

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

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Erlinsbach
Dorfplatz 1
5015 Erlinsbach SO

5. Juni 2025 / sts

Erlinsbach: Vorprüfung Gestaltungsplan Rainlistrasse

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Neumann,
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Erlinsbach SO hat uns am 21. November 2024 den Gestaltungsplan Rainlistrasse mit vorliegendem Richtprojekt zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan, Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt, Stand 16. Mai 2024
- Richtprojekt Umgebung, Stand 15. Mai 2024
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 12. November 2024
- Begleitschreiben vom 22.November 2024.

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

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Nrn. 2245 und 1413, sowie Teile der GB Nrn. 1409, 2202, 2940, 2941 und 3307, insgesamt eine Fläche von knapp 2.7 ha. Das Areal liegt südwestlich des Dorfplatzes, nahe der kath. Kirche.

Auf der Parzelle GB Nr. 2245 wurde ein Richtprojekt von Bircher Roth von Arx AG erarbeitet, welches einen «Zwillings-Bau» im südlichen Teil vorsieht. Der erarbeitete Gestaltungsplan (GP) kommt der von der Gemeinde Erlinsbach auferlegten GP-Pflicht nach und ermöglicht eine qualitätsvolle Baute am Rand des Dorfkerns von Niedererlinsbach. Die Baute auf GB Nr. 1413 bleibt bestehen. Die restlichen Parzellen sind für die Sicherstellung der Zufahrt für die Bewirtschaftung der Grünzone im Norden von GB Nr. 2245 im Perimeter des GP enthalten.

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung, genehmigt mit RRB Nr. 2008/912 vom 27. Mai 2008, ist die Parzelle GB Nr. 2245 der «Erhaltungszone Niedererlinsbach (EZ)» zugewiesen und von der Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach überlagert.

Erlinsbach (vormals Niedererlinsbach) ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Die Rainlistrasse ist als Baugruppe 1.2 (kurzer Strassenzug mit beidseitig gereihten ehem. Kleinbauernhäusern, Hochstud- und Jurasüdfuss-Bauten aus dem 18./19. Jh), mit dem Erhaltungsziel «A» verzeichnet.

Die Ortsplanung von Erlinsbach wird zurzeit gesamthaft revidiert. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (OPR) von Erlinsbach erfolgte in der Zeit vom 18. Oktober 2024 bis zum 18. November 2024. Gemäss § 15 PBG gilt: Ab Beginn der Planauflage dürfen Baubewilligungen durch die Baubehörde erstinstanzlich nur noch für Bauvorhaben erteilt werden, welche auch dem neuen Plan entsprechen. Dies gilt sinngemäss auch für den vorliegenden Gestaltungsplan, der sich somit auch an der künftig geltenden Grundnutzung orientieren muss. Nach der Ortsplanungsrevision liegt der nördliche Teil des Areals in der Grünzone und der südliche in der Kernzone. Die Ortsbildschutzzonen Ober- und Niedererlinsbach werden aufgehoben und durch den Ortsbildschutzperimeter ersetzt.

2. Beurteilung

Bezug zur Ortsplanung und Grundnutzung

Das Vorhaben unterstützt den raumplanerischen Grundsatz der Innenentwicklung. Nahe dem Zentrum entsteht ein Mehrfamilienhaus, die Parkierung wird grossteils in den Untergrund verlegt und es entsteht eine grosszügige Grünanlage.

Gemäss neuem Zonenreglement (ZR) § 27 gelten für alle Gestaltungspläne in der Kernzone folgende Mindestanforderungen:

- Sicherstellung einer verdichteten Bauweise.
- Schaffung einer guten Aussenraumgestaltung (attraktive Freiräume, naturnahe Begrünung und Bepflanzung, Förderung der Biodiversität, Berücksichtigung Klimaanpassung u.ä.).
- Klärung des Wohnungsangebots in Absprache mit der Gemeinde (bspw. Mehrgenerationenwohnen, Wohnungsgrössen u.ä.).
- Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällige Reduktion gemäss den kantonalen Vorgaben.
- Autoparkierung so weit wie möglich unterirdisch anordnen, Vorbehalten bleiben die Anforderungen und Auflagen in Naturgefahrengebieten.
- Gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen.
- Förderung erneuerbarer Energien mittels Energiekonzept oder energetischem Nachweis gemäss den kantonalen Anforderungen.
- Bei Gestaltungsvorschriften (insb. bei Wohnbauten) müssen diese so geregelt sein, dass sie die ästhetische und gestalterische Einheit auch nach Fertigstellung der Anlage und bei Eigentümerwechseln regeln können.

