64/168 + 169

IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 1. Juli 2014

Nr. 2014/1209

Zuchwil: Gestaltungsplan und Teilzonenplan „Ausserfeld" mit Sonderbauvorschriften und Ergänzung Zonenreglement / Behandlung der Beschwerde

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan und Teilzonenplan „Ausserfeld" mit Sonderbauvorschriften (SBV) und Ergänzung Zonenreglement zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Gestaltungsplan „Ausserfeld" mit Sonderbauvorschriften schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Fachmarktes auf den Parzellen GB Nrn. 1722, 1780 und 3050 in Zuchwil. Das Areal liegt zwischen Autobahnanschluss Zuchwil und McDonald's-Kreisel in der Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung. Geplant ist die Realisierung eines Gebäudes mit 11.00 m Gebäudehöhe und max. 6'400 m2 Verkaufsflächen bzw. 1'800 m2 Büro- und Nebenflächen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in zwei Geschossen. Die Erschliessung erfolgt über den McDonald's Kreisel und die Schützenstrasse von Osten her.

Mit der Änderung des Bauzonenplans werden über dem Areal eine Spezialzone für publikumsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan erlassen und die Zonenvorschriften entsprechend angepasst.

Die Erstellung eines Fachmarktes bedingt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Anpassung des Richtplans. Der Fachmarkt wurde daher mit Beschluss des Regierungsrats vom 10. Juni 2014 (RRB 2014/1024) als Vorhaben im Kapitel SW-5.1 „Einkaufszentrum und weitere Bauten mit grossem Publikumsverkehr" festgesetzt.

Der Verkehr wurde im Zusammenhang mit der vorgenannten Richtplananpassung thematisiert (vgl. den vorgenannten RRB Nr. 2014/1024). Beim Kantonsstrassenabschnitt der Luzernstrasse zwischen Zuchwil und dem Kreuzplatz in Derendingen handelt es sich um ein stark ausgelastetes Verkehrssystem mit Rückstaubildungen vor allem in der Abendspitzenstunde. Dieser Situation gewahr, erarbeitete der Kanton bereits in den Jahren 2010 und 2011 eine Vorstudie zum Verkehrsmanagement Luzernstrasse. Das Projekt beinhaltet den Umbau diverser Knoten auf der Luzernstrasse und die Neuaufteilung des Strassenraums zugunsten der Stauraumbewirtschaftung und der Busbevorzugung. Es ist in der Mehrjahresplanung des Kantons enthalten, der Projektierungskredit liegt vor. Die Realisierung erfolgt voraussichtlich in den Jahren 2016 und 2017.

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 17. Januar 2013 bis 18. Februar 2013. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache bei der Gemeinde ein. Der Gemeinderat wies diese mit Beschluss vom 13. Juni 2013 ab und beschloss gleichzeitig den Gestaltungsplan und Teilzonenplan „Ausserfeld" mit Sonderbauvorschriften und die Ergänzung des Zonenreglements.

Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates erhob die einfache Gesellschaft Karli, bestehend aus Rita Karli, Rechtsanwältin und Notarin, Bielstrasse 3, 4502 Solothurn, Urs Karli, Hotel Astoria, Pilatusstrasse 29, 6003 Luzern sowie Johanna Fux-Karli, Stock 30, 3924 St. Niklaus VS, alle vertreten durch Fürsprecher Marcel Kummer, Anwaltskanzlei Kummer Engelberger, Zentralstrasse 38, Postfach 3267, 6002 Luzern, am 5. Juli 2013 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie beantragt, der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und der Teilzonenplan betreffend Spezialzone für publikumsintensive Anlagen seien nicht zu genehmigen, eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Datum vom 19. September 2013 nahm die Vorinstanz zur Beschwerde Stellung. Sie beantragt die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung von Gestaltungsplan „Ausserfeld" mit Sonderbauvorschriften und der Ergänzung des Zonenreglements.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 6. Juni 2014 gab das instruierende Bau- und Justizdepartement der Beschwerdeführerin Kenntnis der Stellungnahme der Vorinstanz und schloss formell den Rechtsschriftenwechsel.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Auf den Einwand der Beschwerdeführerin bezüglich Richtplananpassungsverfahren wird weiter hinten eingegangen.

Materiell sind keine Bemerkungen von Amtes wegen zu machen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er 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, die 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

Nach § 12 Abs. 1 des 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 bzw. dessen Aufhebung oder Änderung hat.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin (Gesamteigentum) der Liegenschaft GB Zuchwil Nr. 1763. Das Grundstück ist mit dem sogenannten ‚Birchi-Center' überbaut, einem Einkaufscenter mit verschiedenen Geschäften (u.a. aus den Bereichen Do-it-yourself, Sport- und Schuhbekleidung, Möbel, Tierbedarf sowie Elektronik).

