

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 66
stephan.schader@bd.so.ch

Gemeindeverwaltung Stüsslingen
Gemeindepräsidium
Schulstrasse 5
4655 Stüsslingen

1. Juli 2024 sts / AR

Stüsslingen: Vorprüfung Gestaltungsplan «Milacker»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Gehriger,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Begleitschreiben vom 22. Mai 2023 den Gestaltungsplan «Milacker» mit Sonderbauvorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Unterlagen umfassen den Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (Erläuterung der Planung inkl. Sonderbauvorschriften) sowie den Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 8. Mai 2023, an der die Planung im Gemeinderat erörtert und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet wurde.

Mit E-Mail vom 19. Juli 2023 haben wir mit Blick auf die formale Prüfung der Planungsinstrumente den Gestaltungsplan (Situationsplan) nachgefordert. Einen Entwurf dieses Situationsplans haben wir mit Mail vom 5. Juni 2024 direkt von den Projektverfassern erhalten. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Prüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Das von der Planung betroffene Grundstück GB Stüsslingen Nr. 1882 befindet sich im Eigentum der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Niederamt mit Sitz in Niedergösgen. Der südliche Teil ist vom Kirchgemeindehaus mit Zivilschutzanlage belegt. Der nördliche Teil des Grundstücks ist aktuell unbebaut und bildet den Gestaltungsplanperimeter mit einer Fläche von ca. 2'236 m².

Die aktuell rechtskräftige Ortsplanung von Stüsslingen wurde mit RRB Nr. 2000/228 vom 23. April 2000 genehmigt. Die revidierte Ortsplanung befindet sich im Genehmigungsprozess. Der Regierungsrat wird den entsprechenden Beschluss voraussichtlich nach den Sommerferien fassen. Der Gestaltungsplan richtet sich somit nach der überarbeiteten Ortsplanung. Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplanes «Milacker» ist die Rechtskraft der Ortsplanungsrevision.

Im rechtsgültigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2000/228 vom 23. April 2000) ist die ganze Liegenschaft GB Stüsslingen Nr. 1882 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesen. Das Areal liegt im Siedlungsgebiet und gilt als vollständig erschlossen.

Im überarbeiteten Bauzonenplan (Stand: Genehmigung) ist für den unbebauten Teil der Liegenschaft GB Stüsslingen Nr. 1882 die Wohnzone W2, sowie eine Gestaltungsplanpflicht («Gebiet F»)

vorgesehen. Die allgemeinen Anforderungen an Gestaltungspläne der Gemeinde sind in § 3 des Zonenreglements ZR formuliert. Für das Gebiet F ist gemäss § 3 Abs. 5 ZR insbesondere die Machbarkeit einer zentralen Erschliessung (gebündelte Ein- und Ausfahrt) sowie der rücksichtsvolle Übergang zum reformierten Kirchgemeindehaus aufzuzeigen. Laut Raumplanungsbericht zur Ortsplanung (S. 113) soll zudem eine qualitätsvolle und dichte Bauweise sichergestellt werden.

2. Beurteilung und Anmerkungen zu den Unterlagen

Raumplanung

Bezug zur Ortsplanung

Die Ortsplanungsrevision von Stüsslingen liegt aktuell zur Genehmigung vor. Im Rahmen der 1. Vorprüfung zur Ortsplanung (Bericht vom 24. Dezember 2019) haben wir uns zur vorgesehnen Umzonung der unbebauten Teilfläche der Liegenschaft GB Stüsslingen Nr. 1882 wie folgt geäussert:

Hier handelt es sich um eine bisher unüberbaute Wiese. In der Gemeinde wird an anderer Stelle neue ÖBA eingezont. Deshalb müsste hier eigentlich eine Auszonung erwartet werden. Vermutlich handelt es sich um Boden mit FFF Qualität, der aber aufgrund der isolierten Lage und Fläche dem FFF Inventar nicht angerechnet werden könnte. Als nicht benötigte und unbebaute ÖBA mit FFF Qualität, ist unserer Ansicht nach bei dieser Teilfläche Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zu beachten. Die Zustimmung zu dieser Umzonung erfolgt mit der Auflage, dass die optimale Nutzung mit Vorschriften zum Gestaltungsplan zu sichern ist. Ein Gestaltungsplan, welcher nur die Erschliessung von vier EFH-Parzellen regelt, genügt unter den neuen Voraussetzungen nicht. Es sind Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung gefordert (Richtplan-Beschluss S-1.1.17 für unbebaute Bauzonen [...]).

