



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 8. Mai 1995

NR. 1330

GRETZENBACH: Aenderung Gestaltungsplan "Oelihof" mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat die Aenderung des Gestaltungsplanes "Oelihof" mit Sonderbauvorschriften, Mst. 1:500 (datiert 1. März 1995), sowie die integrierten Bestandteile "Aenderung des Richtplanes über die Aussenraumgestaltung", Mst. 1:500 (datiert 1. März 1995), mit den dazugehörigen Schnitten A-A, B-B, C-C, D-D und die "Ergänzungen zum Planungsbericht vom 7. Oktober 1991" (datiert 31. März 1995) zur Genehmigung.

Die vorliegende Planänderung mit entsprechenden Anpassungen in der Planlegende sieht gegenüber dem mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1982 vom 16. Juni 1992 genehmigten Gestaltungsplan "Oelihof" mit Sonderbauvorschriften (SBV) folgende Aenderungen vor:

- Reduktion der maximalen Bruttogeschossfläche von 3'660 m² auf 2'210 m²
- Reduktion der Baufelder von 10 auf 9, leichte Aenderung ihrer Position und entsprechende Aenderung der Erschliessung mit einer besseren Anpassung an die topografischen Verhältnisse
- Aufzeigen der Baubereiche für Kleinbauten, Unterstände und Treppenüberdeckungen sowie der Besucherparkplätze
- Entsprechende Anpassungen in der Umgebungsgestaltung.

Die SBV erfahren keine Aenderung.

1.2. Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 6. Mai bis zum 6. Juni 1994. Innerhalb der Auflagefrist gingen fünf Einsprachen ein, die vom Gemeinderat nach Einspracheverhandlungen am 29. August 1994 mit Schreiben vom 7. September 1994 abgewiesen wurden, soweit er darauf eintrat.

Gegen diesen Beschluss führen die abgewiesenen Einsprecher:

- Erich Spahr, Oelihofstrasse 21, Gretzenbach
- Kurt Kohler, Lochhofstrasse 20, Gretzenbach
- Gerhard Kündig, Oelihofstrasse 29, Gretzenbach
- Karl Eichhorn, Oelihofstrasse 27, Gretzenbach
- Ruth Beck, Oelihofstrasse 5, Gretzenbach

gleichlautende Beschwerde beim Regierungsrat mit dem hauptsächlichen und sinngemässen Begehren, die Planänderung sei insbesondere wegen irrtümlicher Nutzungsübertragung und entsprechender Uebernutzung sowie wegen mangelnder Zonenkonformität nicht zu genehmigen.

Der Gemeinderat Gretzenbach beantragt in seiner Vernehmlassung vom 28. Oktober 1994 im wesentlichen Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung der Aenderung des Gestaltungsplanes "Oelihof" mit SBV, weil Gegenstand der Revision nur die veränderte Form und Situierung der Baukörper sei.

Am 13. Januar und am 9. März 1995 führten Beamte des instruierenden Bau-Departementes mit den Parteien einen Augenschein und Parteiverhandlungen durch, die zu einer massgeblichen Projektanpassung vor allem bezüglich Ausnützung und Zonenkonformität führten.

Aufgrund dieser Projektanpassung und unter der Bedingung, dass diese in der weiteren Planung und Realisierung unverändert gelte, haben die Beschwerdeführer am 20. März 1995 ihre Beschwerde beim Regierungsrat vollumfänglich zurückgezogen. Sie haben ihren Rückzug allerdings zusätzlich an die Bedingung geknüpft, dass die Gemeinde die schon bestehende Lochhof- und die Oelihofstrasse im Bereich der Abzweigung der Erschliessungsstrasse für die 2. Bauetappe mit verkehrspolizeilichen Massnahmen von parkierten Autos freihalten lasse.