Der gestützt auf das Richtprojekt ausgearbeitete GP Rainlistrasse unterstützt das Anliegen der Innenentwicklung und berücksichtigt die Richtlinien für Gestaltungspläne. Die abschliessende Beurteilung über das Erfüllen der Richtlinien liegt bei der Gemeinde.

Mitwirkung

Dem Raumplanungsbericht ist zu entnehmen, dass die Mitwirkung vorliegender Planung parallel zur kantonalen Vorprüfung erfolgt. Wir gehen davon aus, dass die Mitwirkungsergebnisse zu gegebener Zeit im Raumplanungsbericht ergänzt werden.

Ortsbild

Dem Gestaltungsplan liegt ein fortgeschritten ausgearbeitetes Richtprojekt zugrunde. Die Rückmeldungen der Gemeinde und der Fachstelle Heimatschutz wurden eingearbeitet.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Vorschlag (zwei lange Volumen leicht versetzt zueinander) wird zwar eine neue bauliche Typologie erstellt. Mit den typischen Proportionen der Volumina und den feingestalteten Fassaden und Materialienverwendungen gibt es aber viele Elemente, die den Ortsbezug sicherstellen. Wird die Bebauung am südlichen Ende konzentriert, ist eine grosse Aussenraumfläche für die Bewohnenden sichergestellt.

Die Formulierung in § 4 Abs. 7 Sonderbauvorschriften SBV Abbruch bestehendes Gebäude ist etwas unglücklich. Wir schlagen ersatzweise die folgende Formulierung vor: «Für das Erteilen einer Abbruchbewilligung muss ein bewilligungsfähiges Bauprojekt (mit gesicherter Finanzierung) für den Neubau vorliegen.»

Nutzungsziffer

Gemäss altem, sowie neuem ZR besteht weder eine Überbauungsziffer noch eine Ausnützungs-, bzw. Geschossflächenziffer.

Grünflächenziffer

Ein Nachweis zur Grünflächenziffer findet sich weder im Raumplanungsbericht (RPB) noch im Richtprojekt. Mit der OPR wird die nördliche Hälfte der Parzelle der Grünzone zugewiesen. Nach gängiger Praxis ist die Grünflächenziffer allein im Kernzonenteil einzuhalten (analog ÜZ oder der GFZ in Situationen, wo Teile einer Parzelle z.B. in einer Uferschutzzone liegen). Mit dem Gestaltungsplan, dessen Perimeter über beide Zonenarten geht, lässt sich eine allfällige Unterschreitung im bebaubaren Teil allerdings einfach begründen. Der Raumplanungsbericht liefert zur Grünflächenziffer keine Angaben. Der detaillierte Nachweis zur Einhaltung der Grünflächenziffer ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Gesamthöhe (Gebäudehöhe)

Das rechtskräftige ZR fordert eine Realisierung von zwei Geschossen und eine max. Gebäudehöhe (im Sinne von Fassadenhöhe) von 7.5 m. Das neue ZR fordert ebenfalls zwei Geschosse und eine Fassadenhöhe von 7.5 m. Gemäss Richtprojekt beträgt die Gesamthöhe (nach § 18^{bis} KBV) maximal 11.64 m und die Fassadenhöhe (nach § 18 KBV) maximal 7.06 m.

Baulinien

Der mit der laufenden Ortsplanung aktualisierte Erschliessungsplan sieht Baulinien von 2.0 m gegenüber dem Fussweg auf der Parzelle Nr. 1410 und dem Zielwegli, sowie von 5.5 m gegenüber dem Dubenmoosbach (ab Bachmitte) vor. Gemäss § 4 Abs 4 SBV gelten die Begrenzungen der Baubereiche als Baulinien. Die Baulinien gegenüber der Rainlistrasse und dem Fussweg auf GB Nr. 1410 werden eingehalten. Die nordöstliche Ecke des Baubereichs (Punkt 2: 2642902.80 / 1249629.37) liegt in einem Abstand von exakt 5.5 m zur Geometrie des Bachs (webGIS, Karte: Fließgewässer). Die übrigen Punkte liegen in weiterer Entfernung, somit ist auch die Baulinie zum Dubenmoosbach eingehalten.

