

Einwohnergemeinde Egerkingen

Teilzonen- und Erschliessungsplan «Egerkingen Ost»

Bereinigung offener Punkte der Ortsplanungsrevision



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Egerkingen
 Markus Thommen
 Bahnhofstrasse 22
 4622Egerkingen

Verfasser

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
 Thomas Schneitter
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Tel. 032 388 38 38
 E-Mail: thomas.schneitter@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Teilzonen- und Erschliessungsplan «Egerkingen Ost»	22173.000	21
Koreferat	Datum	Kürzel
Selina Bleuel	20.06.2022	sbl
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Egerkingen\22173 Bereinigung Nutzungsplanung nach OPR\06 Produkte\01 Berichte\20240916_Raumplanungsbericht_Bereinigung_nach_OPR.docx		
Gedruckt	24.01.2025	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	z.H. Gemeinderat	ths	20.06.2022
002	Vorprüfungs- / Mitwirkungsversion	ths	04.11.2022
003	Auflageversion	ths	16.09.2024
004	Genehmigungsversion		

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Projektperimeter	5
2.1	Richtplaneintrag	7
2.2	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	7
3	Planungszweck und Verfahren	11
3.1	Planungszweck	11
3.2	Verfahren	11
4	Planungsgegenstand	12
5	Projektauswirkungen und Interessen-abwägung	15
5.1	Kommunales Interesse	15
5.2	Raumplanung, Siedlung, Ortsbild	15
5.3	Erschliessung, Verkehr, Infrastruktur	16
5.3.1.	«Lipo-Gebäude»	16
5.3.2.	Wendehammer Eigasse	17
5.4	Umwelt	18
6	Planungsablauf und Information	18
7	Schlusskommentar	20

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Pendenzen aus der Ortsplanungsrevision 2014

In der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nrn. 2014/808 und 2014/2114) wurde die Festlegung der Grundnutzung von Parzelle GB Egerkingen Nr. 1637 aufgrund von einer Einsprache von der Genehmigung zurückgestellt. Die Parzelle wurde der Bauzone mit noch offener Zonenzuordnung zugeteilt. Überlagert wird die Parzelle mit höheren Anforderungen an die Fassadengestaltung (siehe § 3 Zonenreglement).

Ebenfalls von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision zurückgestellt wurde der Wendehammer der Stichstrasse «Eigasse».

Unklarheiten von damals sind geklärt

Die Eigentümerin des heute als «Lipo-Gebäude» bekannten Gebäudes, die UBS Investment Foundation, hat ihre Absicht mittlerweile gefestigt, am Standort auf GB Egerkingen Nr. 1637 als Verkaufs-/Fachmarkt festzuhalten.

Auch bezüglich des Wendehammers der Stichstrasse «Eigasse» hat die Einwohnergemeinde die klare Vorstellung, dass die mit Datum vom 18. August 1999 bewilligte, im Jahr 2000 gebaute und seither allseits akzeptierte Lösung des Wendehammers planungsrechtlich gesichert wird. Dazu gehört auch die Ausscheidung der entsprechenden Baulinie.

Deshalb sollen die beiden offenen Pendenzen aus der letzten Ortsplanungsrevision nun planungsrechtlich festgelegt und gesichert werden.

Auftrag BSB + Partner AG

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 Projektperimeter

GB Nrn. 1637...

Der Projektperimeter auf GB Egerkingen Nr. 1637 respektive GB Egerkingen Nr. 90066 liegt im Osten der Gemeinde Egerkingen, an der Oltnerstrasse oder parallel dazu. GB Nr. 1637 grenzt im Westen an den Gestaltungsplanperimeter des Gestaltungsplans Lindenhagstrasse (RRB Nr. 1796 vom 20.10.2009). Die anderen drei Seiten des Grundstücks werden durch Strasseninfrastrukturen begrenzt (kommunal, kantonale und national).

