



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Egerkingen

Teilzonen- und Erschliessungsplan, «GB Egerkingen Nr. 1385»

**Einzonung eines nicht mehr aktiven
Landwirtschaftsbetriebs**



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Egerkingen
 Markus Thommen
 Bahnhofstrasse 22
 4622 Egerkingen

Verfasser

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
 Thomas Schneitter
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Tel. 062 388 38 38
 E-Mail: thomas.schneitter@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Teilzonen- und Erschliessungsplan, «GB Egerkingen Nr. 1385»	22174	20
Koreferat	Datum	Kürzel
Thomas Ledermann	20.06.2022	tle
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Egerkingen\22174 Einzoning ehemalige Landwirtschaftsbetriebe\06 Produkte\01 Berichte\20240809_RPB_Einzoning_Egerkingen.docx		
Gedruckt	17.01.2025	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	z.H. Gemeinderat	ths	20.06.2022
002	Vorprüfungs- / Mitwirkungsversion	ths	04.11.2022
003	Auflageversion	ths	16.08.2024
004	Genehmigungsversion		

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
2	Ausgangslage	6
2.1	Standort	6
2.1	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	7
3	Planungszweck und Verfahren	10
3.1	Planungszweck	10
3.2	Verfahren	10
4	Planungsgegenstand	11
5	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	12
5.1	Raumplanung, Siedlung und Ortsbild	12
5.2	Erschliessung	13
5.3	Natur und Umwelt	15
6	Planungsablauf und Information	19
7	Schlusskommentar	20

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Betriebssituation heute

Am westlichen Dorfeingang südlich der Kantonsstrasse befindet der Landwirtschaftsbetrieb der Familie Pfefferli-Kaufmann. Der Betrieb verfügt über einen umfangreichen Gebäudebestand:

- an der Solothurnerstrasse 11 über ein Bauernhaus (mit Baujahr 1834), eine Remise und ein Stöckli,
- an der Solothurnerstrasse 21 über ein Bauernhaus (mit Baujahr 1881) und eine Scheune,
- an der Rügackerstrasse 1 über einen Rindviehstall.

Der Stammbetrieb befindet sich an der Solothurnerstrasse 11. Das Bauernhaus an Solothurnerstrasse 21 liegt nur zirka 60 m westlich davon und wurde erst vor zwei Jahren inkl. Bewirtschaftungsflächen übernommen. Durch den Zukauf konnte sich der Betrieb in Bezug insbesondere in Bezug auf die Bewirtschaftungsfläche weiterentwickeln.

Das insgesamt grosse Gebäudevolumen kann jedoch nicht mehr optimal genutzt werden. Die Gebäude an der Solothurnerstrasse 11 und 21 entsprechen nicht mehr den technischen Anforderungen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Befahrbarkeit, Gestaltung, Betriebsabläufe, etc.). Eine Nutzung für die Tierhaltung ist auch nicht mehr möglich. Es findet weder in den Gebäuden an der Solothurnerstrasse 11 noch 21 eine landwirtschaftliche Tierhaltung statt. Weder können die Anforderungen an eine tierfreundliche Haltung erfüllt werden, noch ist eine rationelle Bewirtschaftung möglich. Aus diesem Grund wurde 2001 im Rahmen einer Teilaussiedlung der Rindviehstall an der Rügackerstrasse 1 erstellt. Des Weiteren verfügt der Betrieb mit dem Bauernhaus an der Solothurnerstrasse 11 und 21 sowie dem Stöckli an der Solothurnerstrasse 13 über mehr Wohnraum als nach heutigem Raumplanungsgesetz möglich wäre. Bei den Wohnungen ist eine Sanierung notwendig, um sie den heutigen Bedürfnissen u.a. an Energie und Brandschutz anzupassen.

Einzonung Parzellenteil – GB Egerkingen Nr. 1385

Die Grundeigentümer haben nach Abklärung bzgl. der Weiterentwicklung und der Nachfolgeregelung des Betriebs entschieden, den Betriebsstandort von der Parzelle GB Nr. 1385 (Solothurnerstrasse 11) auf die Parzelle GB Nr. 1097 (Solothurnerstrasse 21) zu verlagern und das Bauernhaus an der Solothurnerstrasse 11, das dahinerliegende Stöckli sowie die Remise einzuzonen (nach Planungsgrundsatz S-1.1.12 des kantonalen Richtplans).

