



Erjämzung 20 5/25

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 22. September 1998 NR. 1973

Feldbrunnen-St.Niklaus: Änderung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Waldeggrasse Ost“ / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Feldbrunnen-St.Niklaus unterbreitet dem Regierungsrat die revidierten Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Waldeggrasse Ost“ zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der bestehende Gestaltungsplan „Waldeggrasse Ost“ wurde mit RRB Nr. 1014 vom 24. März 1992 genehmigt. Der Gestaltungsplan definiert 4 Hauptbaufelder für 1- und 2-geschossige Wohnbauten. Bis heute wurde einzig im südlichen Baufeld ein Gebäude realisiert („Villa Caro“).

Mit der Änderung der Sonderbauvorschriften können Dachform und Gestaltung der Bauten neu interpretiert werden. Die revidierten Sonderbauvorschriften schreiben die 2-geschossige Bauweise für Hauptbauten zwingend vor, reduzieren die maximal zulässige Dachneigung und ermöglichen Flachdachbauten. Bei Flachdächern sind zudem einzelne Gebäudeteile zulässig (z.B. attikaähnliche Aufbauten), die auch 3-geschossig in Erscheinung treten.

Die neuen Bestimmungen ermöglichen Dachterrassen mit attraktiver Freisicht. Das Gesamtkonzept des bestehenden Gestaltungsplanes und die übrigen Aussagen bleiben unverändert.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 15. Mai bis zum 16. Juni 1998. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die revidierten Sonderbauvorschriften am 29. Juni 1998.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.
Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Für das Gestaltungsplangebiet ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes ist das unverschmutzte Abwasser zu versickern, bzw. wenn dies nicht möglich ist, in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Die Machbarkeit der Versickerung ist abzuklären. Ist die Versickerung möglich, so ist sie vorzusehen und beim Amt für Umweltschutz (AfU) die Bewilligung einzuholen. Sollte die Versickerung nicht möglich sein, so ist dies zu begründen. In diesem Fall, ist ein Trennsystem vorzusehen, mit Ableitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter. Diese Einleitung muss ebenfalls durch das AfU bewilligt werden. Die Entwässerung der einzelnen Liegenschaften sind nach den Bestimmungen der Norm SN 592'000 „Liegenschaftsentwässerung“ zu projektieren und auszuführen.

3. Beschluss

- 3.1. Die revidierten Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Waldeggstrasse Ost“ der Einwohnergemeinde Feldbrunnen–St. Niklaus werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2. Für das Gestaltungsplangebiet ist ein Entwässerungskonzept nach den in den Erwägungen gemachten Grundsätzen auszuarbeiten. Für Versickerungen und Einleitungen in ein Oberflächengewässer sind beim Amt für Umweltschutz die Bewilligungen einzuholen.
- 3.3. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 1998 noch einen Plan zuzustellen. Dieser ist mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.5. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen (§ 74 Abs. 3 PBG).

Kostenrechnung EG Feldbrunnen–St. Niklaus

Genehmigungsgebühr	Fr. 1'800.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 1'823.--	
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Staatschreiber

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) fu/Ci

(Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan (später) [05_gp_waldegg_sbv.doc])

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft

Amtschreiberei Lebern, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn

Sekretariat Katasterschätzung

Soloth. Gebäudeversicherung

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung

Gemeindepräsidium der EG, 4532 Feldbrunnen–St. Niklaus, mit 1 gen. Plan (später), (mit Rechnung, Einzahlungsschein)

Baukommission der EG, 4532 Feldbrunnen–St. Niklaus

Markus Ducommun, Architekt ETH / SIA, Werkhofstrasse 52, 4501 Solothurn, mit 1 gen. Plan (später)

Staatskanzlei (Amtsblatt; Einwohnergemeinde Feldbrunnen–St. Niklaus: Genehmigung revidierte Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Waldeggstrasse Ost“ mit Sonderbauvorschriften)



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Kantonales Amt für Raumplanung
E 3 1. MRZ. 1992
Bi → DK

VOM 24. März 1992

NR. 1014

EG Feldbrunnen-St. Niklaus: Gestaltungsplan "Waldeggstrasse Ost", Behandlung der Beschwerden, Genehmigung

I.

1. Die EG Feldbrunnen-St. Niklaus unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Waldeggstrasse Ost" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 11. Juli bis 12. September 1991, was drei Einsprachen an den Gemeinderat und Beschwerden an die Gemeindeversammlung zur Folge hatte. Diese lehnte die Beschwerden am 25. November 1991 ab.

