollen mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m² ausmachen (vgl. § 41 Abs. 2 aKBV). Die Spielplätze sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Sicherheit vor dem Verkehr und der Gesundheit entsprechen (vgl. § 41 Abs. 3 aKBV). Im vorliegenden Gestaltungsplan ist am nördlichen Rand des Grundstücks des Planungsperrimeters ein mit Hecken- und Baumbepflanzung umrandeter halböffentlicher Grünbereich als Spielplatz bezeichnet. Der halböffentliche Grünbereich, wie auch die privaten Grünbereiche bilden Genehmigungsinhalt. Dagegen sind die Baum- und die Heckenbepflanzung nur orientierend. Die drei Mehrfamilienhäuser A, B und C sind nur als Baufelder definiert und Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplanes. Wie viele Wohnungen insgesamt und wie viele mit drei oder mehr Zimmern in diesen Mehrfamilienhäusern realisiert werden sollen, ist nicht Planungsgegenstand. Diese Information wäre jedoch zur Berechnung der gemäss § 41 Abs. 2 aKBV erforderlichen Spielfläche unerlässlich. Ob die Spielflächen und Spielplätze den baupolizeilichen Anforderungen von § 41 Abs. 2 und 3 aKBV genügen, kann vorliegend nicht geprüft werden. Daran ändert auch nichts, dass im Raumplanungsbericht ein Richtprojekt umschrieben ist, welches vorsieht, dass drei identische Mehrfamilienhäuser mit 24 Eigentumswohnungen, mit pro Haus drei 3.5- und fünf 4.5-Zimmerwohnungen, und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 2'524 m² erstellt werden sollen. Dieses

Projekt ist nicht Genehmigungsinhalt und damit nicht verbindlich. Die Spielflächen und Spielplätze werden Gegenstand des dereinst durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens und dort zu prüfen sein.

Auf die Vorbringen ist deshalb nicht einzutreten.

f. Verkehrsaufkommen / Erschliessung

Die Beschwerdeführer rügen, das Grundstück des Planungsperrimeters sei über die Unterfeldstrasse nicht rechtsgenügend erschlossen. Das Kreuzen sei aufgrund der Fahrbahnbreite nicht überall ohne Weiteres möglich. Das Durchkommen für Blaulichtorganisationen sei bereits heute (aufgrund der häufig entlang der Strasse parkierten Autos) nicht oder nur erschwert sichergestellt. Weiter würde die in Missachtung der bestehenden Massvorschriften geplanten zusätzlichen Attikawohnungen zu einer zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit zu einer Verschlechterung der ohnehin ungenügenden Erschliessungssituation führen. Das Projekt sei über die Bahnhofstrasse zu erschliessen.

Die Vorinstanz wies in der angefochtenen Verfügung darauf hin, dass das Kreuzen auf der Unterfeldstrasse mit einer ausgebauten Strassenbreite von 4.5 m in aller Regel problemlos möglich sei. Das Amt für Verkehr und Tiefbau habe sich im Laufe der Planung gegen eine Haupterschliessung über die Bahnhofstrasse, eine Kantonsstrasse, ausgesprochen.

Zur Erschliessung eines Grundstücks muss eine hinreichende Zu- und Wegfahrt vorhanden sein (vgl. § 28 Abs. 1 PBG). Das Grundstück des Planungsperrimeters grenzt im Norden an die Bahnhofstrasse, im Süden an die Unterfeldstrasse. Wie die Vorinstanz bereits ausgeführt hat, handelt es sich bei der Unterfeldstrasse um eine kommunale Erschliessungsstrasse (vgl. Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung, genehmigt mit RRB Nr. 2013/425 vom 12. März 2013) und bei der Bahnhofstrasse um eine Kantonsstrasse (vgl. Richtplankarte). Bezüglich Erschliessung auf Kantonsstrassen bestimmt § 53^{bis} Abs. 1 KBV, dass neue Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterung oder bedeutsame Mehrnutzung von der Baukommission nur bewilligt werden, wenn a) eine zweckmässige Erschliessung des Grundstückes anders nicht möglich ist, insbesondere wenn die kommunale Nutzungsplanung nicht eine andere Erschliessung vorsieht, und b) die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsfährdung führt. Vorliegend ist das Grundstück des Planungsperrimeters gemäss der kommunalen Nutzungsplanung über die Unterfeldstrasse erschlossen. Eine Erschliessung über die Kantonsstrasse ist deshalb nicht erforderlich und wäre im Sinne von § 53^{bis} Abs. 1 KBV nicht bewilligungsfähig. Somit hat die Erschliessung des vorliegend betroffenen Grundstückes über die Unterfeldstrasse zu erfolgen. Die entsprechende Strasse weist die erforderliche Dimensionierung auf, damit die entsprechende Parzelle als hinreichend erschlossen gilt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2021.168 vom 14. Februar 2022 E. 4.4.6).

Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

g. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Beschwerdeführer bringen vor, die geplanten 26 Tiefgaragenplätze würden nicht ausreichen, auch wenn sie dem gesetzlichen Mindeststandard entsprechen würden. Das gleiche gelte für die vier geplanten Besucherparkplätze.

Die Vorinstanz wies im angefochtenen Entscheid darauf hin, dass ursprünglich mehr Parkplätze geplant waren. Die notwendige Anzahl Parkplätze richte sich grundsätzlich nach Anhang IV aKBV. Im Rahmen der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung sei eine Reduktion der Parkplatzanzahl gefordert worden.

Bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann auf die bereits gemachten Ausführungen zu den Spielflächen und Spielplätzen verwiesen werden. Die dort getroffenen Feststellungen und gezogenen Schlüsse gelten sinngemäss auch für die Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Die konkrete Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bildet nicht Planungsgegenstand. Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplanes sind nur die vier oberirdischen Parkplätze. Wie viele Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen sind, richtet sich nach den im Anhang IV aKBV aufgeführten Richtwerte und der jeweiligen Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute sowie allfälliger Regelungen der Gemeinde (vgl. § 42 Abs. 3 aKBV; der anzuwendende Richtwert ist als Minimalwert zu verstehen, welcher überschritten werden darf [vgl. RRB Nr. 2022/330 vom 8. März 2022, E. 3.2]). Danach wird wiederum auf die Anzahl Wohnungen bzw. BGF abgestellt, weshalb im Rahmen des dereinstigen Baubewilligungsverfahrens die konkrete Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu berechnen und zu prüfen sind.

Auf die Vorbringen ist deshalb nicht einzutreten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Beschwerdeführer nichts vorbringen, was den entsprechenden Gestaltungsplan als rechtswidrig oder unzumutbar erscheinen liesse. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.3.3 Kosten

Die Verfahrenskosten werden gemäss § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) auferlegt. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu tragen (§ 106 Abs. 1 ZPO). Die Kosten des Verfahrens, einschliesslich der Entscheidgebühr, werden auf insgesamt Fr. 1'800.00 festgesetzt. Da die Beschwerde von Deborah und Jens Petersen abzuweisen ist, haben sie die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 zu bezahlen. Die von ihnen zu tragenden Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'200.00 verrechnet; die Restanz wird zurückerstattet.

2.4 Recht- und Zweckmässigkeit von Amtes wegen

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

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

3.1 Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil 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 Behandlung der Beschwerde

- 3.3.1 Die Beschwerde von Deborah und Jens Petersen wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.3.2 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt und sind von Deborah und Jens Petersen zu bezahlen. Die Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet; die Restanz von Fr. 400.00 wird zurückerstattet.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen.
- 3.5 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil 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.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil 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 Web GIS Client des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5quater 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.



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**Deborah und Jens Petersen, Unterfeldstrasse 33,
4571 Lüterkofen**

Kostenvorschuss:	Fr. 2'200.00	(Fr. 1'800.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 1'800.00	
Rückerstattung:	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil, Kesslergasse 2,
4571 Lüterkofen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 3'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (dg/vs)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2023/86)
 Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung
 Bau- und Justizdepartement cn (zur Rückerstattung)
 Amt für Raumplanung (SC) (Dossier-Nr. 100'981), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (2)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru/LL)
 Amt für Finanzen, zum Umbuchen
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil, Gemeindepräsidium, Kesslergasse 2,
 4571 Lüterkofen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Deborah und Jens Petersen, Unterfeldstrasse 33, 4571 Lüterkofen **(Einschreiben)**
 1+1 real estate ltd., Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
 Lüterkofen-Ichertswil: Genehmigung Gestaltungsplan Bahnhofstrasse mit Sonderbau-
 vorschriften)