...und 90066

Der am westlichen Ende der Eigasse liegende Wendehammer liegt umgeben von der Wohnzone W2, teilweise in die Lärmempfindlichkeitsstufe III eingeteilt (aufgestuft nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung). Die Eigasse weist eine kommunale Strassenbaulinie von 4 Metern auf.

Makrolage

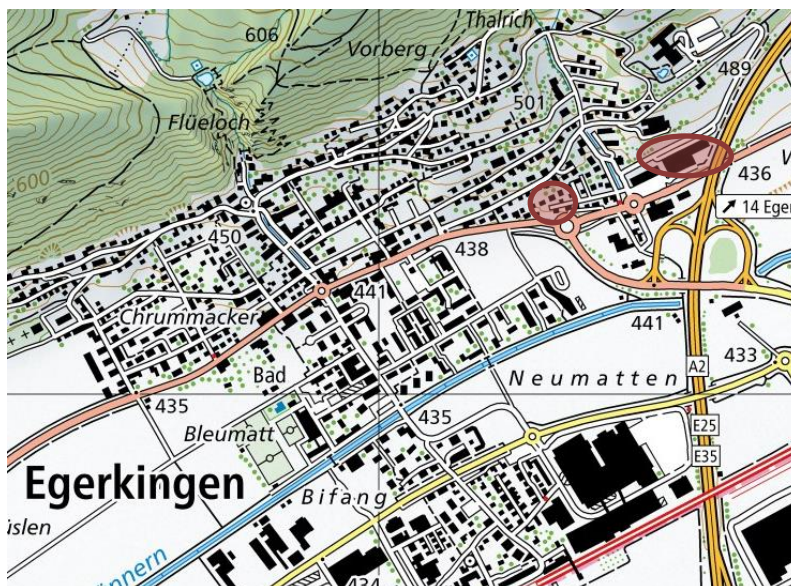


Abbildung 1 Makrolage Projektperimeter (rote Ellipsen; Quelle: swisstopo.ch, Zugriff am 20.06 2022, eigene Ergänzungen)

Mikrolage GB Nr. 1637

Das Areal ist überbaut und wird bereits heute als Fachmarkt genutzt.



Abbildung 2 Mikrolage Projektperimeter GB Nr. 1637
(Infogis, Zugriff am 20.06.2022)

**Mikrolage Eigasse, Fokus
Wendehammer**

Der Wendehammer am westlichen Ende der Eigasse ist seit mehr als 20 Jahren realisiert und wird als Wendehammer genutzt.



Abbildung 3 Mikrolage Projektperimeter GB Nr. 90066
(Infogis, Zugriff am 20.06.2022)

2.1 Richtplaneintrag

S-3.1 – Entwicklungsgebiet Arbeiten

Das «Lipo-Gebäude» gilt zusammen mit dem Fachmarkt an der Lindenhagstrasse sowie weiteren Arbeitsplatzgebieten in Egerkingen als Entwicklungsgebiet Arbeiten (gemäss kantonalem Richtplan (S-3.1)). Die Entwicklungsgebiete Arbeiten bilden die Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung im Kanton Solothurn und sind gut erschlossen.

S-3.4 - Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von reg. Bedeutung

Im Richtplan ist das Gebiet bestehend aus dem Perimeter des Gestaltungsplans Lindenhagstrasse (RRB Nr. 1796 vom 20.10.2009) sowie das «Lipo-Gebäude» als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum «Lindenhag» von regionaler Bedeutung (S-3.4) aufgeführt. Als Einkaufs- und Dienstleistungszentren gemäss Richtplan gelten Zentren mit mehr als 5'000 m² Nettoladenfläche.

Hinweis zu S-3.3 - Verkehrsintensive Anlage

Der Standort «Lindenhag» ist im kantonalen Richtplan nicht als verkehr-intensive Anlage (i.S. einer publikumsintensiven Anlage, PA) aufgeführt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Planungsgrundsatz S-3.3.1 erfüllt ist.

