

Regierungsratsbeschluss

vom 22. April 2025

Nr. 2025/604

Egerkingen: Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Änderung Gesamtplan «Chaletweg»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Egerkingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Änderung Gesamtplan «Chaletweg» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan Chaletweg GB Nrn. 2301 und 2575
- Teilzonenplan Chaletweg Änderung Gesamtplan
- Gestaltungsplan Chaletweg GB Nrn. 2301 und 2575, Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Chaletweg Parzellen GB Nrn. 2301 und 2575.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Projektstudie
- Umgebungsplan.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Auf den Parzellen GB Egerkingen Nrn. 2301 und 2575 am Chaletweg in Egerkingen soll eine Bebauung mit 5 Wohneinheiten in Form einer Terrassensiedlung erstellt werden. Die beiden Parzellen liegen gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Egerkingen (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss, RRB, Nr. 2014/808 vom 29. April 2014) in der Wohnzone zweigeschossig W2. Die Bebauung erfordert eine Anpassung der Grundnutzung.

Der Chaletweg, der neben der Erschliessung des Planungserimeters auch die Anbindung der westlich gelegenen Liegenschaft (GB Nr. 351) gewährleistet, ist ab der östlichen Parzellengrenze von GB Nr. 2301 eine Privaterschliessung, welche der W2 zugewiesen wurde. Das Grundstück GB Nr. 2575 dient als Parkplatz / Abstellfläche und wird nördlich vom Chaletweg, südlich von einer öffentlichen Fusswegverbindung (auf einer Privatparzelle) begrenzt.

Der Planungserimeter grenzt an den Wald. Die Abgrenzung zwischen der Bauzone und dem Wald erfolgte mit der Ortsplanungsrevision 2000 (RRB Nr. 406 vom 22. Februar 2000) gestützt

auf einen Waldfeststellungsplan aus dem Jahr 1998. Das Grundstück GB Nr. 2301 wurde nachträglich entlang der in der Ortsplanung 2000 festgestellten Waldgrenze vom Grundstück GB Nr. 351 abparzelliert. Die Waldbaulinie (Waldabstand) ist gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan (mit RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014 genehmigt) in einem Abstand von 15 m zur Waldgrenze festgelegt. Westlich und östlich angrenzend gilt der reguläre Waldabstand von 20 m (§ 141 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1).

Teilflächen vom Grundstück GB Nr. 2301 sind gemäss dem Gesamtplan von Egerkingen vom kantonalen Naturreservat «Urwald-Reservat Vorberg» überlagert (festgelegt im Zusammenhang mit der Erweiterung des Steinbruchs Vorberg resp. genehmigt mit RRB Nr. 1006 vom 11. Februar 1977). Dessen Abgrenzung folgt gemäss Beschlusspunkt 1 des RRB im Süden der Bauzonen- / Waldgrenze. Während diese mit der Ortsplanung 2000 festgestellt wurde, ist offensichtlich die Nachführung des Reservatsperimeters unterblieben. Eine nachträgliche Konsultation des Waldplanes aus dem Jahr 1976, der damals Grundlage für die Abgrenzung war, erübrigt sich unter diesen Voraussetzungen. Die Korrektur der Reservatsgrenze kann im vorliegenden Verfahren vorgenommen werden.

Es ist eine Umzonung der Grundstücke GB Nrn. 2301 und 2575 zur Spezialzone Terrassensiedlung vorgesehen. Gemäss den dazugehörigen Zonenbestimmungen besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht, eine maximale Fassadenhöhe von 7,5 m und eine minimale Grünflächenziffer von 30 %. Es ist weder eine minimale noch eine maximale Geschoszahl definiert. Weil nur Flachdächer zulässig sind, entspricht die maximale Gesamthöhe der Fassadenhöhe.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat gestützt auf den 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 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 digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Im Gestaltungsplan ist der Baubereich im Osten sowie im Westen bis an die Parzellengrenzen definiert. Das Bauprojekt hat die ordentlichen Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Nachbargrundstücke einzuhalten, es sei denn, es bestehen entsprechende Dienstbarkeiten.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. März 2024 bis 12. April 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Egerkingen beschloss den Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Änderung Gesamtplan «Chaletweg» am 10. Juli 2024.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Änderung Gesamtplan «Chaletweg» der Einwohnergemeinde Egerkingen wird genehmigt.
- 3.2 Das Bauprojekt hat die ordentlichen Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Nachbargrundstücke einzuhalten, es sei denn, es bestehen entsprechende Dienstbarkeiten.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 4'030.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.



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 Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, 4622 Egerkingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 4'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 101'238, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung (z. Hd. Sekretariat der Katasterschätzung, mit E-Mail, dass Planung rechtskräftig

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, 4622 Egerkingen, mit 3 gen. Dossiers (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Egerkingen: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Änderung Gesamtplan «Chaletweg»)