



Auszug aus dem Protokoll
des
Einwohnergemeinderates Winznau
vom
12.09.2023 Nr. 82/2023

6. Ressort Planung
Aufhebung des Teilzonen- und Gestaltungsplanes
Oltnerstrasse GB Nr. 707/694
Beschluss

Ausgangslage

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Oltnerstrasse (RRB Nr. 2016/1444) ist seit 23. August 2016 rechtskräftig und betrifft die Grundstücke GB Winznau Nrn. 707 und 694. Gemäss § 47 Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn (PBG) können Gestaltungspläne nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer vom Gemeinderat aufgehoben werden, wenn innert 5 Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplans nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen wurde. Dies ist Vorliegend der Fall; die Parzelle ist nach wie vor unbebaut bzw. der Gestaltungsplan nicht realisiert. Nach Beschluss der Planungsbehörde (d.h. des Gemeinderats) ist somit eine Aufhebung möglich. Nach Rücksprache mit dem kantonalen Rechtsdienst gilt Folgendes:

«Ein Gestaltungsplan kann mittels Gemeinderatsbeschluss und Regierungsratsbeschluss aufgehoben werden, wenn dieser 5 Jahre nach in Kraft treten nicht realisiert wurde oder nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen wurde (siehe § 47 PBG). D.h. es braucht kein Nutzungsplanverfahren nach Art. 15 ff. PBG mit kant. Vorprüfung, Mitwirkung, Auflage. Sowohl der Gemeinde- als auch der Regierungsratsbeschluss unterliegt der Beschwerde. Bedeutet somit, dass Betroffene mittels Beschwerde gegen den Gemeinderatsbeschluss das Rechtsmittel ergreifen können. Für das Gebiet gilt nach Aufhebung des Gestaltungsplan wieder die Nutzungsordnung des Zonenplans. Fehlt diese, ist dennoch ein Nutzungsplanverfahren durchzuführen (§ 47 Abs. 2 PBG).»

Der Grundeigentümer der Parzelle GB Winznau Nr. 707 hat den Antrag für die Aufhebung des Gestaltungsplans Oltnerstrasse gestellt, weil er auf seinem Grundstück GB Nr. 707 ein Bauprojekt realisieren möchte und dafür eine Baubewilligung benötigt; das Bauprojekt stimmt dabei mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan nicht überein – eine Bewilligung mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan ist somit nicht möglich. Das Bauprojekt hält hingegen die Bestimmungen der Grundnutzung, und somit des Teilzonenplans ein. Dieser regelt in Abweichung zu den Zonenvorschriften der Wohnzone W2 (RRB Nr. 2005/686) die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen in verdichteter Bauweise sowie die Zulässigkeit von Flachdächern bei Hauptbauten.

Der Gestaltungsplan Oltnerstrasse betrifft auch das Grundstück GB Winznau Nr. 694, daher wurde die Grundeigentümerin des Grundstücks GB Winznau Nr. 694 FST Immobilien und Beteiligungen GmbH gestützt auf § 47 Abs. 1 PBG über den Antrag zur Aufhebung des Gestaltungsplans schriftlich informiert (mit Einschreiben vom 1. Juni 2023) und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Grundeigentümerin des Grundstücks GB Winznau Nr. 694 hat zur Aufhebung des Gestaltungsplans Oltnerstrasse jedoch nicht Stellung genommen.

Die Parzelle GB Nr. 707 ist sowohl von Lärmimmissionen als auch von Naturgefahren betroffen. Zudem erfolgt die Erschliessung des Grundstücks direkt ab der Kantonsstrasse. Aufgrund dieser Situation und des geplanten Bauprojektes wurde bei den kantonalen Ämtern für Umwelt (AfU) und für Verkehr und Tiefbau (AVT) Rücksprache betreffend die Themen Naturgefahren und Erschliessung genommen. Die kantonalen Fachstellen sind zu dem Schluss gekommen, dass weder aus Sicht der Verkehrssicherheit noch aufgrund der Gefährdungssituation bezüglich Naturgefahren (Steinschlag) etwas gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans Oltnerstrasse spricht. Die Einschätzung wurde mit Mail vom 23.08.2023 durch das kantonale Amt für Raumplanung der Gemeinde schriftlich mitgeteilt.

Aufgrund der Lärmimmissionen ist ein Lärnmachweis erforderlich. Zudem sind im Rahmen des Bauprojektes Auflagen bezüglich Erschliessung vorzusehen. Gemäss der Rückmeldung der kantonalen Fachstellen sind im Rahmen der Baugesuche folgende Punkte zu beachten resp. zu prüfen:

- die Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist mit dem Kreisbauamt II zu klären;
- bei konkreten Bauprojekten ist sicherzustellen, dass die Sichtzonen gemäss § 50 KBV der Nachbargrundstücke eingehalten sind, dies gilt insbesondere für das Nachbargrundstück GB Winznau Nr. 533, da dieser Grundeigentümer rückwärts auf die Kantonsstrasse fahren muss.

Antrag

Die Planungskommission beantragt die Aufhebung des Gestaltungsplans Oltnerstrasse (RRB Nr. 2016/1444) zu verabschieden und die Ressortleitung Bau zu beauftragen, im Rahmen des Bauprojektes Auflagen bezüglich Erschliessung vorzusehen.

Der Teilzonenplan Oltnerstrasse bleibt weiterhin rechtsgültig, beide Grundstücke sind in der Wohnzone W2; das neue Bauprojekt hat sich betr. Zonenkonformität an der Teilzonenplanung zu orientieren.

Der Beschluss und Antrag zur Aufhebung des Gestaltungsplans ist dem Amt für Raumplanung weiterzuleiten.

Eintreten

Das Wort zum Eintreten wird nicht verlangt; das Eintreten ist somit beschlossen.

Der Teilzonenplan kann entgegen dem Antrag der PK nicht bestehen bleiben. Der GP muss als gesamtes aufgehoben werden, damit gilt wieder die ursprünglich Nutzungsplanung, wie im Antrag auch korrekt erwähnt.

Beratung

Das Wort zur Beratung wird nicht verlangt.

Der Gemeinderat hat keine weiteren Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss

Der Gemeinderat Winznau beschliesst einstimmig:

1. Der Bericht und Antrag der Planungskommission wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat beschliesst die Aufhebung des Gestaltungsplans Oltnerstrasse (RRB Nr. 2016/1444).
3. Das Amt für Raumplanung wird über die Aufhebung des Gestaltungsplans mittels Protokollauszug orientiert.

Information geht an:

Ressortleitung Bau, Protokollauszug

Amt für Raumplanung, Protokollauszug

Homepage, Geschäfte des Gemeinderats, Protokollauszug

Archiv, Protokollauszug und Unterlagen

Für die Richtigkeit des Auszuges

EINWOHNERGEMEINDE WINZNAU

Adrian Stocker
Leiter Verwaltung