Grenz- und Gebäudeabstände

Der Gebäudeabstand des südlichen Längskörpers gegenüber dem bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 1410 wird unter Berücksichtigung der Summe der Grenzabstände nicht eingehalten. Der südliche Längskörper übernimmt den ungefähren Abstand der bestehenden Baute. Mit der Fusswegverbindung, die in der laufenden Ortsplanung zwischen den beiden Baukörpern vorgesehen ist, und den beidseitig festgesetzten Baulinien im Abstand von 2 m sind neu diese zu berücksichtigen und beidseitig auch eingehalten.

Übereinstimmung GEP

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Erlinsbach / Niedererlinsbach (RRB Nr. 456 vom 22. Februar 2005) gilt für den Gestaltungsplanperimeter eine Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht von anfallendem Niederschlagswasser. Somit ist die Regenwasserversickerung vorzuziehen und ein Überlauf in den Dubenmoosbach kann bei starken Regenereignissen vorgesehen werden.

Dem RPB, Kapitel 5.7.6 «Siedlungsentwässerung» ist zu entnehmen, dass das anfallende Regenwasser wie auch Dachregenwasser über die nördlich liegende und geplante Spielwiese zur Versickerung gebracht werden soll, mit Überlauf in den Dubenmoosbach. § 14 SBV «Versickerung» bildet grundsätzlich diese Rahmenbedingungen ab.

Wir beantragen in den Sonderbauvorschriften unter § 14 das Thema Entwässerung wie folgt zu ergänzen:

- Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.
- Das Dachregenwasser ist in erster Priorität und aufgrund geologischer Berechnungen über Bodenpassagen versickern zu lassen. In geologisch begründeten Fällen kann von der Regelung abgewichen werden und es kann bei der Versickerungsanlage ein Überlauf in den Dubenmoosbach eingeplant werden. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens frühzeitig mittels hydrogeologischer Gutachten zu klären.

Hinweis an die Planenden: Bezuglich des Umgangs mit Regenwasser soll die Philosophie der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet priorisiert werden. Wir empfehlen, die naturnahe, oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Wenn immer möglich, ist Niederschlagsabwasser mit möglichen Retentionsmassnahmen, versickern zu lassen.

Wasserversorgung

Das Areal ist grundsätzlich von der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen. Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht nicht erwähnt und überprüft. Die Löschwasserversorgung ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

Gewässerraum

Das Thema Gewässerraum beim Dubenmoosbach wird in der vorliegenden Planung ausführlich und korrekt beschrieben. Auch in den SBV wird diesem Thema korrekt Rechnung getragen. Der Gewässerraum ist beim Dubenmoosbach ab Bachachse mit 5.50 m zu vermassen.

Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Die Gefährdung durch Naturgefahren und Oberflächenabfluss wurde im RPB Kap. 3.2 sowie den SBV § 15 erwähnt. Wie im Bericht festgehalten, ist im Rahmen des Baugesuches der definitive Nachweis für die Schutzmassnahmen zu erbringen. Wir empfehlen, in § 15 SBV explizit auf die Zufahrt der Tiefgarage zu verweisen.

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurde im Bericht erwähnt und im Plan «Richtprojekt Umgebung» eingezeichnet. Das Gebäude ist über 11 m hoch. Somit wird noch mindestens eine Stellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (HRF) benötigt. Bäume dürfen das HRF nicht behindern. Die Stellflächen haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sind frühzeitig mit der SGV-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) abzusprechen.

Sichtzonen

Im Richtprojekt wurden Sichtzonen auf den Strassenverkehr gemäss den Vorgaben des entsprechenden kommunalen Reglements eingezeichnet. Diese weichen von den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (KBV) resp. der entsprechenden VSS-Norm ab. Wir empfehlen der Gemeinde, die Einhaltung der Sichtzonen gemäss KBV einzufordern. Für die Einhaltung der Sichtzonen ist die Gemeinde verantwortlich. Als Grundlage kann das Merkblatt «Sichtverhältnisse in Knoten und Grundstückzufahrten» beigezogen werden.

