



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 17. Dezember 1996 NR. 2997

## GRETZENBACH: Zonen- und Gestaltungsplan "Staldenacker" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung und Behandlung der Beschwerde

---

### 1. Feststellungen

#### 1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan "Staldenacker" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 4 Hektaren weitestgehend unüberbauten Landes im Zentrum von Gretzenbach. Das Gebiet des Zonen- und Gestaltungsplans liegt gemäss Zonenplan von Gretzenbach (genehmigt mit RRB Nr. 1934 vom 13. Juni 1989) in der Wohnzone W2 und deckt sich grösstenteils mit dem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet A ("Staldenacker"). Darin ist gemäss dem kommunalen Zonenreglement (§ 24 Abs. 3 ZR, genehmigt mit dem erwähnten RRB) eine "Wohnsiedlung in verdichteter Bauweise mit zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäusern, mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0,55 in gemischter 2- und 3-geschossiger Bauweise, mit gemeinschaftlichen und individuellen Gartenteilen und wohnlich gestalteter Quartierserschliessung" vorgesehen.

Der Zonen- und Gestaltungsplan "Staldenacker" bezweckt die Überbauung dieses letzten grösseren zusammenhängenden Baugebiets im Zentrum der Gemeinde mit einer Wohn- und Zentrumsüberbauung, die für über 700 Personen Wohnraum bieten wird. Für die vorgesehene Nutzung sollen ca. 430 Abstellplätze errichtet werden, wobei diese Parkierung hauptsächlich unterirdisch erfolgen wird. Der Zonen- und Gestaltungsplan ist aufgeteilt in die Bereiche A (Wohnen), B (Wohnen, Ateliers, Arbeiten) und C (Zentrumszone). Die Bauten im Bereich C sollen als Wohnungen, Alterswohnungen, Einkaufsläden, Büros, Praxisräume, als Restaurant und von der öffentlichen Verwaltung benutzt werden. Die Ausnützungsziffer beträgt in den Bereichen A und B 0,55. Da in der Zentrumszone C nur die maximale Bruttogeschossfläche - aber keine Ausnützungsziffer - festgelegt wird, wird mit dem Gestaltungsplan die entsprechende Änderung des Zonenreglements verbunden.

Die Erschliessung der Bereiche A und B erfolgt zur Hauptsache über die Pfarmatt- und die Staldenackerstrasse. Als Folge des Ausbaus des öffentlichen Verkehrsmittels (Busverbindung Aarau-Gretzenbach) ist auf der Pfarmattstrasse in beiden Fahrtrichtungen je eine neue Bushaltestelle vorgesehen.

Das Gebiet C soll von der Köllikerstrasse her erschlossen werden. Zu diesem Zweck wurde im Bereich der Einmündung der kantonale Erschliessungsplan "Knoten Köllikerstrasse-Hasengasse" bereits rechtskräftig beschlossen (Linksabbiegespur).

#### 1.2. Verfahren

1.2.1. In der Zeit vom 1. März bis zum 1. April 1996 erfolgte die öffentliche Auflage des Zonen- und Gestaltungsplans "Staldenacker" mit Sonderbauvorschriften (SBV), des Volumenrichtprojekts, des Raumplanungsberichts sowie des Umweltverträglichkeitsberichts. Gegen diesen Plan gingen 3 Einsprachen ein. Diese wurden vom Gemeinderat Gretzenbach am 7.

Mai 1996 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Am 4. Juni 1996 beschloss der Gemeinderat den Plan.

1.2.2. Gegen den Beschluss vom 7. Mai 1996 erhob Irene Hänslı-Keller, Wolfackerstrasse 9, 4658 Däniken, als abgewiesene Einsprecherin am 27. Mai 1996 Beschwerde beim Regierungsrat.

Die Beschwerdeführerin stellte sinngemäss die Rechtsbegehren, es sei der Beschluss des Gemeinderats vom 7. Mai 1996 aufzuheben, das Grundstück GB Gretzenbach Nr. 1377 nicht in den Perimeter des Zonen- und Gestaltungsplans "Staldenacker" einzubeziehen und die Bushaltestelle von GB Nr. 1377 wegzuverlegen.

1.2.3. Der Einwohnergemeinderat Gretzenbach beantragte in der Vernehmlassung vom 7. Juni 1996 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung des Zonen- und Gestaltungsplans "Staldenacker".