Mit der 2. Vorprüfung (Stellungnahme vom 30. April 2021) haben wir zu den Umzonungen auf GB-Nrn. 1882 und 480 folgendes festgehalten:

Das Anliegen präziserer Vorgaben zu den GP-pflichtigen Arealen wurde angemessen berücksichtigt. Die Detailprüfung durch den Kanton wird jeweils beim Vorliegen der Gestaltungsplan-Entwürfe erfolgen.

Gestaltungsplan

In § 3 Abs. 5 ZR wird festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan insbesondere die Machbarkeit einer zentralen Erschliessung (gebündelte Ein- und Ausfahrt) sowie der rücksichtsvolle Übergang zum reformierten Kirchgemeindehaus aufzuzeigen ist. Diese Minimalanforderungen vermag der vorgelegte Gestaltungsplan mit der Festlegung der Rampe in die Einstellhalle sowie mit der Verortung der Pufferzone zum ref. Kirchgemeindehaus aufzuzeigen.

Entgegen unserer Anmerkung aus der Vorprüfung zur Gesamtrevision der Ortsplanung haben sich die Projektträger und der Gemeinderat auf eine verdichtete EFH-Überbauung entschieden. Dies ist nach genauerer Prüfung der Rahmenbedingungen eine von mehreren an diesem Ort zulässigen Lösungen. Leider wurde kein Richtprojekt erarbeitet. Der Gestaltungsplan definiert lediglich die Fussabdrücke der Gebäude und legt darüber hinaus keine gestalterischen Rahmenbedingungen fest. Bezuglich der zulässigen Bebauung respektive minimaler ablesbarer Gemeinsamkeiten innerhalb des Perimeters definiert der Gestaltungsplan keinen Mehrwert. Auch bezüglich der Mobilität (Parkierung) ist die Planung nicht zukunftsgerichtet und definiert eine gemeinsame Einstellhalle mit je zwei Abstellplätzen pro EFH und zusätzlich 2 Besucherparkplätzen. Insgesamt ist die Planung aber nicht als offensichtlich unzweckmäßig zu beurteilen.

Wir empfehlen, neben den weiter unten im Abschnitt «ortsbauliche Beurteilung» aufgeführten Kriterien zur Bebauung auch die Festlegungen zum Freiraum gegenüber dem südlich angrenzenden Kirchgemeindehaus noch einmal zu prüfen. An der Stelle der Festlegung einer Hecke entlang der Pufferzone beim südwestlichen Baufeld und der Bepflanzung derselben ist eine offene, parkähnliche Gestaltung zu prüfen. Die bestehenden Bäume in diesem Bereich sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Die im Plan dargestellte Hecke könnte aufgrund des Abstands zum angrenzenden Baufeld ohnehin nur als Sichtschutz ausgestaltet werden, weil die Mindestabstände für eine Hecke nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung nicht erfüllt

sind.

Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften SBV sind aktuell noch in den Raumplanungsbericht RPB integriert, welcher orientierend wirkt. Da die SBV rechtlich verbindlich sind und die Abweichung von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen regeln, sind Genehmigungsvermerke erforderlich. Die SBV sind deshalb entweder als eigenständiges Dokument zu gestalten oder auf dem Gestaltungsplan zu platzieren.

Grenzabstand und Baulinien

Der Grenzabstand gegenüber nicht im Gestaltungsplanperimeter einbezogenen Parzellen ist einzuhalten. Sollten die Gebäude der Parzellen A und C mit der Fassade bündig auf die Baubereiche geplant werden, würden die Grenzabstände womöglich unterschritten. Mit einer Gesamthöhe von 2 VG und einer Fassadenlänge von 13 m resp. 14,5 m beträgt der einzuhaltende Grenzabstand gem. Anhang II Kantonale Bauverordnung KBV 3,25 m resp. 3,50 m. Die Baubereiche sind gegenüber den westlich angrenzenden Parzellen zu vermassen.

Gegenüber der Strasse besteht gem. Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung (Stand: Genehmigung) für die angrenzenden Parzellen ein Abstand von 4 m. Es liegt in der Entscheidungshoheit der Gemeinde, ob sie für den GP-Perimeter einen reduzierten Grenzabstand von 3 m zur Strasse genehmigt oder nicht.