Lärm

Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch die Überbauung entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der

Lärmschutzverordnung (LSV) für die Beurteilung der Strassenlärmmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Wie im Kapitel 3.3 des RPB festgehalten wird, ist das betreffende Gestaltungsplangebiet jedoch nicht durch Strassenlärmbelastung vorbelastet. Die Anforderungen gemäss Art. 31 LSV können somit ohne weitere Abklärungen eingehalten werden.

Umgebungsgestaltung

Die Bestrebungen für eine hohe gestalterische Qualität und den ökologischen Wert des Außenraums werden begrüßt. Wir empfehlen folgende Anpassungen:

- RPB 5.7.2 Teilbereich A, Ergänzung: «Um die gewünschten Funktionen der Bäume zu erreichen, soll die Wahl auf möglichst grosskörnige einheimische Baumarten fallen. Auch die Pflege soll darauf ausgerichtet sein, dass sich die Bäume entwickeln können.»
- RPB 5.7.2 Teilbereich B: Der Schattengarten und der Bienengarten sind gute Ideen und bergen grosses Potenzial für einheimische Arten. Für die offene Spielwiese empfehlen wir folgende Änderung: «Die Rasenfläche für die Versickerungsmulde und Spielwiese soll als artenreicher Blumenrasen angelegt werden.»
- RPB 5.7.3 Bepflanzung und Ökologie: Der Abschnitt zu Sträuchern und Stauden ist verwirrend. Wir beantragen folgende Anpassungen: «Es sind ausschliesslich einheimische Bäume zu pflanzen.» und «Sträucher und Stauden sollen ebenfalls einheimisch und standortgerecht sein, sie fördern mit ihrem Nutzen für einheimische Tierarten Aufenthalts- und Lebensraumqualität.»
- RPB 6.5 Umgebungsgestaltung: Ein Satzbaufehler macht den Abschnitt unverständlich.
- SBV § 5 Abs.2 Umgebungsgestaltung: «Es sind standortgerechte, ausschliesslich einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden. Die Artenwahl ist unter Berücksichtigung des Klimawandels (insbesondere zunehmende Hitze und Trockenheit) zu treffen.»
- SBV § 7 Private Vorgärten: Der Paragraf widerspricht der geltenden KBV (Schottergärten ohne Bewuchs oder mit Trennvlies sind verboten). Der Absatz ist zu konkretisieren: «Durchgrünte und bewachsene Ruderalfächen (ohne Trennvlies) sind zulässig.»

Wanderwege

Der Wanderweg am westlichen Rand (ausserhalb des Perimeters) ist nicht direkt vom Vorhaben betroffen. Gemäss Art. 6 FWG sollen Wanderwege auch während der Bauarbeiten möglichst durchgehend und gefahrlos begehbar sein. Bei allfälligen temporären Sperrungen muss der Verein Solothurner Wanderwege frühzeitig informiert werden, damit Umleitungen, Sperrungen und Markierungen vor Ort und in den digitalen Kartenwerken rechtzeitig organisiert und kommuniziert werden können (info@solothurner-wanderwege.ch).

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Gestaltungsplan / Sonderbauvorschriften

- Die Datumsvermerke für die kant. Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung auf den Titelblättern können weggelassen werden, ebenso die Nummer (Nr.) zur Amtsblatt-Publikation (das e-Amtsblatt sieht keine Publikationsnummer mehr vor).
- § 7 Abs. 1: Kleinbauten sind übergeordnet nicht geregelt. Anstelle des Begriffs «Kleinbauten» ist der Begriff «Nebenbauten» zu verwenden.

Raumplanungsbericht

- Kap. 4.1.2: Neben der Buslinie 2 (generell alle 15 Minuten) fährt nicht die Linie 507, sondern 519 von Lostorf nach Schönenwerd (generell alle 30 Minuten).

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Mitwirkung wurde parallel zur Vorprüfung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der obigen Anmerkungen sowie den Rückmeldungen aus dem zeitgleich laufenden Mitwirkungsverfahren kann die Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt werden.

Gestützt auf § 44 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) sind während der Planaufgabe Profile zu stellen.

Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #102'764
- KOCH + PARTNER (info@kopa.ch)