



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

30. Oktober 1984

Nr. 3006

FULENBACH: Gestaltungsplan GB Nr. 774

Die Einwohnergemeinde Fulenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan GB Fulenbach Nr. 774, Werkhof Firma Berger + Leclerc, zur Genehmigung.

Der vorliegende Plan regelt die Ueberbauung von Grundstück Nr. 774 durch den Werkhof einer Baufirma mit Fremdarbeiterwohnungen. Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Fulenbacherstrasse (Kantonsstrasse 3. Klasse).

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 11. Mai bis zum 9. Juni 1984. Einsprachen gingen keine ein. Der Gemeinderat genehmigte den Plan an der Sitzung vom 14. Juni 1984.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgendes zu bemerken:

1. Der Gestaltungsplan sieht vor, den Werkhof eines Baugeschäftes mit Lager- und Arbeitsräumen, dessen Verwaltung (Büros) und mehrere Fremdarbeiterwohnungen auf einem Grundstück in der Industriezone im gleichen Gebäude unterzubringen. Nach den Bestimmungen des Baugesetzes schliessen sich störende gewerbliche oder industrielle und Wohnnutzungen in der gleichen Zone gegenseitig aus. Allerdings gestattet § 45 BauG mit Gestaltungsplänen im Rahmen der Zweckmässigkeit von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abzuweichen. Es ist deshalb zu untersuchen, ob die erwähnte

Kombination als zweckmässig bezeichnet werden kann.

Wie die Erfahrung zeigt, ist die Unterbringung von Fremdarbeitern, vor allem von Saisoniers gelegentlich mit Schwierigkeiten verbunden. Namentlich in Landgemeinden wo Mehrfamilienhäuser selten sind oder fehlen, ist das Finden geeigneter Wohnungen schwierig oder unmöglich. Andere Ansprüche an die Wohnungen, ein anderer Lebensstil und anderes Freizeitverhalten erfordern auch für Neubauten eine von üblichen Wohnbauten abweichende Lösung, die - auch in Anbetracht der Widerstände der eingewohnten Bevölkerung - in der ordentlichen Wohnzone nicht einfach zu finden ist. Aus diesem Grunde empfehlen die Fachverbände, so auch die Paritätische Berufskommission für das Baugewerbe des Kantons Solothurn, die Schaffung von Fremdarbeiterwohnungen auf dem Werkhof des Arbeitgebers und somit in aller Regel in der Industriezone.

In Abwägung der Vor- und Nachteile einer solchen Lösung, aber auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die bereits vorliegenden Projektpläne im 2. Obergeschoss geräumige, und zweckmässig eingerichtete Kleinwohnungen vorsehen, die wohnhygienisch nicht zu beanstanden sind, und das Grundstück an der Grenze zur Wohnzone liegt, kann der vorgesehenen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zugestimmt werden.

2. Indessen sieht der aufgelegte Gestaltungsplan keinerlei Immissionsschutz gegen die südlich angrenzende Wohnzone vor. Durch seine Lage an der Zonengrenze obliegt es dem vorliegenden Gestaltungsplan für eine optische und immissionsmässige Trennung zwischen der Wohnzone und der Industriezone zu sorgen. Im vorliegenden Fall ist dies umso wichtiger, weil die Nutzung als Werkhof keine ruhige Tätigkeit darstellt und vom Gestaltungsplangebiet selber gewisse Immissionen ausgehen werden. Es kann von den Eigentümern der angrenzenden Wohnliegenschaft nicht verlangt werden, selber für einen wirksamen Sicht- und Lärmschutz besorgt zu sein. Diese Pflicht

obliegt dem Verursacher der Immissionen und der vorliegende Gestaltungsplan hat dem Rechnung zu tragen.

Verhandlungen mit der Baufirma und der Gemeinde haben gezeigt, dass ein wirksamer Immissionsschutz durch Einfügen eines ca. 4 m breiten bepflanzten Grünstreifens realisiert werden kann. Dieser Streifen ist in geeigneter Weise dicht zu bepflanzen und kann an immissionsreichen Stellen (Waschgrube) oder wenn die Lärmimmissionen generell ein zu hohes Mass erreichen, zusätzlich als Wall gestaltet oder mit einem geschlossenen Zaun versehen werden. Der Bauherrschaft wird dabei empfohlen, die Ausführung des Immissionsschutzstreifens im Hinblick auf § 255 EG ZGB (Anpflanzungen) und § 49 KBR (Einfriedigungen und Aufschüttungen) mit der Nachbarschaft abzusprechen.

Die vereinbarte geringfügige Aenderung des Gestaltungsplanes im laufenden Verfahren kann sich auf allfällige Einsprecher nur positiv auswirken und muss deshalb nicht neu aufgelegt werden. Sowohl der betroffene Grundeigentümer wie die Gemeinde haben der Aenderung ausdrücklich zugestimmt.

Somit steht einer Genehmigung des vorliegenden abgeänderten Gestaltungsplanes nichts mehr im Wege.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan GB Fulenbach Nr. 774 der Einwohnergemeinde Fulenbach wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 300.-- Kto 2000-431.00
Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2020-435.00
Fr. 318.-- zahlbar innert 30 Tagen

=====
(Staatskanzlei Nr. 261) ES

Der Staatsschreiber:

Max Gygis

Bau-Departement (2) HS/uh
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan
Tiefbauamt (2)
Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten
Amtschreiberei, Olten-Gösgen, Amthaus 4600 Olten
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Sekretariat der Katasterschätzung
Ammannamt der EG, 4854 Fülenbach, mit 1 gen. Plan (folgt
später) mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 4854 Fülenbach
Baugeschäft Berger + Leclerc, 4854 Fülenbach

Amtsblatt Publikation:

Es wird genehmigt:

Der Gestaltungsplan GB Nr. 774, Werkhof Berger + Leclerc der
Einwohnergemeinde Fülenbach.