Gegenüber dem südlich angrenzenden reformierten Kirchgemeindehaus ist eine Abparzellierung vorgesehen, die beim südwestlichen Baufeld den minimalen Abstand von 3 m gewährleistet. Die Pufferzone, die gemäss dem Situationsplan der Parzelle der Kirchgemeinde zugeschlagen werden soll, ist Teil des GP-Perimeters: Es handelt sich demnach um einen internen Abstand.

Ortsbauliche Beurteilung

Zusätzlich zu den weiter oben formulierten allgemeinen Aussagen zur Qualität des gestaltungsplan-Entwurfs hat die für die ortsbauliche Beurteilung zuständige Fachstelle die folgenden Bemerkungen:

Ein Gebäudegrundriss wird nicht per se durch die Bauparzellen gegeben. Wird lediglich der «Fussabdruck» der Baukörper definiert, senkt dies den Anspruch an eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Folgende Aspekte sollen in Form von ortsbaulichen Varianten – beispielsweise im Modell - geprüft und Favoriten definiert werden:

- Ortsbauliche Aspekte: Wie stehen die Gebäude zueinander? Wie verhalten sie sich zum bestehenden Quartier? Wie gross ist ihr Fussabdruck?
- Volumen: Wie hoch sind die Gebäude? Wie ist ihre gesamte Dimension?
- Dächer: Welche Dachformen sind geplant? Wie gliedern sie sich in das bestehende Quartier ein? Welche Materialien sollen verwendet werden?
- Bausteine im Quartier: Wie sind die Parzellen erschlossen? Wie sind die Gebäude erschlossen? Welche heutigen Wege der Bevölkerung führen entlang oder eventuell künftig über die Parzellen? Wie wird die Durchwegung im Quartier verändert? Was passiert in Bezug auf die unterschiedlichen Fortbewegungsmittel, z.B. die Velowege? (die bestehende Fusswegverbindung vom Milackerweg zum Platz vor dem Kirchgemeindehaus wird zu Lasten der Einfahrt in die Einstellhalle und den Besucherparkplätzen nach Süden verschoben. Im Plan finden sich keine Aussagen, ob diese Verbindung (auch) künftig als öffentliche Wegverbindung geführt werden soll).
- Welche Aussenräume werden für die Anwohner sowie die weiteren Nutzenden gefordert?

Die Fachstelle empfiehlt, § 8 Gestaltung der SBV minimal wie folgt zu präzisieren, um die im Raumplanungsbericht im Kap. 4 geforderte minimale Einpassung in die Umgebung zu gewährleisten:

Alle umliegenden Bauten besitzen ein Satteldach mit Ziegelabdeckung. Für eine gelungene Anpassung ins Ortsbild wird eine Anpassung hinsichtlich folgender gestalterischer Aspekte gefordert:

Dachgestaltung: Satteldach, die Neigung an die umgebenden Gebäude angepasst. Abweichungen sind möglich.

Fassadengestaltung: Greift die Art und Weise der Elemente der umliegenden prägenden Gebäude auf.

Eine in den Ort eingepasste Bebauung nimmt Elemente des Ortes auf, nur so wirkt sie nicht fremd. Aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz sind – sofern keine wirkliche Ausarbeitung eines Richtprojekts vorgesehen – die SBV so zu präzisieren, so dass sie genügend Leitplanken für eine Projektentwicklung bieten. Gerade bei unterschiedlichen Eigentümerschaften sind ablesbare Gemeinsamkeiten (aber dennoch keine Kopien) umso wichtiger.

Verkehr

Erschliessung

Der Planungsperimeter wird vollständig über eine Gemeindestrasse erschlossen. Vorgaben zur Erschliessung liegen damit in der Verantwortung der Gemeinde Stüsslingen. Die nachfolgenden Ausführungen zur Erschliessung sind daher als Hinweise zu verstehen.

Die Ausführungen der SBV (§ 9 und § 10) sind aus unserer Sicht zu schärfen. Zwar sind sehr detaillierte Vorgaben bezüglich Lage der Zufahrt zur Tiefgarage vorhanden – im nächsten Abschnitt wird aber in Zweifel gezogen, ob überhaupt eine Tiefgarage erstellt werden soll. Zudem scheinen uns die Hinweise auf mögliche Strassenverbreiterungen, welche vermutlich ausserhalb des Geltungsbereichs liegen, in den SBV fehl am Platz. Wir empfehlen deshalb, eine Vorgabe zur unterirdischen Anordnung der Parkierung zu machen und die Lage der Ein-/Ausfahrt inkl. Sichtzonen im Situationsplan festzuhalten.