Der strittige Gestaltungsplan beschlägt u.a. eine Parzelle (GB Zuchwil Nr. 1780), welche unmittelbar der Liegenschaft der Beschwerdeführerin benachbart ist. Die anderen beiden Parzellen des Gestaltungsplans (GB Zuchwil Nrn. 1722 und 3050) liegen in der mittelbaren Nachbarschaft. Zudem befürchtet die Beschwerdeführerin durch einen benachbarten Fachmarkt verschiedene Immissionen und Nachteile in der Erreichbarkeit des eigenen Grundstücks durch den motorisierten Individualverkehr infolge einer Überlastung der lokalen Verkehrswege. Die Beschwerdeführerin ist somit fraglos durch den strittigen Beschluss (bzw. die strittige Planung) berührt und de-

ren schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung ist offensichtlich. Auf die im Übrigen rechtzeitig eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

2.3.1 Richtplan

Es wurde in Ziff. 2 bereits darauf hingewiesen, dass die Festsetzung des streitgegenständlichen Fachmarktes im kantonalen Richtplan in der Zwischenzeit stattgefunden hat.

Die Beschwerdeführerin sieht nun im Umstand, dass das Verfahren für die Anpassung des (kantonalen) Richtplans zeitlich erst nach dem Verfahren für die Anpassung des (kommunalen) Zonenplans bzw. die Ausarbeitung des (kommunalen) Gestaltungsplans mit SBV begonnen worden sei, einen groben Verfahrensmangel. Sie begründet dies damit, dass der Richtplan die Grundlage für den Entscheid über eine Änderung des Zonenplans und über den Erlass eines Gestaltungsplans sei. Über letzteres könne daher zwingend erst nach erfolgter Anpassung des ersteren befunden werden.

Die Vorinstanz verweist im Einspracheentscheid vom 13. Juni 2013 und in ihrer Stellungnahme vom 19. September 2013 auf den Umstand, dass die Anpassung des Richtplans eingeleitet sei und kurz vor dem Abschluss stehe.

Richtig ist, dass die Festsetzung eines Einkaufzentrums gemäss § 58 Abs. 2 PBG im kantonalen Richtplan geschehen muss. Damit wird aber nicht die grundsätzlich bei einer Gemeinde liegende Planungshoheit bezüglich Einkaufszentren von der kommunalen auf die kantonale Planungsebene verschoben. Vielmehr ist mit dem Richtplanverfahren die Koordination der Standorte bestimmter Anlagen über die Gemeindegrenzen hinaus behördenverbindlich sicherzustellen.

Dass das kantonale Verfahren betreffend Anpassung des Richtplans und das kommunale Verfahren betreffend Anpassung des Nutzungsplans parallel verlaufen, ist nicht zu beanstanden. Es macht sogar Sinn, die beiden Verfahren aufeinander abzustimmen, ist doch eine hoheitliche Festlegung von Einkaufszentren im Richtplan nicht zielführend, wenn diese schlussendlich in der kommunalen Planung nicht auch umgesetzt wird. Auch geht die Beschwerdeführerin durch das vorliegend gewählte Verfahren keiner Rechte verlustig. In beiden Verfahren hat sie denn auch ihre Rechte wahrgenommen (Mitwirkung im einen Fall, Einsprache und Beschwerde im anderen).

In der Parallelität der beiden Verfahren kann daher kein Verfahrensfehler erkannt werden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.3.2 Eingliederung

Die Beschwerdeführerin rügt, der Gestaltungsplan „Ausserfeld" mit SBV erlaube Bauten mit einer Gebäudehöhe von 11.00 m. Mit den technischen Aufbauten dürften die Bauten sogar 13.50 m hoch werden. Damit würden die Gebäude dreigeschossig in Erscheinung treten. Der Zonenplan lasse aber nur eine Gebäudehöhe von 10 m zu. Der Gestaltungsplan erlaube somit die Realisierung einer zusätzlichen Gebäudehöhe von 3.5 m, also einem zusätzlichen Vollgeschoss, was optisch durchaus wahrnehmbar sei.

Gemäss § 44 Abs. 1 PBG bezwecke aber ein Gestaltungsplan eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung. Dieser Prämisse entspreche der strittige Gestaltungsplan aber in keiner Weise. Durch die zulässigen Abweichungen von der Grundnorm (insbesondere betreffend Gebäudehöhe) werde ein Fachmarkt ermöglicht, der sich nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedere. Zum Gebiet Ausserfeld gehöre neben dem Gestaltungsplanperimeter noch die Liegenschaft GB Zuchwil Nr. 1778, welche derzeit lediglich mit einer eingeschossigen Baute des McDonald's überbaut sei.

Indem der Gestaltungsplan einen Fachmarkt mit einer Gebäudehöhe von 13.50 m und einer Gebäudelänge von 116 m ermögliche, werde auch der peripheren Situierung des Gestaltungsplanperimeters in keiner Art und Weise Rechnung getragen.

Zudem bestünde gegenüber der Nachbarparzelle GB Zuchwil Nr. 1778 (McDonald's) ein Grenzbaurecht, womit der Gestaltungsplanperimeter fast vollständig mit einer Hochbaute überbaut werden könne, was die Massigkeit des geplanten Fachmarktes akzentuiere.

Mit den Sonderbauvorschriften würde somit massiv von der Grundnutzung abgewichen, ohne dass dafür objektive Gründe vorlägen.