Mit der Einzonung soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die bestehenden Wohnungen energetisch zu sanieren und nach den heutigen Wohnansprüchen anzupassen / zu erweitern. Weiter soll der heutige Ökonomieteil zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Einstufung als erhaltenswerte Baute sichert die Stellung, die Volumetrie und das Erscheinungsbild am Dorfeingang. Die Teileinzonung der Remise im Hinterhof dient der Unterbringung von Autoabstellplätzen. Damit wird sichergestellt, dass die Vorzone zwischen dem kommunal inventarisierten Gebäude und Kantonsstrasse frei bleibt.

Auftrag Planungsarbeiten

Das Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer wurde durch die Einwohnergemeinde Egerkingen im Mai 2022 mit der Erarbeitung des Teilzonen- und Erschliessungsplans sowie des vorliegenden, erläuternden Raumplanungsberichtes (RPB) gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) beauftragt. Die Zonenvorschriften bestehen bereits und sind nicht Gegenstand der Arbeiten.

Art. 47 RPB

Der orientierende Raumplanungsbericht (RPB) hat zum Ziel, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes aufzuzeigen. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

2 Ausgangslage

2.1 Standort

Lage

Der Landwirtschaftsbetrieb befindet sich in der Gemeinde Egerkingen im Ortsteil Niderdorf. Das Bauernhaus liegt direkt an der Kantonsstrasse (Solothurnerstrasse 11) und bildet gemeinsam mit der Liegenschaft an der Solothurnerstrasse 21 den westlichen Dorfauftakt. Der für die Einzoning vorgesehene Teil der Parzelle beinhaltet das Bauernhaus Solothurnerstrasse 11, das dahinterliegende Stöckli (Solothurnerstrasse 13) sowie eine Remise (Fahrzeugunterstand, Solothurnstrasse 13a).



Abbildung 1 Perimeter der Einzoning des Landwirtschaftsbetriebs GB Nr. 1385 (roter Bereich)

Impressionen



Abbildung 2 Ansicht Bauernhaus von Norden (eigene Aufnahme)



Abbildung 3 Wohnhaus (eigene Aufnahme)



Abbildung 4 Stöckli und Remise (eigene Aufnahme)

2.1 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Rechtsgültige Ortsplanungsrevision seit 2014

Die Ortsplanungsrevision Egerkingen wurde mit RRB Nrn. 2014/808 und 2014/2114 genehmigt.

Bauzonenplan

Die Gebäude an der Solothurnerstrasse 11, 13 und 13a (Parzelle GB Egerkingen Nr. 1385) befinden sich gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in der Landwirtschaftszone. Im Norden grenzt der einzuzonende Bereich

der Parzelle an die Kantonsstrasse, im Osten an die Kernzone B und an die Wohnzone zweigeschossig. Im Süden und im Westen grenzt der Parzellenteil an die Landwirtschaftszone.