1.2.4. Am 11. September 1996 führte das instruierende Bau-Departement einen Augenschein mit Parteibefragung durch. Die Beschwerdeführerin reichte anlässlich dieser Verhandlung eine Ergänzung ihrer Beschwerdebegründung ein. Bis Ende September 1996 wurde hierauf dem Gemeinderat die Gelegenheit eingeräumt, sich zu dieser neuen Eingabe ebenfalls schriftlich vernehmen zu lassen. Die Frist ist ungenutzt verstrichen.

Hingegen beschloss der Gemeinderat Gretzenbach am 20. September 1996 eine Reduktion der Tiefe der geplanten Bushaltestelle auf GB Nr. 1377 von 2,0 m auf 1,5 m. Dies hatte der Gemeindepräsident bereits anlässlich der Beschwerdeverhandlung in Aussicht gestellt. Der Beschluss des Zonen- und Gestaltungsplans "Staldenacker" vom 4. Juni 1996 soll nun mit dieser Änderung genehmigt werden. Frau Hänslı hält unverändert an ihrer Beschwerde fest.

1.2.5. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen, soweit im folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

## 2. Erwägungen

### 2.1. Genehmigung

Im Hinblick auf die Beurteilung des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplans auf dessen Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung, zu welcher auch der Erlass von Zonen- und Gestaltungsplänen gehört, Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung nach Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Zonen- und Gestaltungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind (§ 18 PBG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine zwar grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" aber bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Der Regierungsrat darf also nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

### 2.2. Beschwerdebehandlung

#### 2.2.1. Legitimation

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks GB Gretzenbach Nr. 1377, welches an der nördlichen Peripherie des Zonen- und Gestaltungsplangebiets "Staldenacker" teilweise

in den Planperimeter einbezogen wurde. Frau Hänsli ist daher von der Planung betroffen und durch den Einspracheentscheid der Vorinstanz beschwert. Sie ist zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

### 2.2.2. Planperimeter

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, dass ihr Grundstück GB Nr. 1377 nicht innerhalb des Gestaltungsplangebiets "Staldenacker" gemäss Zonenplan liege. Der Perimeter dürfe deshalb auch in der vorliegenden Planung nicht auf ihre Liegenschaft ausgedehnt werden. Es handle sich dabei zudem nicht um eine zusammenhängende Fläche.

Tatsächlich erstreckt sich das "Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht" des rechtskräftigen Zonenplans im Bereich "Staldenacker" nicht auf das Grundstück der Beschwerdeführerin. Abgesehen davon, dass es sich bei der vorliegenden Planung aber nicht nur um einen Gestaltungsplan sondern auch um einen (Teil-)Zonenplan handelt, welcher ältere Zonenpläne abändern kann, hält das Argument von Frau Hänsli auch gegenüber dem gültigen Zonenplan nicht stand. Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet nämlich nur, dass im betroffenen Gebiet einem Baubewilligungsverfahren zwingend ein Gestaltungsplanverfahren vorauszugehen hat. Es heisst andererseits aber entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht, dass ausserhalb eines Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht kein Gestaltungsplan erlassen werden dürfte. Hier ist ein solcher Plan lediglich nicht schon aufgrund des Zonenplanes unumgänglich. Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde kann durchaus auch ausserhalb eines Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht einen Gestaltungsplan vorsehen, wenn er ihn aufgrund des Planungs- und Baugesetzes (§§ 44 ff. PBG) als nötig oder zweckmässig erachtet.

So wurde der Perimeter des Zonen- und Gestaltungsplans "Staldenacker" gegenüber demjenigen des betreffenden "Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht" im rechtskräftigen Zonenplan etwas erweitert, dies auch im Norden entlang der Pfarrmattstrasse bis auf das Grundstück der Beschwerdeführerin. Sowohl sachlich als auch räumlich handelt es sich dabei um eine mit dem übrigen Planperimeter zusammenhängende Fläche im Sinne von § 44 Abs. 1 PBG. Die Erweiterung im fraglichen Bereich dient einer der projektierten Überbauung angepassten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle), und sie ist über die Pfarrmattstrasse mit dem restlichen Gebiet des Zonen- und Gestaltungsplans "Staldenacker" verbunden. Auch ohne diese wenigen verbindenden Meter des Strassenstücks müsste im übrigen in Anbetracht der unmittelbaren Nähe zur Ueberbauung "Staldenacker" von einem genügenden Zusammenhang mit dem restlichen Plangebiet im Sinne des Planungs- und Baugesetzes gesprochen werden.