Die Beschwerdeführerin betont schliesslich, dass es ihr nicht um ästhetische Belange gehe, sondern lediglich um die Massigkeit und das gesamthafte Erscheinungsbild der gemäss Gestaltungsplan möglichen Baute, welche nicht in die Umgebung passe.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid sinngemäss und zusammenfassend darauf hingewiesen, dass die Grundordnung keine Begrenzung der Gebäudelänge vorsehe. Dem Eingliederungsgebot gemäss § 44 Abs. 1 PBG komme zudem aufgrund der bescheidenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der umgebenden Bauten (Birchi-Center und McDonald's) im vorliegenden Fall nur eine beschränkte Bedeutung zu. Die Beschwerdeführerin überzeichne zudem das zu erwartende äussere Erscheinungsbild. Das Gebäude werde gerade nicht als dreigeschossige Baute wahrgenommen, müssten doch die Aufbauten auf dem Dach um mindestens 7 m von der Fassade zurückspringen. So trete zum Beispiel das Attikageschoss auf dem benachbarten Birchi-Center deutlich in Erscheinung, weshalb man im vorliegenden Fall eine andere, bessere Lösung gewählt habe. Das Dach werde zudem extensiv begrünt. Daher könne nicht von einer massiven Abweichung von der Grundordnung gesprochen werden.

Vorab ist festzuhalten, dass nach gefestigter kantonaler Praxis im Rahmen eines Gestaltungsplans gegenüber der Grundnutzung sowohl ein Mehr an Ausnutzung als auch ein zusätzliches Geschoss möglich sind. Damit ist gleichzeitig gesagt, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans auch die zulässige Gebäudehöhe abweichend von der Grundordnung festgelegt werden kann.

Die Grundordnung lässt gemäss § 33 des kommunalen Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Zuchwil in der Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung eine Gebäudehöhe von maximal 10.00 m zu (gemäss § 18 Abs. 2 KBV gemessen ab dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain). Davon ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten. Gemäss Gestaltungsplan soll nun eine Gebäudehöhe von 11.00 m, gemessen ab OK Erdgeschoss fertig, welche wiederum der Höhe des amtlichen Vermessungspunktes im Ausserfeldweg zu entsprechen hat (§ 6 Abs. 1 SBV), zulässig sein. Technische Aufbauten werden zudem in § 6 Abs. 4 SBV auf eine Kote von 13.50 m ab OK Erdgeschoss fertig begrenzt, dürfen somit maximal 2.50 m hoch sein. Zusätzlich müssen solche Aufbauten allseits um mindestens 7 m vom Dachrand zurückversetzt sein (vgl. Schemaschnitt in den SBV). Somit sind die Dachaufbauten erst in einer Entfernung von rund 30 m überhaupt zu erkennen. Aufgrund des Rücksprungs der technischen Aufbauten ist also nicht anzunehmen, dass die Baute in der näheren Umgebung als Gebäude mit drei genutzten Geschossflächen in Erscheinung tritt. Aus der Ferne wird zwar auch das „Technikgeschoss" sichtbar sein, allerdings wird es aufgrund des Rücksprungs nicht als zusätzliches ordentliches Geschoss in Erscheinung treten. Soweit die Beschwerdeführerin das benachbarte McDonald's-Restaurant als Referenz für künftige neue Bauten heranzieht, ist ihr entgegenzuhalten, dass die McDonald's-Restaurants einerseits einer starken Corporate-Identity folgen, also ungeachtet des konkreten Orts oft gleich aussehen, und andererseits auch aus Gründen des Betriebsablaufs ausserhalb der Ballungsgebiete in der Regel eingeschossig erstellt werden. Ein McDonald's-Restaurant eignet sich somit aus verschiedenen Gründen nicht als Referenz für die Eingliederung einer Neubaute.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Tat am Rand des Siedlungsgebietes. Allerdings ist das Gebiet gegen Westen durch das Autobahnkreuz der Autobahn A5, gegen Norden und Osten von der Luzernstrasse und gegen Süden vom bewaldeten Bleichenberg begrenzt. Die räumliche und landschaftliche Empfindlichkeit hält sich daher in Grenzen. Kommt dazu, dass das Gebiet bereits heute - gemäss bestehender Nutzungsplanung - teilweise mit Gewerbebauten (aus den Bereichen Autogewerbe, Möbel, Recycling, Zementindustrie, Chemie etc.) bebaut ist. Zudem befindet sich in der Nähe ein 300 m-Schiessstand. Eine bestimmungsgemässe Nutzung des Gewerbegebietes wird somit unweigerlich einen gestalterischen Einfluss auf das Gebiet haben. Dies kann aber weder grundsätzlich, noch im konkreten Fall beanstandet werden. Die durch den Gestaltungsplan mögliche Volumetrie der Baute wird sich architektonisch ohne weiteres in die bestehende, heterogene Struktur (positiv) einpassen lassen.

Die Beschwerde erweist sich somit bezüglich dem Vorhalt der ungenügenden Eingliederung als unbegründet und ist in diesem Punkt abzuweisen.