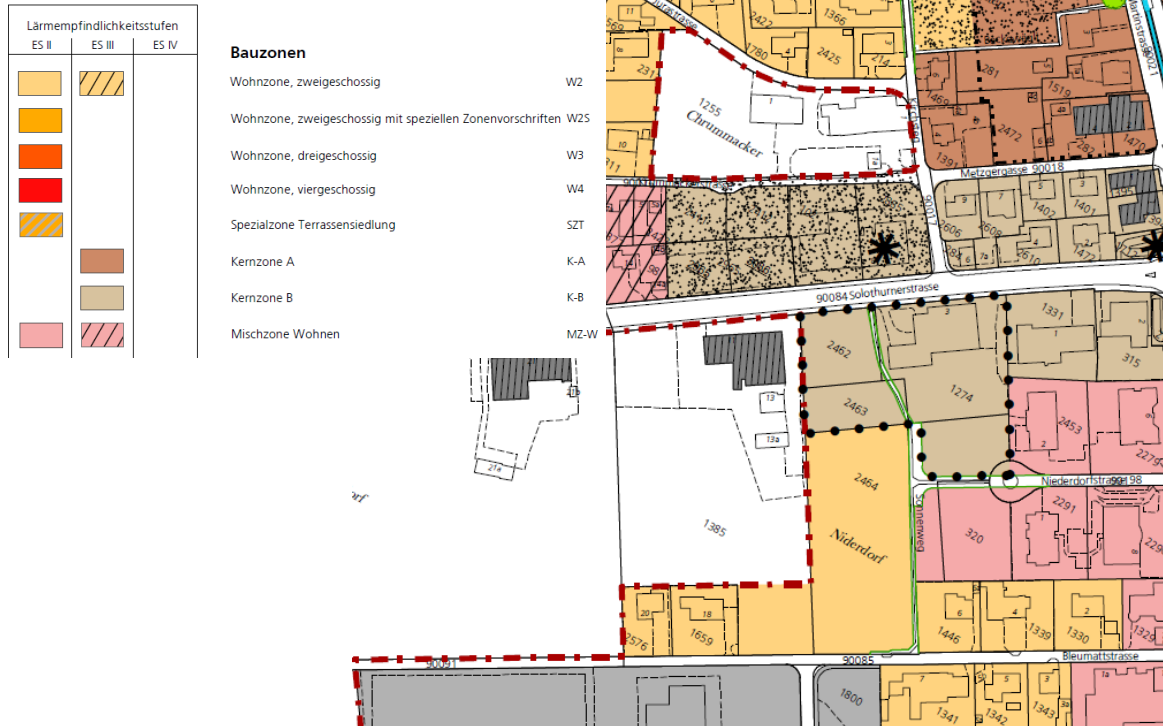


Abbildung 5 Rechtsgültiger Bauzonenplan (RRB Nrn. 2014/808 und 2014/2114)

Inventarisierung

Das Bauernhaus aus dem Jahr 1834 ist gemäss Bauzonenplan als erhaltenswert eingestuft. Die dazugehörigen Vorschriften sind im Zonenreglement (§ 52 Abs. 4) vorzufinden. Der Umfang der Einstufung betrifft insbesondere die äussere Erscheinung, aber auch die Stellung und das Volumen. Das bestehende Stöckli ist bisher nicht inventarisiert.

**Zonenvorschriften
Kernzone B**

§ 22

1 Zweck

2 Nutzung

Kernzone B

K-B

Die K-B umfasst die zentralen Dorfbereiche beidseits der Solothurner- und Oltnerstrasse (H5).

Die K-B bezweckt die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes (geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten) sowie den Ausbau bzw. Neubildung als Zentrum.

Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In den Erdgeschossen unmittelbar zur Solothurner- und Oltnerstrasse (H5) werden Gewerbe und Dienstleistung (wie Gaststätten, Läden, Büros) angestrebt, die zur Belebung der Strassenachsen beitragen.

Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen anzustreben. Freistehende Einfamilienhäuser sind in der zweiten Bau-tiefe ab der Solothurner- und Oltnenstrasse (H5) zulässig.

Nicht zulässig sind grössere Einkaufszentren, grössere gewerbliche Betriebe und Lagergebäude.

3 *Baumasse* Vgl. § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

4 *Gestaltung* Analog K-A, § 21 dieses Reglements.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude entlang der H5 muss parallel zu dieser angeordnet werden. Es sind nur symmetrische Satteldächer von 35 - 45° gestattet. Für 1-geschossige Nebenbauten sind Ausnahmen zulässig.

5 *Hinweis* Analog K-A, § 21 dieses Reglements.

§ 53 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2 Wohnzone, zweigeschossig	W3 Wohnzone, dreigeschossig	W4 Wohnzone, viergeschossig	SZT Spezialzone Terrassensiedlung	K-A Kernzone A	K-B Kernzone B
Gestaltungsplanpflicht	nein	nein	ja	ja	nein	nein
min. Geschosshöhe [G]	1G	2G	3G	-	2G	2G
max. Geschosshöhe [G]	2G	3G	4G	-	2G	3G
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	2G, 3G: ja	3G, 4G: ja	-	nein	nein
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	10.50 m	13.50 m	7.50 m	-	-
max. Gesamthöhe [Gh]	10.50 m	15.50 m	17.50 m	nur Flachdächer	12.50 m	15.50 m
Überbauungsziffer [ÜZ]						
min. ÜZ, Anteil oberirdisch	10 %	15 %	15 %	-	20 %	20 %
min. ÜZ, Anteil Unterniveau	-	-	-	-	-	-
max. ÜZ, Anteil oberirdisch	35 %	30 %	25 %	-	-	-
max. ÜZ, Anteil Unterniveau	80 %	80 %	80 %	-	-	-
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	40 %	40 %	30 %	20 %	20 %
Baumäquivalent	-	-	-	-	-	-