Der Einbezug des Teils von GB Nr. 1377 in das Gebiet des Zonen- und Gestaltungsplans erweist sich somit nicht als rechtswidrig. Es bleibt die Frage, ob die fragliche Bushaltestelle und damit die Erweiterung allenfalls offensichtlich unzweckmässig ist.

### 2.2.3. Standort Bushaltestelle

Der Zonen- und Gestaltungsplan "Staldenacker" bezieht lediglich denjenigen Teil des Grundstücks von Frau Hänsli in seinen Perimeter ein, welcher für die Bushaltestelle "Pfarrmatt" in Fahrtrichtung Dorfzentrum Gretzenbach / "Weid" benötigt wird. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 1,5 m Tiefe (nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 20. September 1996) und 18,0 m Länge. Diese Fläche wird nur dem Ein- und Aussteigen der Busreisenden dienen. Sie soll zu diesem Zweck als Trottoir befestigt werden. Der Bus selber wird gemäss dieser mit dem technischen Dienst des BBA (Busbetrieb Aarau) abgesprochenen Lösung auf der Strasse bleiben. Ein Bushäuschen ist bei dieser Haltestelle nicht vorgesehen. Die gesamte Fläche für die künftige Bushaltestelle befindet sich innerhalb der Baulinie von 5 m, welche entlang der Pfarrmattstrasse (Sammelstrasse) auf dem Grundstück GB Nr. 1377 verläuft (Erschliessungsplan, genehmigt mit RRB Nr. 1934 vom 13. Juni 1989). Eine künftige Ueberbauung des noch unparzellierten Grundstücks würde durch die Bushaltestelle zwar möglicherweise etwas erschwert, aber keineswegs verunmöglicht.

Die Beschwerdeführerin verlangt die Verlegung der Bushaltestelle an einen Alternativstandort. Sie machte insbesondere bereits im Einspracheverfahren den Vorschlag, in beiden Fahrtrichtungen nur eine einzige Bushaltestelle weiter östlich vorzusehen, mit Verengung der heutigen Fahrbahn von 6 m auf 3,5 m, was zu einer Verkehrsberuhigung und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit führen würde. Nach eigenen Angaben anlässlich der Beschwerdeverhandlung

sei dieser Alternativstandort mindestens gleich gut geeignet, wenn nicht sogar besser, als der im Zonen- und Gestaltungsplan vorgesehene.

Der Gemeinderat hat den gewählten Standort mehrmals überprüft und vor allem mit der Alternativlösung von Frau Hänslü verglichen. Er ist zum Schluss gelangt, dass die Nachteile des Alternativvorschlags mit Fahrbahnverengung dessen Vorteile bei weitem überwiegen (Behinderung Verkehrsfluss durch Stau vor und hinter wartendem Bus, unnötiger Schleichverkehr etc.) und hat deshalb am Standort auf GB Nr. 1377 festgehalten.

Es ist im vorliegenden Verfahren unbestritten, dass die geplante Überbauung mit über 700 Bewohnern die Schaffung einer neuen Bushaltestelle in beiden Fahrtrichtungen auf der Pfarrmattstrasse rechtfertigt. Die nächstgelegenen Stationen "Staldenacker" und "Sängetel" sind in diesem Fall bereits zu weit entfernt. Für die Bushaltestelle in Richtung Dorfzentrum / "Weid" kommen - wie es bei solchen Fragen häufig vorkommt - durchaus mehrere mögliche Standorte in Betracht. Die Wahl unter mehreren geeigneten Standorten steht dabei wie bereits erwähnt weder der Beschwerdeführerin noch dem Regierungsrat zu, sondern dem Gemeinderat. Die vom Gemeinderat Gretzenbach getroffene Wahl kann zweifellos nicht als offensichtlich unzweckmässig bezeichnet werden. Sie führt unter den beschriebenen Umständen auch nicht etwa zu einem unzumutbaren und damit unverhältnismässigen Eingriff ins Eigentum von Frau Hänslü. Die Standortwahl für die Bushaltestelle ist daher nicht zu beanstanden. Die Beschwerde wird abgewiesen.

