

Regierungsratsbeschluss

vom 28. April 2015

Nr. 2015/699

Lüterkofen-Ichertswil: Hauptstrasse-Unterfeldstrasse GB Nr. 1011, Gestaltungsplan „Unterfeld“ mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan „Unterfeld“ / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Unterfeld“ mit Sonderbauvorschriften und den Erschliessungsplan „Unterfeld“ zur Genehmigung.

Die vorliegende Planung befasst sich mit der Parzelle GB Nr. 1011 im Ortsteil Lüterkofen. Das Grundstück liegt in der Dorfkernzone, überlagert mit der Ortsbildschutzzone und einer Gestaltungsplanpflicht, sowie in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Der Gestaltungsplan „Unterfeld“ mit Sonderbauvorschriften und der Erschliessungsplan „Unterfeld“ bezwecken die Errichtung einer auf die Struktur und den Charakter der Kernzone von Lüterkofen abgestimmten Wohnüberbauung mit dazugehöriger Erschliessung. Das Grundstück soll mit vier zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dach überbaut werden. Insgesamt sollen ca. 24 Mietwohnungen verschiedener Grösse entstehen.

Dem Gestaltungsplanareal kommt für das Ortsbild zwischen dem Ortskern und der Baugruppe um das Restaurant Kreuz eine besondere Bedeutung zu. Mit dem Gestaltungsplan wird die im Bauzonen- und Gesamtplan enthaltene Gestaltungsplanpflicht (Gebiet Nr. 2) umgesetzt. Nach § 14 Zonenreglement geht es insbesondere um die präzise Gestaltung des Dorfkernrands. Nicht miteinbezogen wurde der bestehende Parkplatz auf GB Nr. 1431, wo im Moment keine Veränderungen vorgesehen sind.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. Februar 2014 bis am 21. März 2014. Während der Auflagefrist gingen Einsprachen ein, die der Gemeinderat am 12. April 2014 abgewiesen hat, soweit darauf einzutreten war. Gleichzeitig hat er den Gestaltungsplan „Unterfeld“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) und den Erschliessungsplan „Unterfeld“ mit einer Änderung von § 8 SBV betreffend Schallschutzwand als Abgrenzung zum Parkplatz auf GB Nr. 1431 (obligatorisch statt fakultativ) beschlossen.

Gegen den Einspracheentscheid erhob Fritz Berger, Goltern 9, 4578 Bibern, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn, mit Eingabe vom 1. Mai 2014 Beschwerde. Er beantragt, es sei im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften sicherzustellen, dass bezüglich der Neubauten auf dem Gestaltungsplangrundstück die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) in jedem Fall eingehalten werden [Stellung der Gebäude, bauliche (Schallschutzfenster) oder gestalterische Massnahmen (Schall-

schutzwand oder -wall o.ä.)), unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Grundstück Nr. 1010 des Beschwerdeführers liege in der Kernzone, weshalb der Restaurantbetrieb zonenkonform sei. Das Gestaltungsplangrundstück Nr. 1011 liege in der Wohnzone. Das Aneinanderstossen von unterschiedlichen zulässigen Nutzungen führe zu möglichen Konflikten, denen mit der Beschwerde begegnet werden solle. Auf der Ostseite des Restaurants befinde sich das Gartenrestaurant, das in der warmen Jahreszeit, in erster Linie an den Wochenenden, bis zur Schliessungszeit des Betriebs frequentiert werde. Direkt auf der anderen Seite der Unterfeldstrasse, im westlichsten Teil des Gestaltungsplangrundstücks, sei ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Dieses werde den vom Restaurantbetrieb ausgehenden, unvermeidlichen Geräuschimmissionen ausgesetzt sein, weshalb zu befürchten stehe, dass es zu Beschwerden der Bewohner des Mehrfamilienhauses komme, die negative betriebliche Einschränkungen des Restaurantbetriebes verlangen könnten. Das Gleiche gelte für den Parkplatz des Restaurants auf GB Nr. 1431. An den Wochenenden würden sich von dort aus bis nachts um 00.30 Uhr Gäste des Restaurants auf den Heimweg machen, was unvermeidlicherweise das Zuschlagen von Autotüren und das Starten von Motoren mit sich bringe. Auch hier stehe zu befürchten, dass die entsprechenden Immissionen Beschwerden und Anläufe zu Nutzungsbeschränkungen nach sich ziehen könnten. Schliesslich könnten sich auch die Anlieferungen zum Restaurant als problematisch erweisen. Diese würden per Lastwagen via Unterfeldstrasse zur Südseite der Liegenschaft erfolgen. Auch diese würden gewisse (wenn auch nicht grosse) Immissionen mit sich bringen, die aus Sicht der Wohnzone als lästig oder störend qualifiziert werden könnten. Vorliegend werde mit dem Erlass des Gestaltungsplans eine erhöhte Wohnnutzung angestrebt für eine Parzelle, die neben einer Kernzone liege, von welcher höhere Immissionen ausgingen als in einer Wohnzone zulässig wären. Es sei deshalb in analoger Anwendung von Art. 31 LSV zu fordern, dass bezüglich der neu geplanten Gebäude die Immissionsgrenzwerte mit Sicherheit eingehalten würden, sei es durch die Anordnung der Gebäude oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen. Es genüge jedoch nicht, der Bauherrin „die Auflage zu machen, eine Schallschutzwand im Bereich des Restaurantparkplatzes in den Gestaltungsplan aufzunehmen“, weil damit die grundsätzliche Problematik - differierende LSV-Empfindlichkeitsstufen der beiden Zonen - und das Problem der vom Gartenrestaurant herrührenden Immissionen nicht gelöst würden.