Parkierung

Es ist unklar, wie viele Parkfelder insgesamt für die Überbauung vorgesehen sind. Im Abschnitt 5.1.4 in Raumplanungsbericht «kann man grundsätzlich pro Einfamilienhaus von zwei Bewohner-Parkplätze und ein Besucherparkplatz ausgehen». Im Situationsplan sind zwei oberirdische Parkfelder für Besuchende dargestellt. Wir gehen davon aus, dass für die 4 EFH Parkfelder für die Bewohnenden in der Einstellhalle und 2 Parkfelder (oberirdisch) für die Besuchenden vorzusehen sind (total 10 Parkfelder).

Fuss- und Veloverkehr

Die Veloabstellanlagen sind gemäss VSS-Norm 40'065 und 40'066 zu erstellen. Eine entsprechende Vorschrift ist in die SBV aufzunehmen. Weiter empfehlen wir, die Fusswegverbindung Milacker - Kirchgemeindehaus auf eine Breite von 2,5 m auszubauen und verbindlich in den Planinhalt aufzunehmen, so dass sie auch für Velos freigegeben werden kann.

Umwelt

Aus Sicht von Natur und Landschaft sollten folgende Anpassungen an den und Ergänzungen der SBV vorgenommen werden, um eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung sichern zu können:

- § 13 Gestaltung und Unterhaltung der Umgebungsfläche: Klarere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung festhalten, Textvorschlag: «Es ist ausschliesslich einheimische- und standortgerechte Vegetation zu pflanzen.»
- Licht: die SBV sollten Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichthemissionen enthalten
- Bepflanzung auf unterkellerten Bereichen: Bäume gehören zu den wichtigsten Schattenspendern im Siedlungsraum. Doch die zunehmende Unterbauung der Bauparzellen erschweren Baumpflanzungen. Ergänzende Bestimmungen zur minimalen Erdschicht auf den unterkellerten Bereichen ermöglichen eine sinnvolle und vitale Bepflanzung.

- Fassadengestaltung: Gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht) oder in Halbhöhlen brütende Singvögel können mittels geeigneter Nischen in oder an Fassaden gefördert werden. Bei grossen, stark spiegelnden Glasflächen, aber auch bei kleinen Glasflächen mit Durchsichten und Spiegelungen besteht insbesondere bei einem gut durchgrünten Umfeld ein erhöhtes Risiko, dass Vögel ins Glas fliegen und tödlich verunfallen. Deshalb schlagen wir Massnahmen gegen Vogekollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vor, oder es wird nach Möglichkeit auf Glas bei der Fassadengestaltung verzichtet (z. B. bei Brüstungen und Geländern).
- Spielplätze: Wir empfehlen der Gemeinde, Spielplätze möglichst naturnah, mit einer höheren Aufenthaltsqualität zu gestalten und entsprechende Vorschriften in den SBV zu verankern.
- Retention / Versickerung: Flächen und Mulden für die Versickerung sowie Retentionsbecken können naturnah gestaltet und begrünt werden. Eine solche Ausgestaltung bietet den Vorteil, dass eine technisch erforderliche Anlage zusätzlich auch noch einen positiven Effekt auf die Biodiversität hat. Wir empfehlen deshalb entsprechende Vorschriften in den SBV zu ergänzen.

Entwässerung

Aus dem RPB, Kapitel 2.4 «Erschliessung durch Werkleitungen» ist zu entnehmen, dass das Schmutzwasser der geplanten vier Einfamilienhäuser an die bestehende Kanalisation im Norden und/oder Osten im Milchackerweg angeschlossen werden soll. Im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Stüsslingen (RRB Nr. 2003/2246 vom 8. Dezember 2003) ist aber klar definiert, dass dieser Überbauungsperimeter an den öffentlichen Kanalisationsschacht Nr. 129 (Standort Milackerweg) anzuschliessen ist. Auch sind die Versickerungsmöglichkeiten für die Entwässerung von Niederschlagsabwasser im gesamten Baugebiet zu prüfen. Gemäss der GEP-Versickerungskarte ist in diesem Überbauungsperimeter eine «geringe bis mässige» Versickerungsmöglichkeit von 5 bis 15 Liter pro Minute und Quadratmeter zu erwarten.

Wie bereits erwähnt, gilt gemäss GEP eine Versickerungsprüfpflicht. In den vorliegenden SBV sind aber keine Bestimmungen zur Entwässerung enthalten. Aus diesem Grund sollen die SBV wie folgt ergänzt werden:

- Entwässerung: Textvorschlag: «Nicht verschmutztes Niederschlagsabwasser ist, wenn möglich, zu versickern; befestigte Oberflächen sollen möglichst direkt über die Schulter entwässert werden. Mit dem Bauvorhaben ist ein Entwässerungskonzept einzureichen».

Elementarschadenprävention

Die Gefährdung durch Fließgewässer wird im Raumplanungsbericht (Kap. 5.3) erwähnt. Folgende Aussagen sind zu korrigieren, respektive zu ergänzen:

- Das Gebiet ist gemäss Gefahrenkarte durch den Stüsslingerbach in der Restgefährdung tangiert, d.h. ausserordentliche Ereignisse können auf der entsprechenden Fläche nicht ausgeschlossen werden (<https://geo.so.ch/map/?k=dff4bf6b5> vgl. gelb-weiss schraffierte Fläche). Die Grundeigentümer- und Bauherrschaft ist gemäss den Kapiteln 5.5 und 5.7 des technischen Berichts zur Gefahrenkarte Wasser von Stüsslingen (2022) durch die Behörden zu informieren, sofern keine anderweitige Präzisierung im Zonenreglement gilt.
- Als Grundlage ist die überarbeitete und publizierte Gefahrenkarte Wasser aus dem Jahr 2022 zu zitieren (und keinesfalls die Vorgängerversion aus dem Jahr 2004).
- Inhalt und Quelle von Abbildung 13 im Raumplanungsbericht sind entsprechend anzupassen.
- Wir empfehlen überdies im Raumplanungsbericht auch auf die Gefährdung durch Oberflächenabfluss einzugehen (vgl. dazu auch die Empfehlung zu Kapitel 3.6 im technischen Bericht zur Gefahrenkarte Wasser von 2022). Für die relevante Parzelle besteht in diesem Fall keine Gefährdung (vgl. <https://geo.so.ch/map/?k=06399475d>).

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese Zufahrten und Stellflächen wurden

gemäss Bericht nicht geprüft, allenfalls haben diese aber einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Sprechen Sie deshalb die Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr ab (032 627 97 07 od. 46 und wasserversorgung@sgvso.ch).

Planungsausgleich

Der Gemeinderat hat am 3. Juni 2019 ein Planungsausgleichsreglement PAR beschlossen, welches am 17. Juni 2019 durch die Gemeindeversammlung verabschiedet und am 11. Juli 2019 vom Bau- und Justizdepartement genehmigt wurde. Das PAR sieht eine Abschöpfung von 40 % vor, wovon 20 % an die Gemeinde fliessen (vgl. § 8 Abs. 2 PAG). Die Umzonung von OeBA in W2 ist Abgabettatbestand nach § 5 Abs. 2 Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18). Die Umzonung erfolgt in der Gesamtrevision der Ortsplanung und ist deshalb nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Gestaltungsplan

- Die Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt des Planes zu platzieren. Zudem weist das neue e-Amtsblatt keine eindeutige Publikationsnummer mehr auf. Daher reicht die Angabe zum Publikationsdatum (Hier finden Sie eine Vorlage zum Titelblatt: https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/Vorlage_Titelblatt_Nutzungsplan.pdf).
- «Einwohnergemeinde» ist durch «Gemeinde» zu ersetzen
- In der Legende scheint für den Eintrag «Baubereich für Bauten gemäss Wohnzone W2» die zweite Zeile abgeschnitten zu sein. Dies ist zu bereinigen.
- Für die Bepflanzung sollte im Gestaltungsplan genauer definiert werden, ob die Anzahl und Lage verbindlich, richtungsweisend oder orientierend ist. Allgemein sollte der Gestaltungsplan konkretere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung machen.
- Der Begriff «Parzellierung» suggeriert, dass die Parzelle GB-Nr. 1882 als Mutterparzelle aufgeteilt werden soll und die neuen Parzellen neue Nummern erhalten sollen. Ist dem so? Werden die Parzellen veräussert / im Baurecht abgegeben (Abb. 6 RPB spricht bspw. von einer Parzelleneinteilung, nicht Parzellierung)? Ausführungen dazu sollten im RPB eränzt werden.

Sonderbauvorschriften

- Allgemein: die längeren Paragraphen, welche sinngemäss mehrere Themen oder Aussagen beinhalten, sollten der Orientierung wegen in nummerierte Absätze unterteilt werden. Zudem müssen die SBV als einzelnes Dokument (mit Deckblatt mit Genehmigungsvermerken) oder in den Gestaltungsplan integriert zu gestalten. In der vorliegenden Form kann der Gesaltungsplannicht genehmigt werden. Weiter sollten in den SBV nur «harte Aussagen» gemacht werden. Die Begründung für die Festlegungen können dann entsprechend im RPB aufgenommen werden (bspw. die die Platzierung der Tiefgarageneinfahrt; Ort in SBV festzschreiben, Begründung dafür nur im RPB festhalten). Dies hilft dabei, die SBV schlank und verständlich zu halten.
- § 2: gestaltungsplanpflichtig anstatt sonderbauplanpflichtig
- § 3: Grammatikalisch nicht korrekt / vollständig.
- § 5: Beispielrechnungen sollten nicht in den SBV vorkommen, sondern lediglich im RPB aufgenommen werden, gleiches gilt für Abbildungen. Zudem ist die Pufferzone, sofern diese nur begrünt und nicht bebaut ist, nicht an die Überbauungsziffer, sondern die Grünflächenziffer anzurechnen.
- § 7: der Begriff der Kleinbauten wurde von der IVHB nicht übernommen, weshalb dieser Begriff nicht angewendet werden kann. Anstelle ist der Begriff Nebengebäude oder Nebenbaute zu verwenden.

- § 13: gibt es für die Pufferzone schon genauere Vorschriften? Wie soll diese ausgestaltet / bepflanzt werden?
- § 17: u.E. werden die einheitliche Architektursprache und die wesentlichen Qualitätsmerkmale nicht in den SBV verankert, da diesbezüglich sehr viel Spielraum gelassen wird (e.g. Dachform).

Raumplanungsbericht

- Allgemein: die Abkürzung der Bereingten Gesetzessammlung (BGS) muss nicht bei jeder Nennung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) genannt werden. Eine erstmalige Einführung reicht aus (bspw.: gem. § xy Planungs- und Baugesetz [PBG; BGS 711.1]).
- Aus dem Raumplanungsbericht wird nicht ganz klar, was das Vorgehen der Bebauung des Landes ist. Baut die Kirche als Grundeigentümerin die Häuser? Können die Baufelder / Parzellen (im Baurecht) von Privatpersonen erworben werden? Beabsichtigt die Kirchgemeinde die Parzellen einzeln oder nur gemeinsam zu veräussern? Gibt es Vorgaben zu der Etappierung? Das Vorgehen sollte im Raumplanungsbericht nachvollziehbar dargelegt werden.
- Kap. 6.2: es wird § 44 Abs. 2 PBG, BSG referenziert. Die Abkürzung BGS (nicht BSG) kann weggelassen werden.
- Kap. 7.2: Hinweis: im Kt. Solothurn gibt es kein Departement für Bau, Verkehr und Umwelt. Gemeint ist das Bau- und Justizdepartement BJD. Genehmigt wird die Planung allerdings durch den Regierungsrat.
- Kap. 7.2.1: BGS ist kein Gesetz, sondern die Bereinigte Gesetzessammlung. Gemeint ist wohl PBG.
- Kap. 7.2.2: ~~Departement Bau, Verkehr und Umwelt~~ Bau- und Justizdepartement; unter der Federführung ~~der Abteilung Raumentwicklung~~ des Amtes für Raumplanung.
- Kap. 7.2.3: § 15 KBV ist leer; gemeint ist wahrscheinlich PBG.
- Kap. 7.2.4: siehe Bemerkung zu Kap. 7.2.
- Kap. 7.2.5: Innerhalb des Kapitels ergibt sich ein Widerspruch resp. Unklarheit zwischen dem PBG und dem ZR der Gemeinde Stüsslingen. Dies ist zu bereinigen.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Eine öffentliche Mitwirkung ist bereits erfolgt. Nach der Überarbeitung im Sinn des vorliegenden Berichts sind uns die Unterlagen zu einer zweiten Vorprüfung zu unterbreiten. Danach kann die Planung öffentlich aufgelegt werden. Gestützt auf § 44 Abs. 2 PBG sind während der Planaufgabe die Baufelder zu profilieren.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an:

- Elektronisch mit interner Meldung an die an der Vernehmlassung beteiligten Dienststellen (SOBAU #101'906)
- Dera Architektur GmbH, Schlattweg 6a, 5707 Seengen