### 2.3. Prüfung von Amtes wegen

Es wurden auch im übrigen weder Gründe dargetan, welche der Genehmigung des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplans entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass sich die effektive Gestaltung der Attikageschosse (Flachdächer) und die massgebende Gebäudehöhe (höchstens 10,5 m bei dreigeschossigen Bauten) nach der Kantonalen Bauverordnung (KBV) zu richten hat und nicht etwa nach dem damit zum Teil in Widerspruch stehenden "Volumenrichtprojekt".

Der Zonen- und Gestaltungsplan "Staldenacker" mit Sonderbauvorschriften gemäss den Beschlüssen des Einwohnergemeinderats Gretzenbach vom 4. Juni und vom 20. September 1996 erweist sich somit als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 PBG sowie als umweltverträglich und wird genehmigt.

### 2.4. Kosten

Entsprechend dem Ausgang und dem Aufwand des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Beschwerdeverfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 10'000.-- festgesetzt. Die Aufwendungen für die Beurteilung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) belaufen sich auf Fr. 4'900.-. Es steht der Gemeinde frei, unter den Voraussetzungen von § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

## 3. Beschluss

- 3.1. Der Zonen- und Gestaltungsplan "Staldenacker" mit Sonderbauvorschriften gemäss den Beschlüssen des Einwohnergemeinderats Gretzenbach vom 4. Juni und 20. September 1996 wird genehmigt.
- 3.2. Die Beschwerde von Irene Hänslü-Keller, Wolfackerstrasse 9, 4658 Däniken, vom 27. Mai 1996 wird abgewiesen.
- 3.3. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

- 3.4. Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 10'000.-- festgesetzt. Die Kosten für die Beurteilung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung betragen Fr. 4'900.--.
- 3.5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 28. Februar 1997 noch 4 bereinigte Zonen- und Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.6. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Plans nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innert den 30 Tagen der Auflagefrist gegen den Entscheid des Regierungsrats beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Die Beschwerdefrist ist mindestens im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Staatsschreiber

*Dr. K. Fehrschuler*

**Kostenrechnung Irene Hänsli-Keller, Däniken:**

Kostenvorschuss	Fr. 900.--	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 900.--	(von Kto. 119.570 auf Kto. 5803-431.00 umbuchen)
	<u>Fr. --.--</u>	
	=====	

**Kostenrechnung EG Gretzenbach:**

Genehmigungsgebühr	Fr. 10'000.--	(Kto. 5803-431.00)
Beurteilung UVP	Fr. 4'900.--	(Kto. 6820-431.00)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820-435.00)
	<u>Fr. 14'923.--</u>	
	=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein, zahlbar innert 30 Tagen

Bau-Departement (2), CS/TS, mit Akten Nr. 96/67

Bau-Departement (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan

Rechtsdienst Bau-Departement CS [m:\winword\rrb\087stald.doc]

Amt für Verkehr und Tiefbau

Kreisbauamt II

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (später)

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Einwohnergemeinderat, Gemeindepräsidium, 5014 Gretzenbach, mit 1 gen. Plan (später) **(mit**

**Rechnung, Einzahlungsschein, einschreiben)**

Irene Hänkli-Keller, Wolfackerstrasse 9, 4658 Däniken **(einschreiben)**

Bürgergemeinde, 5014 Gretzenbach **(einschreiben)**

Bally Schuhfabriken AG, 5012 Schönenwerd **(einschreiben)**

Baukommission der EG, 5014 Gretzenbach

Arch.-Büro E. Roggo, Leberngasse 21, 4600 Olten

Ingenieurbüro Frey + Gnehm AG, 4600 Olten

Staatskanzlei **(Amtsblattpublikation:**

"EG Gretzenbach: Genehmigung Zonen- und Gestaltungsplan "Staldenacker" mit Sonderbauvorschriften.

Der Beschluss des Regierungsrats, die Beschlüsse des Einwohnergemeinderats Gretzenbach und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung werden zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht und dem Beurteilungsbericht der Kant. Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 6. Januar bis zum 5. Februar 1997 beim Bau-Departement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, und bei der Gemeindekanzlei Gretzenbach zur Einsichtnahme aufgelegt (Art. 20 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV).

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innert den 30 Tagen der Auflagefrist gegen den Entscheid des Regierungsrats beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Die Beschwerdeschrift ist mindestens im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.")