2.3.3 Verkehrsgutachten

Die Beschwerdeführerin rügt, im Verkehrsgutachten zum Gestaltungsplan „Ausserfeld" vom 11. Dezember 2012 würden im Hinblick auf den geplanten Fachmarkt keine realistischen Annahmen bezüglich des zu erwartenden Mehrverkehrs und bezüglich der bestehenden Verkehrssituation getroffen.

Die Vorinstanz macht geltend, die Annahmen im Verkehrsgutachten würden sich auf die einschlägigen Normen und Forschungsberichte aber auch Erfahrungswerte anderer ähnlicher Fachmärkte abstützen. Dabei habe man die kritische Grenze gesucht und dabei die Situation in keiner Weise beschönigt.

Im Rahmen der Vorprüfung (vgl. Vorprüfungsbericht vom 9. Januar 2013) wurde das Verkehrsgutachten einer einlässlichen und kritischen Würdigung durch den Kanton unterzogen. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Verkehrserzeugung, der Erschliessung und den Auswirkungen auf den Verkehr auf dem übergeordneten Strassennetz.

Was die Verkehrserzeugung anbelangt, so orientiert sich der Grenzwert von 1'500 Fahrten für publikumsintensive Anlagen am durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV). Der durchschnittliche Werktagsverkehr (DWV) wiederum entspricht dem Verkehr, der an allen Wochentagen (Montag - Sonntag) im Zeitraum eines Jahres einen bestimmten Querschnitt durchfährt, dividiert durch die Anzahl der Werktage pro Jahr.

Somit ist es durchaus denkbar, dass der DWV über den 1'500 Fahrten pro Tag liegt, der DTV aber die 1'500 Fahrten nicht übersteigt.

Da nun aber neben dem Gestaltungsplan gleichzeitig auch in Form eines Teilzonenplans eine Spezialzone für publikumsintensive Anlagen ausgeschieden wird, ist die Einhaltung des erwähnten Grenzwertes vorliegend nicht mehr relevant.

Die im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen sind im Übrigen realistisch und entsprechen den Kennwerten der einschlägigen Normen und Fachliteratur.

Der Vorwurf des mangelhaften Verkehrsgutachtens erweist sich somit als unbegründet, ist aber nach dem Gesagten ohnehin nicht mehr relevant. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

2.3.4 Bestehendes Verkehrsnetz

Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass im Verkehrsgutachten ausreichend umfangreiche Erhebungen bezüglich dem Verkehr auf dem bestehenden Verkehrsnetz erhoben worden seien. Ein Einkaufszentrum werde per se darum gebaut, um eine namhafte Zahl von Besuchern anzuziehen. Aus diesem Grund solle das Gebiet ja gleichzeitig auch in eine Zone für publikumsintensive Anlagen umgewandelt werden. Auch der Umstand, dass die Stauraumbewirtschaftung auf der Luzernstrasse Gegenstand aktueller Projektstudien des Kantons sei, unterstütze ihre Argumentation bezüglich der übermässigen Belastung des bestehenden Verkehrsnetzes. Die Platzierung eines weiteren Einkaufszentrums namhafter Grösse im Gebiet Ausserfeld würde die Verkehrssituation komplett ausser Kontrolle bringen.

Die Vorinstanz hält den Einwänden bereits im Einspracheverfahren entgegen, das Verkehrsgutachten sei weder in seiner Fachlichkeit noch in seiner Objektivität anzuzweifeln. Diesem lägen auch umfangreiche Erhebungen zugrunde, bei denen nicht nur die Verkehrsmenge, sondern auch die Stauverhältnisse beachtet worden seien.

Die Verkehrserzeugung wird über die Nutzungsart, die Grösse der Verkaufsfläche und spezifische Verkehrspotenziale ermittelt. Bei Mehrfachnutzungen (also einem Nutzungsmix) kann ein Verbundeffekt (Synergien) geltend gemacht werden, da verkehrlich nur Fahrten durch Primärkunden (Zweck der Fahrt) entstehen. Für weitere Nutzungen und Einkäufe, welche auch in der näheren Umgebung stattfinden können, fallen keine weiteren Fahrten an (Verbundeffekte). Die im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen sind plausibel.

Bei der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf dem übergeordneten Strassennetz (u.a. der Luzernstrasse) wurden Mitnahmeeffekte von ohnehin stattfindenden Pendlerfahrten eingerechnet. Die Verkehrsumlegung wie auch die Kapazitätsberechnungen erfolgten hingegen auf der Basis der massgebenden Verkehrsbelastung an einem Öffnungstag, das heisst ohne Reduktion auf DTV-Werte und ohne Mitnahmeeffekte. Es kann daher nicht von einer Marginalisierung der Verkehrsproblematik gesprochen werden. Für die Abendspitzenstunden wurde ein Verkehrsaufkommen (Gestaltungsplan „Ausserfeld") von 260 Fahrten (120 Ein- und 140 Ausfahrten) berechnet, was einen Anteil von13 % am Tagesverkehr entspricht. Dieser Wert liegt sogar etwas über den Erfahrungswerten von 10 - 12 % Spitzenstundenanteil am Tagesverkehr. Somit wurde die massgebende Spitzenstundenbelastung in der richtigen Grössenordnung für die Kapazitätsberechnung angenommen.