3 Planungszweck und Verfahren

3.1 Planungszweck

Teilzonenplan GB Nr. 1385

Die Parzelle GB Egerkingen Nr. 1385 liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Egerkingen in der Landwirtschaftszone. Für das Vorhaben der Einzonung in die Bauzone (Kernzone B) ist der Bauzonenplan anzupassen. Mit der Einzonung in die Kernzone B wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung des Bauernhauses unter Einhaltung der Vorgaben für erhaltenswerte Bauten sowie für das Stöckli geschaffen. Mit der Teilzonenplanung wird gleichzeitig das Stöckli als kommunal erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft.

Erschliessungsplan

Mit der Einzonung ist das Gebäude Solothurnerstrasse 11 mit einer Baulinie zu versehen. Zur Sicherung der Stellung der erhaltenswerten Baute, wird die Fassade mit einer Gestaltungsbaulinie gesichert. Der kommunale Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung, Ortsteil Nordwest wird angepasst.

3.2 Verfahren

Nutzungsplanverfahren

Beim vorliegenden Teilzonen- und Erschliessungsplan handelt es sich um Nutzungspläne. Damit gilt das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15 – 21 PBG als massgebendes Verfahren.

Nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung und der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeiten für Betroffene, treten der Teilzonen- und Erschliessungsplan mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Die Planbeständigkeit wird mit dem vorliegenden Teilzonen- und Erschliessungsplan erfüllt.

4 Planungsgegenstand

Änderung Bauzonenplan

Planungsgegenstand ist die Einzonung des überbauten Bereichs des Bauernhauses, des Stöcklis sowie der nördliche Teil der Remise der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1385 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone B (K-B). Weiter wird das Stöckli neu als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft. Als überlagernde Festlegung wird für die Parzelle zudem festgehalten, dass die Erschliessung ab der Kantonsstrasse mittels einer gebündelten Ein- und Ausfahrt erfolgen muss.

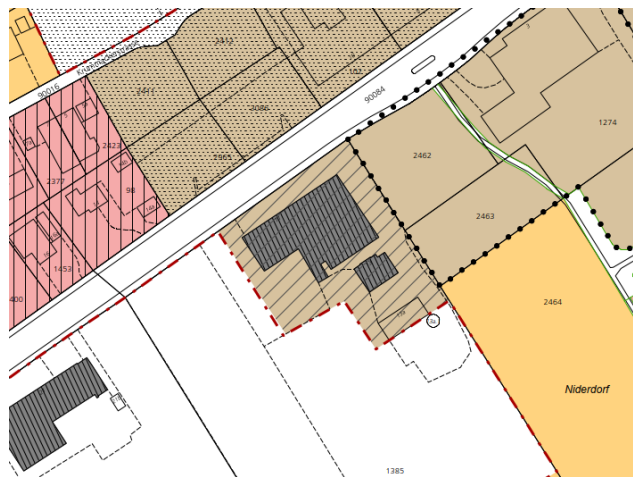


Abbildung 6 Bauzonenplan neu

Änderung Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung

Die Stellung des erhaltenswert eingestuften Bauernhauses wird mit einer kommunalen Gestaltungsbaulinie gesichert. Die Änderung bedarf einer Anpassung des Strassen- und Baulinienplans mit Strassenklassierung, Ortsteil Nordwest der Gemeinde Egerkingen. Das erhaltenswerte Gebäude an der Solothurnerstrasse 11 ist neu mit einer Gestaltungsbaulinie versehen.



Abbildung 7 Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung neu

Die restlichen Planinhalte bleiben unverändert.