Der Gemeinderat Lüterkofen-Ichertswil äusserte sich mit Vernehmlassung vom 26. Mai 2014 zur Beschwerde und beantragte sinngemäss deren Abweisung sowie die Genehmigung der Planung. Er habe in seiner Entscheidung vom 12. April 2014 dargelegt, dass angrenzend zum Parkplatz des Restaurants eine Schallschutzwand als Abtrennung zu den neuen Liegenschaften auf dem Gestaltungsplanareal in den Gestaltungsplan aufgenommen werde.

Die Stellungnahmen der Fachstelle Lärm, Amt für Umwelt, vom 16., 18. und 25. März 2015 wurden den Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt. Der Beschwerdeführer liess sich dazu mit Schreiben vom 2. April 2015 vernehmen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 - 22 PBG in Kraft gesetzt werden. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, welche den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70; BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Der Beschwerdeführer Fritz Berger ist Eigentümer der Grundstücke GB Lüterkofen Nr. 1010 (Restaurant Kreuz) und Nr. 1431 (Parkplatz des Restaurants), welche beide unmittelbar an die Unterfeldstrasse neben dem Grundstück GB Nr. 1011 liegen bzw. direkt an dieses angrenzen. Fritz Berger hat als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Seine Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG ist damit zweifellos gegeben. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

Gemäss Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist Bestandteil jeder Vorprüfung eines Gestaltungsplans und wurde auch vorliegend durch die zuständige Fachstelle des Amtes für Umwelt durchgeführt. Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung wurde sogar festgehalten, dass die Planungswerte eingehalten seien. Die Lärmschutzwand sei dazu nicht notwendig. Falls dennoch eine Schallschutzwand errichtet werde, sei darauf zu achten, dass die der Strasse zugewandte Seite schallabsorbierend ausgeführt werde.

Die Beschwerdeschrift des Beschwerdeführers wurde der Fachstelle Lärm des Amtes für Umwelt ebenfalls zur Stellungnahme vorgelegt. Sie hält bezüglich des Gartenrestaurants fest: „Westlich der geplanten Überbauung befindet sich das Restaurant „Gasthof / Pizzeria Kreuz“ mit einer kleinen Terrasse auf der Ostseite, gegen das Gestaltungsplangebiet hin. In der Beschwerde wird verlangt, dass analog Art. 31 der Lärmschutzverordnung gefordert wird, dass bei der neuen Überbauung die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. In der Lärmschutz-Verordnung sind in den Anhängen 3 ff. für verschiedene Lärmarten Belastungsgrenzwerte festgelegt. Für Lärm aus einem Gastbetrieb gibt es jedoch keine entsprechenden Grenzwerte. Zur Beurteilung wird daher üblicherweise die Vollzugshilfe des Cercle Bruit angewendet („Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastungen im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale“ vom 10. März 1999, Stand 30. März 2007). Dabei sind Grenzwerte definiert, welche bei bestehenden Anlagen um 5 dB(A) erhöht werden (analog den Immissionsgrenzwerten). Aufgrund der geringen Grösse der Terrasse und der daher beschränkten Platzzahl sowie der Distanz von rund 20 m zu den nächsten Fenstern von lärmempfindlichen Räumen der geplanten Überbauung sind keine Probleme mit der Einhaltung der Grenzwerte durch den Lärm der Terrasse zu erwarten.“