3. Am 2. Dezember 1991 erhoben beim Regierungsrat Beschwerde:
 1. Hugo Stüdi, Waldeggstr. 5, 4532 Feldbrunnen
 2. Heinz W. Frech, Waldeggstr. 3, 4532 Feldbrunnen
 3. Klara Feier, Waldeggstr. 8, 4532 Feldbrunnen
 a.v.d. Dr. U. Isch, Fürsprech, Wengistrasse 24, 4500 Solothurn.

Die Beschwerde beinhaltet folgende Rechtsbegehren:

- Es sei in Aufhebung des angefochtenen Beschlusses vom 25. November 1991 der Gestaltungsplan Waldeggstrasse Ost St. Niklaus und die Aenderung des Zonenreglementes mindestens soweit GB Feldbrunnen Nr. 380 betreffend, abzulehnen bzw. nicht zu genehmigen.

- U. K. u. E. F.

Innert einer vom Bau-Departement erteilten Fristerstreckung erfolgte mit Schreiben vom 10. Dezember 1991 eine einlässliche Beschwerdebeurteilung.

Die Einwohnergemeinde stellt in ihrer Vernehmlassung den Antrag, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen.

Was die Begründung der Anträge betrifft, wird auf die Akten verwiesen und darauf, soweit nötig, in den Erwägungen Bezug genommen.

II.

1. Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer unmittelbar angrenzender Liegenschaften - entgegen der Meinung der Einwohnergemeinde - vom angefochtenen Gestaltungsplan berührt und haben an dessen Inhalt zweifellos ein schutzwürdiges Interesse. Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
2. Der angefochtene Gestaltungsplan stützt sich auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2883 vom 28. August 1990, womit die Einzonung des fraglichen Areals als Wohnzone W2a mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,30 und Gestaltungsplanpflicht sowie eine Ergänzung der gemeindeeigenen Zonenvorschriften (BZR) mit einem neuen § 23bis genehmigt wurde.

Im Hinblick auf das Schloss Waldegg und die landschaftlich herausragende Umgebung verlangt § 23bis BZR eine optimale Berücksichtigung des Landschafts- und Umgebungsschutzes. Die einzelnen Nutzungsvorschriften sind entsprechend restriktiv ausgestaltet. So wird u.a. verlangt, dass die vorgesehenen Gebäude möglichst im Nordteil anzuordnen sind, damit im südlichen Bereich zusammenhängende Freiflächen entstehen. Andererseits ermöglicht § 23bis Abs. 2 BZR eine

grundsätzlich verdichtete Bauweise mit geringfügigen Abweichungen von der massgeblichen AZ von 0,30.

- 2.1. Nach Meinung der Beschwerdeführer vermag der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften den genannten Anforderungen in § 23bis BZR, mindestens was die nördliche Parzelle GB Nr. 380 betrifft, nicht zu genügen. Die vorgesehene AZ von 0,48 im nördlichen Bereich sei nicht als geringfügige Abweichung im Sinn von § 23bis Abs. 2 BZR einzustufen. Unter Berücksichtigung des erlaubten Dachgeschossausbaues würden 18 Wohnungen ermöglicht. Eine so intensive Ueberbauung sei wegen der unmittelbaren Nähe zum Schloss Waldegg, im Blick auf das westlich angrenzende, locker überbaute Einfamilienhausquartier und die östlich anschliessende, völlig unüberbaute, landschaftlich einmalige Umgebung nicht tolerierbar. Unter diesen Umständen sei auch der Einwand der Vorinstanz, die nachträgliche Parzellierung dürfe nicht zu einer isolierten Betrachtung des nördlichen Grundstückteils führen, vielmehr sei von der durchschnittlichen Ausnützung auszugehen, unbehelflich.

Tatsache ist, dass der Gestaltungsplan im südlichen Bereich, auf GB Nr. 381 ein einziges Baufeld im verlangten 25 m-Abstand von der Riedholzstrasse vorsieht, was zu einer AZ von 0,17 führt. Damit wird dem Gebot nach zusammenhängenden Freiflächen im Süden zur Wahrung des unmittelbaren Umgebungsschutzes des Schlosses Waldegg entsprochen. Die Beschwerdeführer erheben denn auch - was diesen südlichen Teil betrifft - keine Einwände. Folge dieser sehr geringen Ausnützung des südlichen Areals ist allerdings, dass eine Verlagerung der Bausubstanz auf die nördliche Parzelle GB Nr. 380 stattfindet und zwar so, dass hier ein eingeschossiges und drei zweigeschossige Baufelder vorgesehen sind, was zu einer AZ von 0,48 führt. Auch wenn diese AZ wesentlich über der grundsätzlich geltenden von 0,30 liegt und nicht als geringfügige Abweichung im Sinn von § 23bis Abs. 2 BZR gelten kann, ist trotzdem mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die umfassende Anwendung von § 23bis