Auch die angenommene Umlegung auf das Strassennetz ist plausibel. Im Zusammenhang mit dem Projekt Verkehrsmanagement Luzernstrasse können sich die Belastungen auf den einzelnen Routen infolge von flankierenden Massnahmen noch verändern. Im Weiteren werden ohnehin Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs sowie vereinzelte Kapazitätserweiterungen im Strassennetz umgesetzt. Die Leistungsnachweise wie auch Verkehrssimulationen wurden im genannten Projekt erbracht.

Auch diese seitens Beschwerdeführerin vorgebrachten Rügen gegen das Verkehrsgutachten erweisen sich daher als unbegründet und die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

2.3.5 Lärm

Die Beschwerdeführerin befürchtet zunächst infolge des durch den Gestaltungsplan ermöglichten Mehrverkehrs einen übermässigen Anstieg des Verkehrslärms.

So wird befürchtet, dass die Mehrbeanspruchung der relevanten Verkehrsanlagen zu einer Immissionsgrenzwertüberschreitung führen werde, insbesondere zu den Abendspitzen. Zudem basiere der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan in diesem Punkt nicht auf einer detaillier-

ten Lärmprognose, sondern lediglich auf einer rechnerischen groben Überschlagsrechnung, was nicht ausreichend sei.

Die Vorinstanz argumentiert im Einspracheentscheid vom 13. Juni 2013, dass die Lärmimmission des Mehrverkehrs zu den Abendspitzen nicht relevant sei. Die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) verlange nicht eine Kurzzeitbetrachtung, sondern eine, gestützt auf die Prognose der Zunahme des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) auf den jeweiligen Strassenabschnitten, Berechnung der Lärmzunahme. Der Einsatz einer speziellen Software dafür sei üblich und auch rechtmässig. Diese Berechnungen machten auch deutlich, dass auf den bereits lärmvorbelasteten Abschnitten der Luzernstrasse und des Schützenweges mit keiner wahrnehmbaren Lärmzunahme gerechnet werden müsse. Auch im Bereich der zu erwartenden grössten Verkehrszunahme (Bereiche des Ausserfeldwegs) sei keine Überschreitung des Immissionsgrenzwerts bei lärmempfindlichen Nutzungen zu erwarten.

Gemäss Art. 9 Bst. b der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) darf die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage zu keiner wahrnehmbaren stärkeren Lärmimmission (> 1dB) führen. Um eine Zunahme des Lärms um 1dB zu bewirken, bedarf es - abhängig vom Schwerverkehrsanteil - einer Verkehrszunahme von rund 25 %. Diese Zunahme ist gemäss Verkehrsgutachten bei weitem nicht zu erwarten, weshalb es auf den Zubringerstrassen zu keiner wahrnehmbar stärkeren Lärmimmission kommen wird.

Bei der Beurteilung von Strassenlärm sind keine Spitzenstunden (z.B. am Abend), sondern der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) massgebend. Im besagten Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Ausserfeld" vom 4. April 2012 wird unter Ziff. 7.4.3 in fine erwähnt, dass die betriebsbedingte Mehrbeanspruchung der betrachteten Verkehrsanlagen zu keiner Immissionsüberschreitung führen wird. Diese Aussage ist als solches nicht korrekt, da die Immissionsgrenzwerte entlang der Luzernstrasse bereits heute überschritten werden. Richtig müsste es hier demnach heissen, dass die Mehrbeanspruchung bei der sanierungsbedürftigen Luzernstrasse (also mit einer bestehenden IGW-Überschreitung) zu keiner wahrnehmbar stärkeren Lärmimmission führt (Art. 9 Bst. b LSV). Dies ist gemäss Berechnungen mit der Software CadnaA der Fall, weshalb Art. 9 LSV auch in diesem Fall eingehalten ist.

Dass die vorgenommenen Berechnungen mit der Software CadnaA gemacht wurden, ist üblich und konform mit der Umweltschutzgesetzgebung.

Die Beschwerdeführerin vertritt zudem die Meinung, der strittige Gestaltungsplan entspreche materiell einer Baubewilligung. Es gehe deshalb nicht an, dass die Vorinstanz auf definitive Aussagen zum zu erwartenden Betriebslärm mit dem Hinweis verzichte, dieser lasse sich erst zu einem späteren Zeitpunkt, beim Bekanntsein des Nutzers, der verwendeten Betriebstechnik etc., bestimmen. Zudem würden im Gestaltungsplan die Erschliessung und die Lage der Anlieferungs- und Zugangsrampen zur Einstellhalle verbindlich festgelegt.

Die Vorinstanz vertritt demgegenüber in ihrem Einspracheentscheid die Meinung, dass der Gestaltungsplan lediglich auf einem architektonischen Vorprojekt basiere, woraus sich der Betriebslärm eben nicht herleiten lasse. Zudem sei auch der Nutzer bzw. die Nutzung des Fachmarktes noch nicht definiert, womit auch von dieser Warte noch keine abschliessenden Aussagen zum Betriebslärm möglich seien. Die Bereiche für die Zu- und Wegfahrten zur Autoeinstellhalle und für die Anlieferung stünden wohl fest, was aber lediglich eine Beurteilung des Vorhabens bezüglich des Verkehrslärms erlaube. Diese sei auch gemacht worden.