Der Gemeinderat Gretzenbach hat infolge dieses Verfahrensausganges am 28. März 1995 seinen Beschluss vom 30. August 1994 betreffend die ursprüngliche Planänderung in Wiedererwägung gezogen und aufgehoben und beantragt nun mit Schreiben vom 5. April 1995 die Genehmigung der Gestaltungsplanänderung im Sinn der im Beschwerdeverfahren erfolgten Anpassungen. Bezüglich der von den Beschwerdeführern verlangten verkehrspolizeilichen Massnahmen hält er aber fest, dass er erst dann bereit sei, solche Massnahmen zu prüfen und zu treffen, wenn sich tatsächlich Probleme mit Zufahrt und Parkierung ergeben sollten. Auf diese Zusicherung lässt er sich gemäss Protokollauszug vom 28. März 1995 (S. 36) auch behaften.

2. Erwägungen

2.1. Rechtliches

Nach § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne, wie sie Gestaltungspläne darstellen, und entsprechend auch Nutzungsplanänderungen vom Regierungsrat zu genehmigen. Der Regierungsrat prüft sie dabei auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Uebereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Gleichzeitig entscheidet er über allfällige Beschwerden.

2.2. Behandlung der Beschwerden

Alle Beschwerdeführer sind durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung zweifellos berechtigt. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte, gleichlautende Beschwerde ist deshalb einzutreten.

Mit ihrem gemeinsamen Schreiben vom 20. März 1995 ziehen die Beschwerdeführer ihre Beschwerde vollumfänglich zurück unter der sinngemässen Bedingung, dass die aufgrund der Beschwerdeverhandlungen erfolgten Projektanpassungen auch für die weitere Planung und Realisierung unverändert Geltung hätten.

Mit der vorliegenden Plangenehmigung wird dieser Bedingung grundsätzlich entsprochen, werden doch Gestaltungs- und Richtplanänderung vom 1. März 1995, die diese Projektanpassungen ausweisen, mit dem regierungsrätlichen Entscheid rechtskräftig und damit verbindlich. Es ist aber

darauf hinzuweisen, dass nach dem bereits rechtskräftigen und unveränderten § 17 SBV (genehmigt mit RRB Nr. 1982 vom 16. Juni 1992), geringfügige Abweichungen sowohl vom Plan wie von einzelnen Bestimmungen der SBV möglich sind.

Was die Bedingung der Beschwerdeführer betrifft, die Gemeinde müsse verkehrspolizeiliche Massnahmen in der Lochhof- und Oelihofstrasse treffen, ist festzuhalten, dass es sich dabei um ein Anliegen handelt, auf das der Regierungsrat im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren nicht eintreten kann. Allerdings lässt sich der Gemeinderat darauf behaften, allfällig auftretende Parkierungsprobleme in der Lochhof- und Oelihofstrasse mittels verkehrspolizeilicher Massnahmen anzugehen. Diese Zusicherung nimmt der Regierungsrat befürwortend zur Kenntnis.

Die gleichlautende Beschwerde aller fünf Beschwerdeführer erweist sich aufgrund der obigen Ausführungen als gegenstandslos, soweit darauf einzutreten ist. Nach dem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer insgesamt Fr. 750.-- und die Bauherrschaft "Genossenschaft Oelibau Gretzenbach" Fr. 1'250.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von total Fr. 2'000.-- zu bezahlen. Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- wird verrechnet, der Rest wird Herrn Kurt Kohler, Gretzenbach, zurückerstattet.

2.3. Formelle und materielle Ueberprüfung

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Insbesondere waren die Beschwerdeführer als Betroffene im Sinn von § 19 PBG intensiv in den Projektänderungsprozess im Rahmen der Beschwerdeinstruktion miteinbezogen.

Materiell ist folgendes zu bemerken: Sowohl der Plan "Gestaltungsplanänderung", Mst. 1:500, wie der Plan "Richtplanänderung", Mst. 1:500 (beide datiert 1. März 1995) sind im Beschriftungsteil zur besseren Erkennbarkeit mit "Gestaltungsplan Oelihof" und einem Hinweis auf den früheren Genehmigungsentscheid des Regierungsrates zu ergänzen.