»Eine Anlage gilt als publikumsintensiv (PA), wenn sie mehr als 1500 Personenwagenfahrten pro Öffnungstag erzeugt. Sie muss als Vorhaben in den Richtplan aufgenommen werden. Als Grundnutzung ist eine Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen auszuweisen. Die Fahrtenzahl umfasst die Summe aller Zu- und Wegfahrten. Durch Wohnnutzungen erzeugte Fahrten werden nicht mitberechnet.«

Der Planungsauftrag S-3.3.8 verlangt von den Gemeinden, dass bei Vorliegen eines konkreten Projekts für eine PA, die Grundnutzung differenziert im Sinne der Standortkriterien nach S-3.3.5 überarbeitet wird. Da kein Projekt am Ausgangspunkt des vorliegenden Teilzonenplans steht, sondern die Zuweisung einer Grundnutzung, ist der Planungsgrundsatz S-3.3.8 hier nicht massgebend. Der Planungsgrundsatz kommt zur Anwendung, wenn wie erwähnt ein Projekt (z.B. zur Erweiterung) vorliegt, oder der Standort im Zuge einer Richtplananpassung in den Richtplan als PA aufgenommen werden soll.

2.2 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Rechtsgültige Ortsplanungsrevision seit 2014

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

Gegen die Zuordnung des Grundstücks GB Egerkingen Nr. 1637 in die Zone für publikumsintensive Anlagen (ZPA) wurde zum Zeitpunkt der

Auflage der Ortsplanungsrevision Egerkingen Einsprache erhoben. Begründet wurde die Einsprache damit, dass die Planung für das Grundstück zum damaligen Zeitpunkt noch nicht so weit fortgeschritten war, um definitiv den Zonenzweck festlegen zu können. Diese Einsprache wurde am 17. April 2014 von der Gemeinde gutgeheissen. Das Grundstück in der Folge von der Genehmigung ausgenommen. Die Parzelle GB Nr. 1637 wurde zurückgestellt und einer «Bauzone mit noch offener Zonenzuordnung» zugeteilt. Rechtsgültig überlagert wird die Parzelle mit höheren Anforderungen an die Fassadengestaltung (siehe § 3 Zonenreglement).

Von der Genehmigung ausgenommen wurde zudem der Wendehammer der Stichstrasse Eigasse inkl. Strassenbaulinien.

Bauzonenplan

Der aktuell rechtsgültige Bauzonenplan weist für GB Nr. 1637 zwei Inhalte aus: Die Schraffur für «Bauzone mit noch offener Zonenzuordnung» und diejenige für «Gebiet mit höheren Anforderungen an Fassadengestaltung».



Abbildung 4 Rechtsgültiger Bauzonenplan
(RRB Nrn. 2014/808 und 2014/2114)

Zonenvorschriften

Die Bauzone mit noch offener Zonenzuordnung ist in den Zonenvorschriften nicht näher beschrieben

Zum «Gebiet mit erhöhten Anforderungen an Fassadengestaltung» steht folgendes:

§ 3**1 Zweck****Gebiet mit höheren Anforderungen an Fassadengestaltung**

Sicherstellung eines ästhetisch ansprechenden Ortsbildes an exponierten Lagen.

2 Pflicht / Darstellung

Die Gebiete mit höheren Anforderungen sind im Bauzonenplan dargestellt.

3 Auflagen

Im Baugesuchverfahren ist für Neubauten und wesentliche Änderungen bestehender Fassaden ein Gestaltungskonzept (Materialisierung und Farbgebung) vorzulegen und durch die zuständige Baubehörde zu genehmigen.

Erschliessungsplan

Die Eigasse – mit Ausnahme des erwähnten Wendehammers - ist mit einer kommunalen Baulinie von 4 Metern versehen.