Eine abschliessende Beurteilung des Betriebslärms ist zum heutigen Zeitpunkt in der Tat nicht möglich. Diese wird üblicherweise erst im Baubewilligungsverfahren gemacht, da erst dann die dafür erforderlichen Angaben vorliegen (z.B. die Angaben zu Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik etc.).

In unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplanperimeter befindet sich keine Wohnnutzung (gemäss den Akten liegt das nächste Wohnhaus in einem Abstand von 100 m [die Vorinstant spricht von 60 - 80 m] zum Projektperimeter, in einer Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe III). Auch Räume mit einer lärmempfindlichen Nutzung in der Nacht sind keine vorhanden. Zudem ist zu beachten, dass für lärmempfindliche Räume in Betrieben gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. b LSV um 5 dB höhere Belastungswerte (Planungs- und Immissionsgrenzwerte) gelten (Art. 42 Abs. 1 LSV).

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die massgebenden Belastungswerte im Baubewilligungsverfahren nicht eingehalten werden können, weshalb die Vorinstanz zu Recht im Gestaltungsplanverfahren auf eine detaillierte Abklärung in diesem Punkt verzichtet hat (Art. 36 Abs. 1 LSV).

Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin macht zudem mit dem Hinweis auf Art. 22 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) sinngemäss geltend, eine Baubewilligung für eine neue ortsfeste Anlage dürfte dannzumal gar nicht erteilt werden, weil die Immissionsgrenzwerte überschritten würden. Zudem dürften gemäss Art. 25 Abs. 1 USG neue ortsfeste Anlagen nur dann errichtet werden, wenn die Planungswerte in der Umgebung nicht überschritten würden.

Art. 22 USG und Art. 31 LSV beziehen sich auf Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten. Hier ist massgebend, dass bei neu errichteten Gebäuden an den Fenstern lärmempfindlicher Räume die Immissionsgrenzwerte (unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Strassenlärms) eingehalten werden können. Da es sich beim gestaltungsplankonformen Gebäude nicht um eine Wohnnutzung handeln wird, keine lärmempfindliche Nutzung in der Nacht vorliegt und zudem ein um 5 dB erhöhter Belastungsgrenzwert (Art. 42 Abs. 1 LSV) berücksichtigt werden muss, können die Immissionsgrenzwerte am geplanten Standort gemäss Strassenlärmkataster Zuchwil (Stand 2005) eingehalten werden.

Die Bestimmung von Art. 25 Abs. 1 USG (resp. Art. 7 LSV) betrifft die Einhaltung des Planungswerts der neuen Anlage. Dieser Aspekt wird aber erst im Baubewilligungsverfahren geprüft werden können (siehe vorn).

Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt unbegründet und daher abzuweisen.

Im weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Betrieb des Fachmarkts mit den Zu- und Wegfahrten der Besucher sowie der Anlieferung und Entsorgung mehr als nur geringfügige Immissionen verursacht würden, womit eine Lärmprognose in Form eines Lärmgutachtens bereits im Gestaltungsplanverfahren erforderlich sei.

Die Vorinstanz geht - wie bereits erwähnt - nicht davon aus, dass der Betrieb des künftigen Fachmarktes zu einem erheblichen Mehrlärm führen wird.

Neue ortsfeste Anlagen müssen gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV den Planungswert gemäss Anhang 6 (Industrie- und Gewerbelärm) einhalten. Dabei wird zwischen Tag (07.00 - 19.00 Uhr) und Nacht (19.00 - 07.00 Uhr) unterschieden. Die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte Ruhezeit (19.00 - 22.00 Uhr) gibt es nicht. Massgeblich ist allerdings - wie bereits gesagt -, ob es in den betroffenen, umliegenden Liegenschaften überhaupt eine lärmempfindliche Nutzung während der Nacht gibt. Dies ist bei den am stärksten von den Lärmimmissionen des künftigen Fachmarkts betroffenen Gebäuden nicht der Fall. Die nächstgelegene Wohnnutzung liegt nicht in nächster Nähe, sondern in einer Distanz von rund 100 m. Folglich ist dort nicht mit massiven Lärmimmissionen zu rechnen.

Die von der Beschwerdeführerin erwähnte Vorbelastung durch den Lärm des Strassenverkehrs ist hier irrelevant, da eine neue Anlage gemäss Lärmschutzverordnung alleine die Planungswerte einhalten muss, dies unabhängig von der Vorbelastung.

Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.3.6 Dimensionierung der Autoeinstellhalle

Die Beschwerdeführerin rügt in ihrer Eingabe die Anwendung bestimmter Reduktionsfaktoren bei der Ermittlung des spezifischen Parkfeldangebots durch die Vorinstanz. So seien die angewendeten Reduktionsfaktoren aufgrund der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und der Langsamverkehrsachse ungerechtfertigt. Es sei zwar unbestritten, dass die Gemeinde Zuchwil über gute Fahrradwege verfüge, allerdings sei der Radfahrer nicht der typische Kunde eines Fachmarkts. Die Reduktion des Grundbedarfs an Parkfeldern sei nicht gerechtfertigt. Das Verkehrsgutachten lasse ausser Acht, dass beim geplanten Fachmarkt von einem Elektronikfachmarkt ausgegangen werden müsse. Erfahrungsgemäss reisten viele Besucher eines solchen Marktes mit dem Auto an. Diese wollten die Geräte nach dem Kauf auch gleich mit nach Hause nehmen, was bei Elektro-Grossgeräten wohl in den meisten Fällen mit dem Auto geschehen werde. Auch bei den Angestellten müsse aufgrund der Öffnungszeiten (teilweise bis 21.00 Uhr) davon ausgegangen werden, dass diese mit dem Auto anreisen werden. Aufgrund der Grösse des Fachmarktes und der damit einhergehenden Anzahl an Angestellten sei ein Bedarf von rund 100 Parkfeldern zu vermuten. Die von der Vorinstanz berücksichtigte Reduktion des Grundbedarfs um rund 20 - 50 % sei daher nicht realistisch. Der Anteil an Kunden und Angestellten, welche die öffentlichen Verkehrsmittel verwenden werden, sei für die Ermittlung des Bedarfs an Parkfeldern nicht zu berücksichtigen. Nach Beurteilung der Beschwerdeführerin seien für die Kunden 221, für die Angestellten 100, insgesamt also 321 Parkfelder erforderlich. Das Verkehrsgutachten wiederum berechne den Parkplatzbedarf für das Gebiet Ausserfeld mit 206 bis 216 Parkfeldern, was viel zu gering sei. Es könne daher - insbesondere in Spitzenzeiten - nicht ausgeschlossen werden, dass die Besucher des Fachmarktes im Birchi-Center, also auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin, einen Autoabstellplatz suchen werden. Diese Plätze stünden aber ausschliesslich den Mietern und Besuchern des Birchi-Centers zur Verfügung. Suchverkehr wiederum belaste die umliegenden Strassen zusätzlich, was aus den besagten Gründen (Lärm- und Abgasimmissionen) nicht zulässig sei. Das Parkierungskonzept des Gestaltungsplans sei mangelhaft und der Plan daher nicht zu genehmigen.

Die Vorinstanz vertritt die Meinung, dass sehr wohl auch Kunden von handlichen Gütern (sie spricht von „Rucksackgütern") den Fachmarkt frequentieren würden. Diese Güter könnten sehr wohl von ohnehin vorbeifahrenden Benutzern des öffentlichen Verkehrs oder von Radfahrern „konsumiert" werden. Der Gestaltungsplanperimeter (und damit auch der geplante Fachmarkt) liege in der Nähe (Distanz weniger als 100 m) von Bushaltestellen. Diese würden durch die Linien 1 (Oberdorf - Recherswil) und 5/7 (Solothurn Brühl - Herzogenbuchsee) bedient, welche während den Ladenöffnungszeiten im Viertelstundentakt (Linie 1) bzw. im Halbstundentakt (Line 5/7) verkehrten. Pro Richtung ergäbe dies werktags acht Abfahrten pro Stunde. Somit fahre aus beiden Richtungen rund alle 7 ½ Minuten ein Bus an bzw. ab. Der Hauptbahnhof von Solothurn wiederum liege nur drei Busminuten entfernt. Das Gestaltungsplan-Areal liege in der kantonalen Erschliessungsgüteklasse B (nicht identisch mit dem Standort-Typ gemäss SN 640 281) und sei ausgezeichnet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die gute Erschliessung des Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr und dem Veloverkehr unberücksichtigt zu lassen, wäre - so die Vorinstanz - „geradezu grotesk". Die einschlägige Norm lasse bei einem Standorttyp B eine Reduktion des Richtwertes der anzubietenden Parkfelder um 20 - 50 % zu. Mit der gewählten Reduktion um 25 % liege man auf der „sicheren Seite". Aufgrund dieser Beurteilung sei auch nicht mit Suchverkehr in der Umgebung zu rechnen.

Im Bereich des Kreisels beim McDonald's liegen zwei Haltestellen der Busbetriebe Solothurn und Umgebung. Die Haltestellen werden von zwei Buslinien bedient. Die Line 1 zirkuliert zwischen