BZR unweigerlich zu dieser gerügten Folge führen muss. Der vorliegende Gestaltungsplan ist in seiner Gesamtheit zu beurteilen und weist solchermassen eine durchschnittliche AZ von 0,325 auf, was sicher den Rahmen einer geringfügigen Abweichung nicht sprengt.

Selbst wenn man die fragliche Nordparzelle isoliert betrachten würde, könnte nicht die Rede davon sein, die vorgesehene Planung verletze in Ausführung der möglichen AZ von 0,48 das für die Umgebung verträgliche Mass. Die unmittelbare Schlossumgebung wird bereits durch die Planung auf GB Nr. 381 - wie es auch die Beschwerdeführer konkludent attestieren - bestmöglich geschützt. Diese südliche Parzelle bildet gleichzeitig einen harmonischen Uebergangsbereich zum intensiver genutzten nördlichen Teil des Gestaltungsplanes. Im Nordbereich wird mit der Anordnung und Dimensionierung der vier Baufelder einerseits an die bestehende nördlich gelegene Bausubstanz angeknüpft, und andererseits mit den ausschliesslich westöstlichen Firstrichtungen der Hauptkörper eine unaufdringliche Einfügung in das westlich angrenzende Einfamilienhausquartier erreicht. Im Endeffekt wird die ruhige Positionierung der Baukörper zu einem harmonischeren Abschluss gegenüber dem östlich angrenzenden unüberbauten Landwirtschaftsgebiet führen als die vorhandene, wenig homogene Einfamilienhausüberbauung westlich der Waldeggstrasse.

Der Einwand, dass bei der vorgenommenen AZ-Konzentration im Norden bis zu 18 Wohnungen entstehen könnten, ist in Berücksichtigung der klaren Nutzungsgewichtung in § 23bis BZR unbehelflich. Immerhin sei dieser wohl eher utopischen Vorstellung entgegengehalten, dass der angefochtene Gestaltungsplan keine in diese Richtung weisenden Angaben enthält, und schon gar nicht die diesfalls notwendigen Abstellflächen ausweist.

Im übrigen ist mit der Vorinstanz nochmals zu betonen, dass der vorliegende Gestaltungsplan Folge einer rechtskräftigen

Wiedereinzonung des fraglichen Gebietes ist, und dass im Rahmen dieser Wiedereinzonung ein klarer Entscheid bezüglich der grundsätzlichen Anordnung künftiger Bausubstanz getroffen wurde, nämlich eine Konzentration im Norden mit verdichteter Bauweise und mit geringfügiger Abweichung von der massgeblichen AZ auf das ganze Areal bezogen. Diese grundsätzliche Anordnung kann im vorliegenden Verfahren nicht mehr - auch nicht indirekt - zur Diskussion gestellt werden.

Nur nebenbei sei vermerkt, dass die vorliegende Nutzungsverlagerung keine aussergewöhnliche planerische Massnahme darstellt. So sieht das Kant. Baureglement in § 38 ausdrücklich sowohl den Transport der AZ wie der Ueberbauungsziffer als zulässige baurechtliche Instrumente vor, wobei in Abs. 3 eine Begrenzung nur im Minimalbereich normiert wird.

- 2.2. Wenn die Beschwerdeführer weiter vorbringen, die mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Neubauten könnten höher errichtet werden als die Einfamilienhäuser westlich der Waldeggstrasse, ist ihnen entgegenzuhalten, dass die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan in § 4 BZR die in der Zone W2a geltende Gebäudehöhe von 7,00 m übernehmen, obwohl im Rahmen eines Gestaltungsplanes auch von der massgeblichen Gebäudehöhe abgewichen werden könnte. Im weitern enthalten sie in § 4 Abs. 5 die in der Zone W2a zusätzlich verlangten Vorschriften bezüglich Erdgeschosshöhe. Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf demnach jene der Waldeggstrasse, ausgemittelt auf die Fassadenlänge, maximal um 50 cm übersteigen. Die Sockelhöhe hat sich, wie die Vorinstanz bemerkt, also der Höhenlage der Waldeggstrasse anzupassen, was unter anderem dazu führt, dass infolge des Geländeverlaufes die im Nordteil geplanten Gebäude mit ihrem Parterre zum Teil tiefer zu liegen kommen als das gewachsene Terrain. Wie unter diesen Umständen gegenüber dem angrenzenden Einfamilienhausquartier höhere Bauten entstehen

sollten, vermögen auch die Beschwerdeführer nicht zu begründen.