Zum Parkplatz hält die Fachstelle Lärm fest: „Im ursprünglichen Gestaltungsplan und dem Raumplanungsbericht vom 22. April 2013 war eine Schallschutzwand als Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes zum benachbarten Parkplatz auf der Parzelle Nr. 1431 geplant. Diese Schallschutzwand soll nun nicht mehr zwingend realisiert werden. Daher wird in der Beschwerde vom 1. Mai 2014 die Befürchtung geäußert, dass die Immissionen vom Parkplatz zu Beschwerden aus der Nachbarschaft führen könnten. Parkplätze werden gemäss Anhang 6 Abs. 1d der Lärmschutzverordnung beurteilt. Es gelten die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm. Es liegen keine Daten über die genaue Anzahl der Parkplätze vor. Aufgrund der Grösse kann man von einer maximalen Anzahl von 30 Fahrzeugen ausgehen. Anhand dieser Anzahl und einer mittleren Distanz vom Parkplatz zu den nächsten Fenstern von lärmempfindlichen Räumen von rund 15 m errechnet sich ein Beurteilungspegel von 44.5 dB(A) in der Nacht (be-

rechnet mit dem Berechnungsprogramm des Kantons Zürich). Das heisst der Planungswert wäre auch ohne Schallschutzwand gerade noch eingehalten.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass trotz Einhaltung des Planungswertes Störungen nicht auszuschliessen sind. In der Lärmschutzverordnung wird für Industrie- und Gewerbelärm immer eine ganze Periode von 12 Stunden berücksichtigt. Einzelne Lärmereignisse, wie sie auf einem Parkplatz vorkommen, werden zwar durch eine Pegelkorrektur für den Impulsgehalt berücksichtigt, trotzdem können diese Ereignisse in der Nachbarschaft zu Aufwachreaktionen führen.

Daher und auch im Sinne der Vorsorge empfehlen wir, die Schallschutzwand noch einmal zu prüfen.“

Somit ist festzuhalten, dass sowohl der Strassenverkehrslärm als auch der Lärm, der von der Gartenterrasse herrührt, nicht nur die Immissionsgrenzwerte, sondern sogar die Planungswerte einhalten. Kritisch könnte gemäss der Stellungnahme des Amtes für Umwelt einzig allenfalls der Lärm vom Parkplatz auf GB Nr. 1431 werden. Aber gerade hier wird ja gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 12. April 2014 die Schallschutzwand als obligatorisch erklärt.

Gemäss der Wegleitung der Kantone Basel-Landschaft, Schwyz, Solothurn und Uri „Lärmschutz bei Einzonung und Erschliessung“ vom Mai 2010 gilt eine Parzelle als erschlossen, „wenn alles vorgekehrt ist, damit sie überbaut und genutzt werden kann. Dabei muss die Erschliessung der vorgesehenen Nutzung entsprechen.“ („Erschliessung“ im Glossar, S. 27). Beim Gestaltungsplanareal handelt es sich um eine Parzelle, die eine bestehende Erschliessung aufweist. Wie aus dem Erschliessungsplan zu sehen ist, wird die Unterfeldstrasse vorab aus Komfortgründen lediglich geringfügig (um ca. 1 m) verbreitert. Wie aber selbst der Beschwerdeführer ausführt, reicht die Strasse bereits heute für die Anlieferung des Restaurants mit Lastwagen aus. Die übrigen Erschliessungsanlagen werden überhaupt nicht geändert. Es ist also von einer bereits erschlossenen Parzelle auszugehen.

Somit kommen weder Art. 29 LSV (Ausscheidung neuer Bauzonen) noch Art. 30 LSV (neue Erschliessung bestehender Bauzonen) zur Anwendung, und es ist nur auf die Immissionsgrenzwerte abzustellen.

Festzuhalten bleibt zum Schluss noch dies: Bei seiner Argumentation verkennt der Beschwerdeführer grundsätzlich, dass es in seiner eigenen Verantwortung liegt, die Grenzwerte der ES II mit seinem Restaurantbetrieb einzuhalten, und zwar unabhängig davon, ob auf dem angrenzenden Grundstück nun gebaut wird oder nicht. Nach dem im Umweltschutzrecht geltenden Grundsatz des Verursacherprinzips ist jeder „Verursacher“ gehalten, seine Emissionen soweit als möglich einzuschränken, in jedem Fall aber die Grenzwerte einzuhalten.