Mit dieser Ergänzung erweist sich die Gestaltungsplanänderung mit integrierter Richtplanänderung und zugehörigen Schnitten als recht- und zweckmässig im Sinn von § 18 Abs. 2 PBG und kann deshalb genehmigt werden.

3. Beschluss

3.1. Die Aenderung des Gestaltungsplanes "Oelihof" mit SBV, Mst. 1:500, und integrierter Richtplanänderung, Mst. 1:500, mit den dazugehörigen Schnitten A-A, B-B, C-C, D-D, unterbreitet von der Einwohnergemeinde Gretzenbach, wird im Sinn der Erwägungen (Ziffer 2.2. und 2.3.) genehmigt. Die Ergänzungen zum Planungsbericht werden zur Kenntnis genommen.

3.2. Die gleichlautende Beschwerde

- Erich Spahr, Oelihofstrasse 21, Gretzenbach
- Kurt Kohler, Lochhofstrasse 20, Gretzenbach
- Gerhard Kündig, Oelihofstrasse 29, Gretzenbach
- Karl Eichhorn, Oelihofstrasse 27, Gretzenbach
- Ruth Beck, Oelihofstrasse 5, Gretzenbach

wird im Sinn der Erwägungen (Ziffer 2.2.) und soweit auf sie einzutreten ist, als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben.

- 3.3. An die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 2'000.-- haben die Beschwerdeführer total Fr. 750.--, und die Bauherrschaft "Genossenschaft Oelibau Gretzenbach" Fr. 1'250.-- zu bezahlen. Die Verfahrenskosten der Beschwerdeführer werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- verrechnet, der Rest Herrn Kurt Kohler, Gretzenbach, zurückerstattet. Eine separate Rechnungsstellung erfolgt nicht.
- 3.4. Bestehende Pläne und Reglemente (insbesondere der Gestaltungsplan "Oelihof" mit SBV und integriertem Richtplan, genehmigt mit RRB Nr. 1982 vom 16. Juni 1992) verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Planänderung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

Kostenrechnung der Einwohnergemeinde Gretzenbach:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'500.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr.	1'523.--	
		=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Kurt Kohler, Gretzenbach:

Kostenvorschuss:	Fr.	2'000.--	(Fr. 750.-- von Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	750.--	Kto. 2005.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	1'250.--	(von Kto. 119.57)
		=====	

Kostenrechnung "Genossenschaft Oelibau Gretzenbach":

Verfahrenskosten:	Fr.	1'250.--	(Kto. 2005.431.00)
		=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

Dr. K. P. P. P.

Bau-Departement (2) TS/Gi/dm; Beschwerde Nr. 94/117
Bau-Departement br
Bau-Departement, Rechtsdienst Gi; mit Beschwerdeakten
Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan (später)
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten
Sekretariat Katasterschatzung
Solothurnische Gebäudeversicherung
Finanzkontrolle
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Finanzverwaltung (2); zum Umbuchen
Bau-Departement dm; für Finanzverwaltung; mit Ausgabenanweisung
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 5014 Gretzenbach; mit 1 gen. Plan (später) (mit Rechnung, und diversen Akten. bzw. Plänen zurück, einschreiben)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 5014 Gretzenbach
Erich Spahr, Oelihofstrasse 21, 5014 Gretzenbach (einschreiben)
Kurt Kohler, Lochhofstrasse 20, 5014 Gretzenbach (einschreiben)
Gerhard Kündig, Oelihofstrasse 29, 5014 Gretzenbach (einschreiben)
Karl Eichhorn, Oelihofstrasse 27, 5014 Gretzenbach (einschreiben)
Ruth Beck, Oelihofstrasse 5, 5014 Gretzenbach (einschreiben)
Genossenschaft Oelibau Gretzenbach, p.A. Postfach 252, 4622 Egerkingen (mit Rechnung, einschreiben)
A+P Architektur und Planung, U. Latscha + K. Roschi, Baumgarten 732, 4622 Egerkingen
Staatskanzlei (Amtsblatt: Einwohnergemeinde Gretzenbach: Genehmigung Aenderung Gestaltungsplan "Oelihof" mit Sonderbauvorschriften)