Oberdorf und Recherswil, die Linie 5/7 zwischen Solothurn, Brühl und Herzogenbuchsee, Bahnhof. Der Hauptbahnhof von Solothurn wird von beiden Linien mit einem Zwischenstopp bedient, die Fahrzeit beträgt fünf Minuten. Die Linie 1 bedient die Haltestellen zwischen 06.00 und 21.00 Uhr im Viertelstundentakt. Auch die Line 5/7 fährt zwischen 06.00 und 08.00 Uhr und zwischen 11.00 und 19.00 Uhr die Haltestellen im Viertelstundentakt an, wobei die Fahrt in Richtung Herzogenbuchsee nicht in jedem Fall bis zur Endstation führt. Die beiden Busstationen liegen in einer Distanz von rund 160 m Fussdistanz (nicht Luftlinie) zum geplanten Fachmarkt. Gemäss Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS Nr. 640 281 ist die Zuordnung des Standorts zum Typ C gemäss Tabelle 2 nicht zu beanstanden. Gemäss Tabelle 3 wäre bei diesem Standort-Typ eine Reduktion der Parkfelder gemäss Richtwert um 20 - 50 % möglich. Die Vorinstanz hat die ermittelte - nota bene unumstrittene - Richtzahl der Parkfelder gemäss § 42 KBV i.V.m. Anhang III zur KBV und der besagten Norm SN 640 281 von 221 um 25 % auf 166 Parkfelder reduziert. Diese Reduktion erscheint aufgrund der guten ÖV-Erschliessung als plausibel und ist daher nicht zu beanstanden. Den Richtbedarf an Parkfeldern für Angestellte von 100 hat die Vorinstanz aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Umstand, dass Angestellte keine Einkäufe transportieren müssen, um mindestens 50 % reduziert, wonach für Angestellte noch 40 - 50 Parkfelder zur Verfügung stehen müssen. Diese Reduktion ist zwar recht optimistisch, erscheint aber nicht vorab als unzweckmässig oder gar unrechtmässig. Die von der Vorinstanz verlangten 206 - 216 Parkfelder sind daher nicht zu beanstanden. Im Baubewilligungsverfahren wird die damalige Bauherrschaft ohnehin den erforderlichen Parkplatznachweis zu erbringen haben. Zudem kann es nicht im Sinne der Bauherrschaft sein, einem potenziellen Mieter nicht genügend Angestellten- und Kundenparkplätze anzubieten, sind diese doch für jeden Betreiber des Fachmarktes essentiell.

Die Beschwerde erweist sich somit bezüglich dem Vorhalt der ungenügenden Dimensionierung der Autoeinstellhalle als unbegründet und ist daher abzuweisen.

2.3.7 Zusammenfassung

Die Beschwerde erweist sich in allen Punkten als unbegründet und ist daher vollumfänglich abzuweisen. Die Ergänzung des Zonenreglements, die Änderung des Zonenplans als auch der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Ausserfeld" sind recht- und zweckmässig.

2.3.8 Kosten

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 2'000.00 sind bei diesem Verfahrensausgang von der Beschwerdeführerin zu bezahlen. Der Antrag der Vorinstanz auf Entrichtung einer Parteientschädigung ist abzuweisen (§ 39 Abs. 2 VRG).

3. Beschluss

3.1 Der Gestaltungsplan und Teilzonenplan „Ausserfeld" mit Sonderbauvorschriften und die Ergänzung Zonenreglement der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.

3.2 Die Beschwerde der einfachen Gesellschaft Karli, bestehend aus Rita Karli, Rechtsanwältin und Notarin, Bielstrasse 3, 4502 Solothurn, Urs Karli, Hotel Astoria, Pilatusstrasse 29, 6003 Luzern sowie Johanna Fux-Karli, Stock 30, 3924 St. Niklaus, alle vertreten durch Fürsprecher Marcel Kummer, Anwaltskanzlei Kummer Engelberger, Zentralstrasse 38, Postfach 3267, 6002 Luzern, wird abgewiesen.

3.3 Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 zu bezahlen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3.4 Der Antrag der Vorinstanz auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Nutzungsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.6 Die Einwohnergemeinde Zuchwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Juli 2014 je 4 gen. Pläne mit Sonderbauvorschriften resp. Zonenvorschriften nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

3.7 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'600.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'623.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.

3.8 Der Gestaltungsplan und Teilzonenplan „Ausserfeld" mit Sonderbauvorschriften und Ergänzung Zonenreglement liegen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

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 Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil**		
Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'600.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	2'623.00	
Zahlungsart:	Belastung im Kontokorrent Nr. 10111333		

Kostenrechnung	**Fürsprecher Marcel Kummer, Anwaltskanzlei Kummer Engelberger, Zentralstrasse 38, Postfach 3267, 6002 Luzern** (i.S. Beschwerde der einfachen Gesellschaft Karli)		
Kostenvorschuss:	Fr.	2'000.00	(Fr. 2'000.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	2'000.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	Fr.	0.00	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs, rk) (2)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2013/72)
Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit SBV und ZV (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Amt für Finanzen **(zur Belastung im Kontokorrent)**
Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan mit SBV und ZV (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4509 Solothurn, mit je 1 gen. Plan mit SBV und ZV (später)
Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil, mit je 1 gen. Plan mit SBV und ZV (später), (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**
Baukommission Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil
Fürsprecher Marcel Kummer, Anwaltskanzlei Kummer Engelberger, Zentralstrasse 38, Postfach 3267, 6002 Luzern **(Einschreiben)**
Cornelia Gfeller, Rechtsanwältin, Walder Wyss AG, Bubenbergplatz 8, Postfach 8750, 3001 Bern (z.K. der A. Bill AG)
WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
kpa Architekten Bern AG, Morgenstrasse 131a, 3018 Bern
CSD Ingenieure AG, Hessstrasse 27d, 3098 Liebefeld
Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung Gestaltungsplan und Teilzonenplan „Ausserfeld" mit Sonderbauvorschriften und Ergänzung Zonenreglement)