Soweit er im Übrigen davon ausgeht, das Gestaltungsplanareal liege in der Wohnzone und damit in einer unterschiedlichen Empfindlichkeitsstufe, liegt der Beschwerdeführer überdies falsch. Es gilt sowohl für seinen Restaurantbetrieb wie auch für das Gestaltungsplanareal, welche beide in der Dorfkernzone liegen, die ES II. Dem Beschwerdeführer können somit keine rechtlichen Nachteile entstehen, solange er mit seinem Betrieb die geltenden Grenzwerte einhält.

Die Beschwerde von Fritz Berger, Goltern 9, 4578 Bibern, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn, ist nach dem Gesagten abzuweisen, da über die vom Gemeinderat bereits geforderte Errichtung einer Schallschutzwand als Abgrenzung zum Parkplatz auf GB Nr. 1431 hinaus nichts Zusätzliches anzuordnen ist.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer Fritz Berger. Ihm sind deshalb die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) in der Höhe von Fr. 1'500.00, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind, zu belasten (§ 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272).

3. Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgende Bemerkung zu machen:

Aus Gründen des Ortsbildschutzes wurde vom Amt für Raumplanung in der Vorprüfung die Schallschutzmauer zum Parkplatz auf GB Nr. 1431 hin kritisiert und eine Beschränkung der Höhe, eine gute Gestaltung und eine aussenliegende wirkungsvolle Begrünung mit Lebhag oder Hecke verlangt. Die Ergänzung des entsprechenden Absatzes in § 8 der Sonderbauvorschriften mit der Vorgabe, dass die Ansicht West zu begrünen ist, geht gestalterisch in die richtige Richtung. Damit die Mauer im Ortsbild nicht störend in Erscheinung tritt, wird aber im Baugesuchungsverfahren darauf zu achten sein, dass sie hinsichtlich Höhe, Länge, Gestaltung, Materialisierung und Umpflanzung auf die sensible Situation Rücksicht nimmt. Die Mauer darf nicht als durchlaufendes Element auf der Parzellengrenze in Erscheinung treten, sondern soll etwas von der Grenze zurückstehen und mit einer wirkungsvollen Begrünung (z.B. Lebhag oder Hecke, nicht nur Bewuchs mit Efeu oder wilden Reben) eine Gliederung und Auflockerung erfahren.

4. Beschluss

- 4.1 Der Gestaltungsplan „Unterfeld“ mit Sonderbauvorschriften und der Erschliessungsplan „Unterfeld“, Hauptstrasse-Unterfeldstrasse GB Nr. 1011 der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil werden mit der Änderung von § 8 SBV gemäss dem Beschluss des Gemeinderates Lüterkofen-Ichertswil vom 12. April 2014 und der Ergänzung derselben Bestimmung gemäss Ziff. 3 hiavor genehmigt.
- 4.2 Die Beschwerde von Fritz Berger, Goltern 9, 4578 Bibern, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn, wird abgewiesen.
- 4.3 Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'500.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt und sind durch den geleisteten Kostenvorschuss gedeckt.
- 4.4 Die Schallschutzwand ist als Genehmigungsinhalt zeichnerisch im Plan darzustellen.
- 4.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 4.6 Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00, zu bezahlen.

- 4.7 Der Gestaltungsplan „Unterfeld“ mit Sonderbauvorschriften und der Erschliessungsplan „Unterfeld“ stehen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die betroffene Grundeigentümerin zu übertragen.
- 4.8 Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am **31. Mai 2015** vier korrigierte Plansätze und Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und Unterschriften der Gemeinde zu versehen. Die Planunterlagen sind auch digital einzureichen (Adressat: valentin.burki@bd.so.ch).



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 Lüterkofen-Ichertswil, Kesslergasse 2, 4571 Lüterkofen-Ichertswil

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>2'223.00</u>	

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

Kostenrechnung

Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn (i.S. Fritz Berger, Goltern 9, 4578 Bibern)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	1'500.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	Fr.	<u>0.00</u>	

Verteiler

Bau und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (bm, CS) (2)

Bau- und Justizdepartement (br) (Beschwerde Nr. 2014/71)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Gestaltungsplan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Gestaltungsplan mit SBV (später)

Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil, Kesslergasse 2, 4571 Lüterkofen-Ichertswil, mit je
1 gen. Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit SBV (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Werkkommission Lüterkofen-Ichertswil, Kesslergasse 2, 4571 Lüterkofen-Ichertswil

Rechtsanwalt Walter Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Arnet Architektur AG, Fabrikstrasse 4b, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil: Genehmigung Gestaltungsplan „Unterfeld“ mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan „Unterfeld“)