Der mit RRB Nr. 808 vom 29.04.2014 genehmigte Strassen- und Baulinienplan weist auf die Ausnahme des Wendehammers von der Genehmigung hin:



Abbildung 5 Rechtsgültiger Erschliessungsplan RRB Nr. 808 vom 29.04.2014

Weil der Wendehammer Eigasse inkl. Baulinie von der Genehmigung ausgenommen wurde, gilt nach wie vor der Erschliessungsplan mit RRB Nr. 2000/406. In dem erwähnten Erschliessungsplan fehlt östlich des Wendehammers zeichnerisch die ausgeschiedene Baulinien. Sofern keine Baulinie einzeichnet ist, gilt gemäss § 46 Abs. 1 kantonale Bauverordnung (KBV) eine Baulinie von 5 m (siehe Abbildung 6). Der Wendehammer ist jedoch längst gebaut (Baubewilligung vor mehr als 25 Jahren). Mit vorliegender Planung soll die planungsrechtliche Situation im Erschliessungsplan bereinigt und auf die reale und bewilligte Situation angepasst werden.

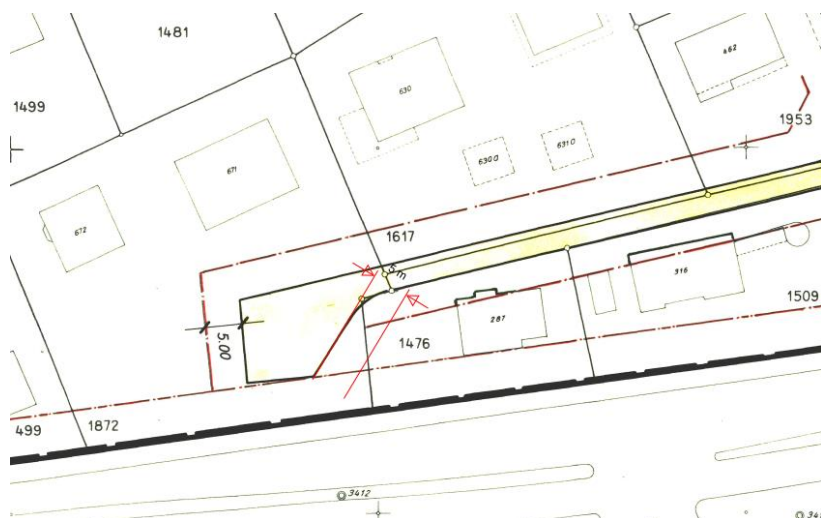


Abbildung 6 Rechtsgültiger Erschliessungsplan für Wendehammer Eigasse RRB Nr. 406 vom 22.04.2000.

Rot durchgezogene Linie; eingezeichnete Baulinie von 5 m (nach § 46 Abs. 1 PBG)



Abbildung 7 Gebaute Situation inkl. Grundstücke gem. amtlicher Vermessung (Luftbild gem. WebGIS Kt. Solothurn)

3 Planungszweck und Verfahren

3.1 Planungszweck

Teilzonenplan GB Nr. 1637

Mit der Zuordnung von GB Egerkingen Nr. 1637 zur Zone für publikumsintensive Anlagen (ZPA) wird die Grundnutzung der Parzelle festgelegt und die rechtliche Voraussetzung für die weitere Planung auf dem Grundstück geschaffen.

Erschliessungsplan Wendehammer Eigasse in Verbindung mit § 39 Abs. 4 PBG

Mit der Sicherung des Wendehammers und der entsprechenden kommunalen Baulinien und Vorbaulinien am westlichen Ende der Eigasse wird den verkehrsplanerischen Vorgaben entsprochen.

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 Genehmigung durch den Regierungsrat sowie der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

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

4 Planungsgegenstand

Teilzonenplan

Wie eingangs erwähnt, hat sich die Eigentümerin entschlossen, am heutigen Standort als Fachmarkt festzuhalten. