

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

Einwohnergemeinde
Gemeindepräsidium
Köllikerstrasse 31
5014 Gretzenbach

6. Januar 2025 / sts

**Gretzenbach: Vorprüfung Anpassung Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan
«Landhubel»**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Scherer,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns Ende Oktober 2024 die elektronischen Unterlagen zur Anpassung des Gestaltungs- und Erschliessungsplans Landhubel zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Dokument «Teilzonenplanänderung» (Steger Architekten, 27. September 2024) mit Darlegung der Abweichungen vom bewilligten Projekt
- Dokument «Teilzonenplanänderung mit Sonderbauvorschriften, Situation Richtprojekt und Baufelder 1:500», Version vom 26. September 2024
- Dokument «Teilzonenplanänderung mit Sonderbauvorschriften, Situation Richtprojekt Grundrissnachweise 1:500», Version vom 26. September 2024

Wir haben die Dokumente einerseits vom Bauverwalter, Herrn Leimgruber, andererseits von der Gemeindeschreiberin, Frau Walder erhalten. Wir gehen davon aus, dass die beiden Dossiers identisch sind. Die Prüfung erfolgte auf der Basis der Dokumente, die uns Frau Walder hat zukommen lassen. Eine erste summarische Beurteilung haben wir mit Mail vom 5. November 2024 abgegeben.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Der Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Landhubel» mit Zonen- und Sonderbauvorschriften wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2020/926 am 22. Juni 2020 genehmigt. Der Planungsperimeter des rechtskräftigen Plans umfasst nach erfolgter Anpassung der Eigentumsverhältnisse aktuell nur noch ein einzelnes Grundstück (GB Gretzenbach Nr. 812).

Mit der rechtskräftigen Planung «Landhubel» wurde einerseits die Erschliessung angepasst, an-

dererseits in der Grundnutzung eine Zone «Terrassensiedlung ZTS» mit Zonenvorschriften festgelegt, weil das Vorhaben unter den Vorgaben der ursprünglichen Grundnutzung (einer Wohnzone für Einzelgebäude 1-2 Geschosse) nicht realisierbar war.

Mit dem Erwerb des im Westen an den Gestaltungsplan-Perimeter angrenzenden Grundstücks GB Gretzenbach Nr. 1871 ergibt sich die Möglichkeit, die Erschliessung ab der Dössihubelstrasse neu zu regeln. Die Zufahrt ist neu entlang der südwestlichen Parzellengrenze von GB Gretzenbach Nr. 1871 direkt in die Ebene 0 (Einstellhalle) vorgesehen und nicht mehr, wie im rechtskräftigen Plan, östlich von GB Gretzenbach Nr. 422. An dieser Lage erfolgt neu nur noch die Zufahrt zu den Besucherparkfeldern (Ebene 5).

Die Ortsplanung von Gretzenbach wurde in den letzten Jahren gesamthaft revidiert und befindet sich aktuell im Genehmigungsverfahren. Die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung «Landhubel» bietet Gelegenheit, Widersprüche zum neuen Planwerk der Ortsplanung zu eliminieren. Ausserdem ist es angezeigt, den rechtskräftigen, am 22. Juni 2020 genehmigten Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Landhubel» gesamthaft zu überprüfen.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Im rechtskräftigen Teilzonen- und Gestaltungsplan «Landhubel» (2020) wurde eine «Zone Terrassensiedlung ZTS» festgesetzt. Diese Grundnutzung ist im zur Genehmigung eingereichten Bauzonenplan zur Ortsplanung nicht vorgesehen respektive nicht berücksichtigt. Die an dieser Stelle neu vorgesehene «Wohnzone Hang W2H» ist mit der vorgesehenen Überbauung (Terrassensiedlung) nicht vereinbar.

Mit dem Einbezug von GB Gretzenbach Nr. 1871 ist der Gestaltungsplanperimeter über diese Parzelle zu erweitern. Der Perimeter soll neu die beiden Grundstücke Nrn. 812 und 1871 umfassen. Gleichzeitig ist für GB Nr. 1871 zu prüfen, ob auch diese Parzelle der Zone Terrassensiedlung zugeordnet, oder in der W2H verbleiben soll (der Bestandesbau dürfte beiden Zonentypen entsprechen, allein die Zufahrt zur Terrassensiedlung erfordert keine Zuweisung zur ZTS).

Wir werden dem Regierungsrat mit dem Genehmigungsantrag zur Ortsplanung beantragen, die beiden Parzellen Nrn. 812 und 1871 von der Genehmigung auszunehmen und die Festlegung der Grundnutzung im vorliegenden Planerlassverfahren vorzunehmen. Es handelt sich dabei um eine Änderung im Genehmigungsverfahren zur Ortsplanung im Sinn von § 19 des kant. Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1). Diese setzt einerseits die Zustimmung des Gemeinderates voraus, andererseits ist den von der Planänderung betroffenen vor dem Entscheid Gelegenheit zur Erhebung von Einwendungen zu geben, sofern sie nicht schriftlich zustimmen. Mit der Durchführung des Nutzungsplanverfahrens zur Anpassung des Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Landhubel» werden die Rechte der Anstösser gewahrt. Allfällige Vorbehalte werden im Mitwirkungsverfahren oder spätestens während der öffentlichen Auflage der Anpassung zu Tage treten.

Mit dem oben skizzierten Vorgehen wird auch dem Argument der Planbeständigkeit Rechnung getragen: Anstösser dürfen davon ausgehen, dass eine Planung nach deren Rechtskraft für eine minimale Frist (diese beträgt nach langjähriger Praxis mindestens 5 Jahre) Geltung behält. Als Grundsatz gilt: Je früher ein Plan geändert wird, umso mehr müssen sich die Voraussetzungen gegenüber dem Zeitpunkt des Erlasses geändert haben. Mit dem Einbezug von GB Nr. 1871 und der vorgesehenen Anpassung der Erschliessung ab der Dössihubelstrasse liegen unseres Erachtens geänderte Voraussetzungen vor, die eine Anpassung der Planung rechtfertigen.

Eine summarische Prüfung des Gestaltungsplans ergibt abgesehen vom zu erweiternden Perimeter und der Darstellung der neuen Zufahrt im verbindlichen Planinhalt (siehe den nachfolgenden Abschnitt) keine Genehmigungsvorbehalte. Die minimalen Grenzabstände der Baufelder gegenüber den Nachbargrundstücken sind eingehalten. Die Sonderbauvorschriften wurden nicht erneut zur Prüfung eingereicht. Gemäss unseren Bemerkungen weiter unten (im Kapitel «Anmerkungen zu den Unterlagen»), empfehlen wir, die Sonderbauvorschriften systematisch zu überprüfen und dort, wo nötig anzupassen.

2.2. Erschliessung

Die neue Erschliessung ist in den eingereichten Plänen noch nicht ausreichend dokumentiert. Im Gestaltungsplan ist ein Baubereich für die neue Erschliessung auszuweisen und zu vermessen. Bei der neuen Zufahrt in die Einstellhalle interessiert insbesondere deren Geometrie und der vorge-sehene Abstand zur Nachbarparzelle GB Gretzenbach Nr. 1033. Je nachdem, ob es sich um eine Verkehrsfläche a Niveau oder um ein Rampenbauwerk handelt, ist ein Grenzabstand gegenüber Dritten (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) einzuhalten. Die neue Zufahrt ist im Gestaltungsplan analog zum Zufahrtsbereich auf der Ebene 5 darzustellen (blaue Schraffur im verbindlichen Planinhalt) und es sind die Sichtzonen für die Ein- und Ausfahrt nach § 50 kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) darzustellen.

2.3. Planungsmehrwert

Im Verfahren zum ursprünglichen Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Landhubel» haben wir es beidseitig (Gemeinde und Kanton) unterlassen, die Frage einer allfälligen Mehrwertabgabe zu regeln. Gestützt auf das kantonale Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (PAG, BGS 711.18) sind planungsbedingte Vorteile (erweiterte Nutzungsmöglichkeiten, welche sich aufgrund von raumplanerischen Massnahmen ergeben) abgabepflichtig. Mit der Aufhebung der Erschliessung ab der Dössihubelstrasse wurde das planerisch dafür reservierte Strassenareal aufgehoben, aber nicht explizit der Wohnzone W2 zugewiesen (das wird mit dem Änderungsplan in der Ortsplanung nun nachgeholt). Umzonungen von Verkehrszonen in Wohnzonen sind mehrwertabgabepflichtig. Der Ertrag fliesst an die Gemeinde.

Weil diese «Umzonung» im Rahmen eines Gestaltungsplan-Verfahrens erfolgte und der Gesetzgeber seinerzeit Mehrwerte, die aufgrund von Gestaltungsplänen entstehen, bewusst von der Mehrwertabgabepflicht ausgeschlossen hat, kann sich die Gemeinde auf den Standpunkt stellen, dass hier gar kein abzuschöpfender Mehrwert anfällt.

2.4. Wasserversorgung / Entwässerung

Das Amt für Umwelt (AfU) hat der Einwohnergemeinde Gretzenbach am 1. Juli 2022 den Vorprüfungsbericht zur Teil-GWP Landhubel zugestellt. Inwieweit die Planung seither überarbeitet wurde, ist den kantonalen Dienststellen nicht bekannt. Die Teil-GWP ist noch nicht rechtskräftig. Daher fehlt eine Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen im Gebiet «Landhubel».

Ebenso hat die Einwohnergemeinde im Nachgang zur erstmaligen Genehmigung des Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplans einen Entwurf für eine Anpassung der generellen Entwässerungsplanung eingereicht. Auch hierzu ist keine Genehmigung der Anpassung dokumentiert.

2.5. Naturgefahren (Hangrutsch)

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach verfügt über eine Gefahrenkarte für die Prozesse Wasser und Rutschungen (Revision 2021). Die Gefahrenbereiche und der Bericht sind auch im WebGIS ersichtlich bzw. abrufbar. Diese Gefahrengrundlage wurde in der Ortsplanungsrevision noch nicht eigentümerverbindlich im Bauzonenplan bzw. in einem separaten Naturgefahrenplan umgesetzt. Es gibt somit auch noch keine Zonenvorschriften, die sich zu den Gefahrenzonen äussern.

Die vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplanänderung liegt in einem Gebiet mit einer geringen, jedoch nachgewiesenen Rutschgefährdung (gelb, R2). Aus den vorliegenden Gestaltungsplanunterlagen geht nicht hervor, ob diese Gefährdung berücksichtigt wurde oder nicht. Im Gebiet Ölihof gab es in der Vergangenheit jedoch mehrere Rutschereignisse im Zusammenhang mit Bauvorhaben.

Aus diesem Grund weisen wir hier nochmals auf die Pflicht der Berücksichtigung der Gefahrenkarte bei der Planung, beim Bau und beim Betrieb hin, insbesondere auf die Empfehlungen im Gefahrenkartenbericht (Hunziker, Zarn & Partner / J. Haller, Revision November 2021), Kapitel 16, Teilgebiet 4, Ölihof und Teilgebiet 5, Teufental. Die im Bericht gelisteten Massnahmen für die zwei Teilgebiete Ölihof und Teufental werden in den ergänzenden Unterlagen nicht erwähnt.

In den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften, die vor dem oben genannten Gefahrenkartenbericht genehmigt wurden, findet sich lediglich, aber immerhin eine Bestimmung, wonach zum Schutz vor Rutschereignissen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mittels eines geologisch-geotechnischen Gutachtens aufzuzeigen ist, welche sichernden Massnahmen während der Bauzeit und welche dauerhaften Objektschutzmassnahmen notwendig sind und umgesetzt werden.

Wir empfehlen darüber hinaus, dass das Bauvorhaben geotechnisch begleitet wird. Um die Gefährdung eigener Güter oder deren Dritter durch Rutschungen auszuschliessen, sind bei allen Erdarbeiten alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu ergreifen. Insbesondere sind der Baugrubensicherung, Verankerung und Entwässerung während der Bauphase sowie der Entwässerung während der Betriebsphase besondere Aufmerksamkeit zu schenken. § 5 der Sonderbauvorschriften ist diesbezüglich zu ergänzen.

Des Weiteren ist die zuständige Fachstelle mit der folgenden Formulierung im Dokument «Projektbeschrieb_GPÄ_240927.pdf» nicht einverstanden, bzw. ist diese Schlussfolgerung mit den uns vorliegenden Dokumenten nicht nachvollziehbar: «Diese Anpassung vereinfacht den Aushub erheblich. Das Bauen im Sandsteinfels erlaubt eine einfachere Fundation. Der grössere Abstand der Baugrube zur Dössihubelstrasse reduziert aufwändige Abstützungsmassnahmen während der Bauzeit». Ohne ein entsprechendes geotechnisches Gutachten ist dieser Satz zu streichen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

3.1. Allgemeine Bemerkungen

Es empfiehlt sich, die Unterlagen inhaltlich klarer zu gliedern und zu bezeichnen:

- Der «Teilzonenplan» legt die Grundnutzung fest («Zone Terrassensiedlung ZTS» und je nachdem für GB Nr. 1871 auch «Wohnzone Hang W2H») und formuliert die zugehörigen Zonenvorschriften.
- Der «Gestaltungsplan» (Sondernutzungsplan) stützt sich auf die Grundnutzung ab und legt die Baubereiche, die Erschliessung und allenfalls Elemente der Umgebungsgestaltung fest.
- Ein Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) erläutert die Inhalte der Planung. Hierzu verweisen wir auf die Arbeitshilfe auf der Webseite unseres Amtes: arp.so.ch, Rubrik Nutzungsplanung -> Planungsinstrumente (Downloadbereich rechts unten auf der Seite).

Für die formellen Anforderungen an die Pläne verweisen wir ebenfalls auf unsere Webseite: arp.so.ch, Rubrik -> Nutzungsplanung -> Planungsinstrumente -> Formelle Anforderungen.

3.2. Teilzonenplan / Zonenvorschriften

- Wir empfehlen die Darstellung in einem separaten Plan (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan).
- In Abs. 4 der Zonenvorschrift zur ZTS ist der Begriff «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» zu ersetzen. Mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe darf der Begriff «Gebäudehöhe» nicht mehr verwendet werden. Derselbe Vorbehalt gilt für die Legende, wo der Begriff ebenfalls zu ersetzen ist.
- Ebenfalls in Abs. 4 ist die Ausnahmebestimmung für Dachaufbauten zu löschen. Es gilt § 18^{bis} Abs. 2 KBV, der je nach Ausprägung der technischen Einrichtung im Widerspruch zur gewählten Ausnahmeregelung stehen kann.
- Abs. 6 (Ausnützungsziffer). Auch dieser Baubegriff darf mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe im Kanton Solothurn nicht mehr verwendet werden. Die Gemeinde Gretzenbach verwendet mit der überarbeiteten Ortsplanung künftig die Geschossflächenziffer als

Baumass. Der Absatz kann weggelassen werden, da das Mass der Bebauung durch die Abgrenzung der Baufelder, die maximale Fassadenhöhe und die minimale Grünflächenziffer ausreichend geregelt ist.

3.3. Erschliessungs- und Gestaltungsplan / Sonderbauvorschriften

Wir empfehlen, das Dokument «Teilzonenplanänderung mit Sonderbauvorschriften, Situation Richtprojekt und Baufelder 1:500», Version vom 26. September 2024, wie folgt anzupassen:

- Der «Baufelderplan» ist oberhalb der Situation Richtprojekt darzustellen (Genehmigungsinhalt vor orientierendem Inhalt). Statt «Baufelderplan» ist der Titel «Gestaltungsplan» zu verwenden.
- Anstelle Baufelder ist der Begriff Baubereiche zu verwenden.
- Der Geltungsbereich ist auf GB Nr. 1871 zu erweitern.
- Die neue Zufahrt ist als Zufahrtsbereich darzustellen und zu vermessen. Die Sichtzonen nach § 50 KBV sind zu ergänzen.
- Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung aus dem Richtprojekt sind in den Gestaltungsplan aufzunehmen. Es gelten die §§ 7 bis 9 des Zonenreglements der überarbeiteten Ortsplanung (Siedlungsrand, Grünflächenziffer und Baumäquivalent, Grünflächengestaltung).
- Der Verweis «Teilzonenplanänderung mit Sonderbauvorschriften» auf dem Titelblatt ist doppelt irreführend: Sonderbauvorschriften gehören zum Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) und nicht zum Teilzonenplan. Ausserdem enthält die vorliegend geprüfte Anpassung des Dossiers keine überarbeiteten Sonderbauvorschriften (SBV) (sollen die bestehenden SBV unverändert übernommen werden).
- Die Aufzählung der betroffenen Parzellen im Plantitel kann reduziert werden. Die Planung betrifft lediglich noch die GB Nrn. 812 und 1871.
- Wir regen an, die Sonderbauvorschriften (SBV) zum rechtskräftigen Plan systematisch zu überprüfen und anzupassen. Widersprüche, wie z.B. zwischen dem Begriff «*Dachfirst*» in § 8 der SBV und § 12 «sämtliche Hauptdächer sind als *Flachdach* mit extensiver Begrünung auszuführen sind zu eliminieren. Ausserdem sind sämtliche Bezüge zu anderen Plänen, Dokumenten und Berichten zu überprüfen und wo nötig anzupassen. So ist z.B. der Bezug zum BZR in § 4 nicht aktuell / präzise. Die Gemeinde führt zwei separate Reglemente: ein Baureglement (RRB Nr. 2023/1169) und ein Zonenreglement (Teil der Genehmigungsunterlagen zur überarbeiteten Ortsplanung)

3.4. Raumplanungsbericht

Mit Blick auf die öffentliche Auflage der Anpassung ist der Projektbeschrieb vom 27. September 2024 in den Projektbericht zu integrieren (z.B. als Kapitel «Anpassung 2024») Dabei sind insbesondere die obigen Ausführungen zur Rutschgefährdung zu berücksichtigen. Der Projektbericht ist als Ganzes zu überprüfen und wo nötig anzupassen. Es gelten die Anforderungen der oben genannten Arbeitshilfe «der Raumplanungsbericht».

4. **Fazit und weiteres Vorgehen**

Die vorgesehen Anpassungen am rechtskräftigen Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Landhubel» sind unter Berücksichtigung unserer obenstehenden Anträge zur Anpassung der Pläne und zum Kap. 2.2 insgesamt recht- und zweckmässig.

Mit Blick auf die öffentliche Mitwirkung empfehlen wir, das gesamte Dossier zu überprüfen (auch die nicht eingereichten Dokumente, d.h. die Sonderbauvorschriften und den Projektbericht) und wo nötig im Sinn unserer obigen Bemerkungen anzupassen.

Der öffentlichen Mitwirkung kommt vorliegend eine besondere Bedeutung zu, weil mit der Anpassung sowohl der zur Genehmigung eingereichte Bauzonenplan als auch der erst seit wenigen Jahren rechtskräftige Gestaltungsplan «Landhubel» Änderungen erfahren, von denen die unmittelbaren Nachbarn betroffen sind.

Nach der Überarbeitung der Unterlagen und nach Vorliegen allfälliger Mitwirkungseingaben stehen wir vor der öffentlichen Auflage bei Bedarf für eine 2. Vorprüfung zur Verfügung.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an (per Mail): - intern SOBAU #102'753