2.3. Nicht ersichtlich ist schliesslich, wie die Beschwerdeführer aufgrund der möglichen Wohneinheiten auf Volumen und Höhe der geplanten Gebäude schliessen wollen. Die Gebäudevolumina sind vielmehr klar und eindeutig durch die in § 4 der Sonderbauvorschriften festgelegten Gestaltungsvorschriften (Gebäuelänge 25,00 m, Höhe 7,00 m etc.), die in § 6 festgelegte Ausnützung und nicht zuletzt durch die Baulinien vorgegeben.

2.4. Was das von den Beschwerdeführern befürchtete riesige Verkehrsaufkommen betrifft, ist festzuhalten, dass ein solches auch möglich wäre, wenn die zulässige, bzw. eine geringfügig erhöhte AZ gleichmässig auf das ganze Gestaltungsplangebiet verteilt wäre. Ausgehend von dieser Tatsache könnte übrigens auch im angrenzenden Einfamilienhausquartier mit erlaubten zweigeschossigen Wohnbauten und einer AZ von 0,30 grundsätzlich ein massives Verkehrsaufkommen entstehen. Es handelt sich hier offensichtlich um ein allgemeines Mobilitätsproblem unserer Gesellschaft, dass nicht im Rahmen eines Gestaltungsplanes gelöst werden kann.

3. Die Beschwerde erweist sich in allen Teilen als unbegründet und ist deshalb abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- zu bezahlen. Die Kosten werden mit dem Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

III.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind zum Gestaltungsplan "Waldeggstrasse Ost", GB Nr. 380 und 381 Massstab 1 : 500 mit Sonderbauvorschriften keine Bemerkungen zu machen.

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die Beschwerde H. Stüdi, H.W. Frech und K. Feier wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens von Fr. 600.-- zu tragen. Der bereits geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird verrechnet.
2. Der Gestaltungsplan "Waldeggstrasse Ost", GB Nr. 380 und 381 1 : 500 mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.
3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplanes, soweit sie ihm widersprechen, nicht anwendbar.
4. Die Einwohnergemeinde hat dem Amt für Raumplanung bis Ende April 1992 einen weiteren mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde versehenen Plan zuzustellen.

Staatsschreiber:

i.V.

Y. Stude

Kostenabrechnungen:

Einwohnergemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 600.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	<u>Fr. 23.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 623.--	(Staatskanzlei Nr. 120)
	=====	Kto.Krt. Nr. 111.13

H. Stüdi, H.W. Frech, K. Feier, alle Feldbrunnen
und alle v.d. Dr. U. Isch, Fürsprech, Solothurn

Kostenvorschuss:	Fr. 600.--	(von Kto. 119.57 auf Kto.
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 600.--</u>	2000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Bau-Departement (2) Gi/dm
Departementssekretär (Nr. 91/192); mit Akten
Rechtsdienst Bau-Departement Gi
Amt für Raumplanung (2); mit 1 gen. Plan (folgt später)
Kant. Denkmalpflege
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Amtschreiberei Lebern, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn
Sekretariat Katasterschätzung
Kant. Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Kant. Finanzverwaltung (2); zum Umbuchen
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus
(2); mit Belastung im Kontokorrent (einschreiben); mit 1 gen.
Plan (folgt später)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4532 Feldbrunnen-St. Ni-
klaus
Planungskommission der Einwohnergemeinde, 4532 Feldbrunnen-St.
Niklaus
Dr. U. Isch, Fürsprech, 4500 Solothurn (4) (einschreiben)
Studer Mauch Kohler, Bauingenieure, Rötistrasse 2A, 4532 Feld-
brunnen
H. Sperisen, dipl. Arch. ETH, Verenaweg 23, 4500 Solothurn

Amtsblatt, Publikation:

EG Feldbrunnen-St. Niklaus: Der Gestaltungsplan "Waldeggstrasse
Ost" GB Nr. 380 und 381 1 : 500 mit
Sonderbauvorschriften wird genehmigt.