Hinweis Mehrwertabgabe

Nicht Planungsgegenstand ist die Festlegung und die Abgabe des Mehrwertes für die Einzonung. Die Modalität regelt auf Basis von § 14 Abs. 4 PAG das kommunale Reglement zum Planungsausgleich der Gemeinde Egerkingen (genehmigt vom Bau- und Justizdepartement am 21. März 2022). Die Mehrwertabgabe beträgt 30% (20% an Kanton, 10% an Gemeinde). Zwischen der Gemeinde, dem Kanton und dem Eigentümer wird eine Verfügung zur Mehrwertabgabe erstellt und im Anschluss an den Regierungsratsbeschluss zur vorliegenden Nutzungsplanung den Parteien eröffnet.

5 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

5.1 Raumplanung, Siedlung und Ortsbild

Räumliche Entwicklung

Dem Art. 1 Abs. 1 und 2 Bst. b^{bis} Raumplanungsgesetz (RPG) entsprechend, ist es Aufgabe der Gemeinde, die Nutzungsplanung den sich ändernden Bedürfnissen der Wirtschaft und der Bevölkerung anzupassen. Die Einzonung schafft Möglichkeiten für den Grundeigentümer die vorhandene Bausubstanz einer zeitgemässen Wohnnutzung zuzuführen.

Haushälterische Bodennutzung

Bei der Einzonung handelt es sich um einen Spezialfall gemäss kantonalem Richtplan (Planungsgrundsatz S-1.1.12): Flächen von nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend), können der Bauzone zugewiesen werden. Der Landwirtschaftsbetrieb wird seinen Betriebsstandort von der Solothurnerstrasse 11 an die Solothurnerstrasse 21 verlegen.

Die Parzelle GB Nr. 1385 grenzt an die Bauzone und ergänzt diese somit zweckmässig. Aus diesem Grund ist eine flächenmässige Kompensation nicht nötig. Die Einzonung ermöglicht eine effektivere und zeitgemässe Nutzung des bereits bestehenden Wohnraumes sowie eine Realisierung des neu vorhandenen Potenzials. Die Erweiterung der Einzonungsfläche um die Remise (bzw. des nördlichen Gebäudeteils) liefert die notwendige Voraussetzung, dass die Parkierung rückwärtig zum Ensemble in der Remise (oder innerhalb eines Ersatzbaus) realisiert werden kann. Die Vorzone ist auf Grundlage von § 53 Abs. 3 und auch § 53^{bis} KBV frei zubleiben, was gleichzeitig der Bedeutung des Ensembles zu Gute kommt.

Zweckmässige Zonen-zuteilung

Die Zonenvorschriften zur Kernzone B sind in § 22 und die Bau- sowie die Nutzungsziffern in § 53 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Egerkingen geregelt. Die Kernzone B dient dem Erhalt des Orts- und Strassenbildes (geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten) und dem Ausbau bzw. Neubildung als Zentrum. Die Kernzone B umfasst die zentralen Dorfbereiche beidseits der Solothurner- und Oltnerstrasse sowie insbesondere die Nachbarsparzellen GB Egerkingen Nrn. 2462 und 2463 östlich der Einzonungsfläche. Die Zonenzuteilung ist somit für die bestehende Situation angebracht und zweckmässig.

Stöckli neu als „erhaltenswertes Kulturobjekt“

Hauptbau mit Wohnhaus und Ökonomieteil sowie das Stöckli bilden zusammen mit dem Nutz- und Schaugarten ein bedeutendes Ensemble der bauhistorischen Geschichte von Egerkingen. Mit der Einzonung verbunden soll deshalb das bisher noch nicht inventarisierte Stöckli neu als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft werden. Damit ist sichergestellt, dass bei einer Sanierung und bei einem Umbau des Stöcklis wenn immer möglich die Stellung, das Volumen und die äussere Erscheinung erhalten bleiben.

Die Bedingungen / Kriterien des kantonalen Richtplans (Planungsgrundsatz S-1.1.12) sind erfüllt. Es bestehen keine Interessenkonflikte im Bereich Raumplanung, Siedlung und Ortsbild.

5.2 Erschliessung

Verkehrsaufkommen

Mit der Einzonung bzw. nach Umnutzung des Gebäudes ist gegenüber der heutigen Situation mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Verkehr wird weiterhin über die Kantonsstrasse Solothurnerstrasse geführt (Ein-/Ausfahrt). Mittels Festlegung im Bauzonenplan wird sichergestellt, dass die Erschliessung nur über eine konzentrierte Ein-/Ausfahrt erfolgt. Eine Erschliessung entlang der kompletten Anstosslänge zur Strasse ist nicht erlaubt. Im Baugesuchsverfahren ist die zweckmässige Erschliessung sowie die verkehrstechnische Gestaltung nach § 53^{bis} KBV durch die Baubehörde zu überprüfen.

ÖV-Güteklasse D1

Der Perimeter weist eine ÖV-Güteklasse von D1 auf. Die nächstgelegene Bushaltestelle Egerkingen, Zentrum ist 4 Gehminuten entfernt. Sie wird von den Bus- bzw. Postautolinien 501 und 126 angefahren.

GWP

Die Parzelle GB Egerkingen Nr. 1385 ist gemäss rechtsgültigem GWP (genereller Wasserversorgungsplanung) mit RRB Nr. 2017/1693 an das Wasser angeschlossen.

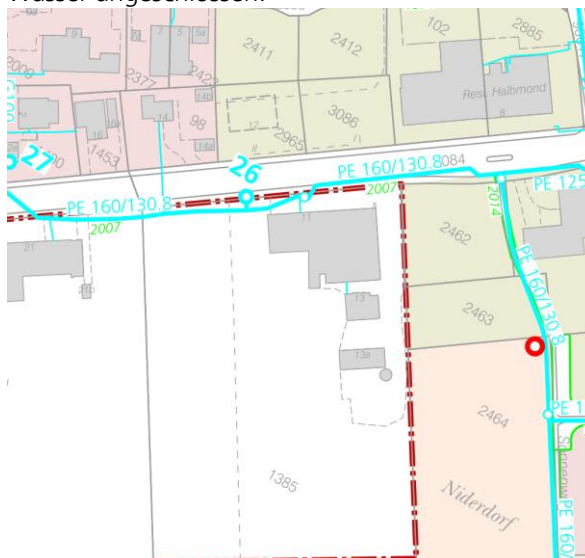


Abbildung 8 Wasser (GWP, RRB Nr. 2017/1693)

GEP

Gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) mit RRB Nr. 2018/308 ist die Einzonungsfläche im Trennsystem zu entwässern. Die Leitung bzw. der Kanalisationsanschluss ist aber noch nicht realisiert. Gemäss Art. 11 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG; SR 814.20) sind Liegenschaften innerhalb der Bauzone der öffentlichen Kanalisation anzuschliessen. Mit der Einzonung muss deshalb auch die im GEP projektierte Abwasserentsorgung realisiert werden. Die Baubehörde darf Baubewilligungen demnach erst nach der Realisierung eines Anschlusses an die öffentliche Kanalisation erteilen.

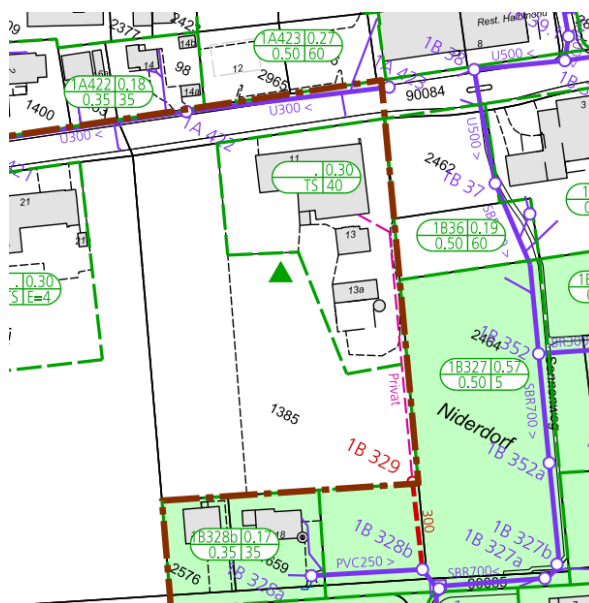


Abbildung 9 Abwasser (GEP, RRB Nr. 2017/1693)

5.3 Natur und Umwelt

Fruchtfolgefleichen

Von der Einzonung sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.



Abbildung 10 Fruchtfolgefleichen (Geoportal Kt. SO)

Lärm

Mit der Einzonung in die Kernzone B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Gemäss Groblärmkataster des Geoportals des Kantons Solothurn sind bis an die Fassade des Bauerhauses, welche zur Kantonsstrasse hin ausgerichtet ist, kritische Grenzwerte für die ES III ausgewiesen. Die an dieser Stelle gemessenen Immissionswerte liegen bei 64.0 dB (Tag) bzw. 54.0 dB (Nacht). Somit werden die gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte für die ES III (Tag: 65 dB, Nacht: 55 dB) knapp unterschritten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist seitens Bauherrschaft der Nachweis bzgl. Einhaltung der Grenzwerte zu erbringen.

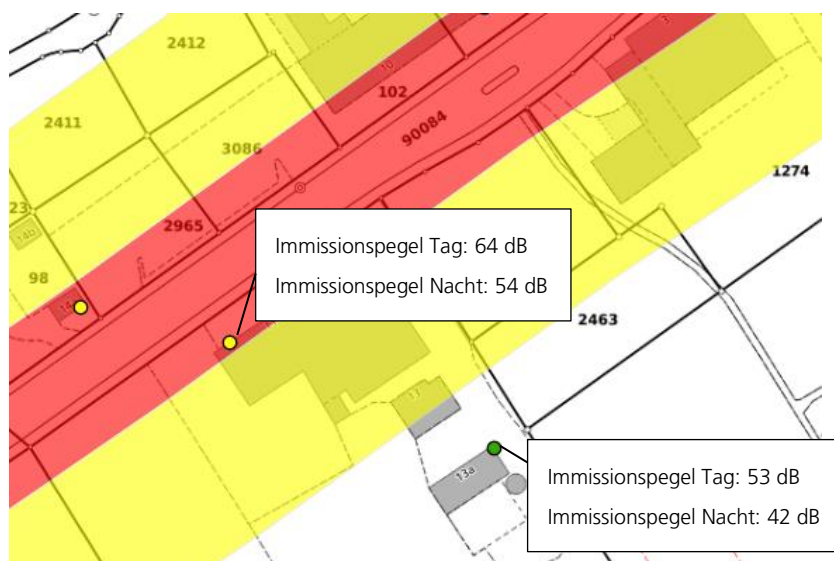


Abbildung 11 Groblärmkataster und Strassenlärm Belastungen, rot: kritische Grenzwerte ES I, II und III, gelb: kritische Grenzwerte ES I und II (Geoportal Kt. SO)

Luft

Wie erwähnt, ist auf der einzuzonenden Fläche heute keine landwirtschaftliche Tierhaltung vorhanden, auch ist dies zukünftig nicht geplant. Zudem lassen dies die Gebäulichkeiten auch nicht zu. Das Bauernhaus inkl. Ökonomieteil sowie das Stöckli werden in eine Wohnnutzung überprüft. Auch am neuen Betriebsleiterstandort an der Solothurnerstrasse 21 werden weder heute, noch zukünftig landwirtschaftliche Nutztiere gehalten. Eine Nutzung für Tierhaltung ist im alten Bauernhaus nicht möglich (Anforderungen an tierfreundliche Haltung können nicht erfüllt werden. Zudem ist keine rationelle Bewirtschaftung möglich). Deshalb hat auch eine Teilaussiedlung im Jahr 2001 des Rindviehstalls an die Rügackerstrasse 1 stattgefunden.

Mit der Einzonung sind deshalb keine Mindestabstände von Tierhaltung unterschritten (weder für den eigenen Betrieb, noch des in der Nähe liegenden Betriebs).

Boden

Der Perimeter ist als Verdachtsfläche Siedlungsgebiet aufgrund einer möglichen Schadstoffbelastung ausgeschieden (Prüfperimeter Bodenabtrag). Bei Bodenabtrag muss der Boden auf eine mögliche Belastung durch Schadstoffe geprüft werden. Ebenfalls zum Prüfperimeter Bodenabtrag gehören die ersten 5 m seitlich ab Fahrbahnrad der Kantonsstrasse.



Abbildung 12 Verdachtsflächen (Prüfperimeter Bodenabtrag), blau: Strasse, 5m seitlich ab Fahrbahnrand, braun: Siedlungsgebiet (Geoportal Kt. SO)

Oberflächenabfluss

Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss im Perimeter ist sehr gering.



Abbildung 13 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (map.geo.admin)

Störfall

Die Solothurnerstrasse ist als Kantonsstrasse der Störfallverordnung unterstellt und in der Durchgangsstrassenverordnung definiert. Die Fläche ist jedoch nicht innerhalb des Konsultationsbereichs.

Nicht relevante Bereiche

Folgende Bereiche sind für die Planung nicht relevant, da diese durch die Änderung nicht betroffen sind:

- Flora, Fauna, Lebensräume
- Erschütterung
- NIS (nichtionisierende Strahlung)
- Altlasten
- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme
- Umweltgefährdende Organismen
- Wald
- Naturgefahren
- Grundwasser

6 Planungsablauf und Information

Nutzungsplanverfahren

Die Erarbeitung des vorliegenden Teilzonen- und Erschliessungsplans erfolgt gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht in folgenden Verfahrensschritten:

- Verabschiedung Teilzonen- und Erschliessungsplan zur kantonalen Vorprüfung durch den Gemeinderat Egerkingen (6. Juli 2022)
- Kantonale Vorprüfung (7. November 2022 bis 30. März 2023)
- Öffentliche Mitwirkung vom 19. Januar bis 2. Februar 2023
- Bereinigung und Überarbeitung nach Vorliegen VP-Bericht und Eingaben aus der Mitwirkung (Mai/Juni 2024)
- Verabschiedung durch Gemeinderat zu Handen öffentlicher Auflage sowie Genehmigung zu Handen des Regierungsrates unter Vorbehalt von Einsprachen (27.11.2024)
- Öffentliche Auflage (24.01.2025 bis 24.02.2025)
- Einreichen zu Handen Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan durch Regierungsrat (XXXX)

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 30. März 2023. Folgende Punkte wurden in der Planung berücksichtigt:

- das Stöckli wird als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft,
- die Einzonungsfläche wird gegen Süden erweitert. Damit kann ein Teil der bestehenden Remise eingezont werden und als Abstellfläche (Parkplatz) dienen. In der Vorzone zwischen Kantonsstrasse und erhaltenswert eingestuftem Bauernhaus ist aus sicherheitstechnischen Gründen keine Parkierung möglich.
- Im Bauzonenplan wird vermerkt:
 - o dass die Erschliessung der einzuzonenden Fläche mittels gebündelter Ein-/Ausfahrt zu erfolgen hat.
 - o dass es im Baubewilligungsverfahren der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte mittels Lärmgutachten bedarf.
 - o dass die Erteilung der Baubewilligung die Realisierung eines Anschlusses an die öffentliche Kanalisation bedingt.

Im Raumplanungsbericht wurde deutlicher als bisher hervorgehoben, dass die Baubewilligung zur Umnutzung erst erteilt werden

darf, wenn die Realisierung eines Anschlusses an die öffentliche Kanalisation sowie der Nachweis zur Einhaltung der notwendigen Lärmgrenzwerte erfolgt bzw. vorhanden ist.

Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 19. Januar bis 2. Februar 2023. Es gingen keine Anträge beim Gemeinderat ein.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung im Zeitraum vom 24. Januar bis 24. Februar 2025.

7 Schlusskommentar

Mit der Einzonung des Bauernhauses Solothurnerstrasse 11, des Stöcklis Solothurnerstrasse 13 und einer Teil der Remise 13a auf GB Nr. 1385 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone B wird ermöglicht, dass die vorhandene Bausubstanz einer zeitgemässen und effizienteren Wohnnutzung zugeführt werden kann. Den Beitrag des Ensembles mit Bauernhaus, Stöckli und Garten zur Siedlungsqualität und des bauhistorischen Dorfauftakts wird mit der Einzonung gesichert.

Die vorliegende Anpassung des Bauzonenplans und des Strassen- und Baulinienplans mit Strassenklassierung, Ortsteil Nordwest in Egerkingen weist keine Nutzungskonflikte in der Interessenabwägung behandelten Aspekte auf. Die Änderungen sind deshalb rechts- und zweckmässig.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Thomas Schneitter

Thomas Lederman

Oensingen, 16.09.2024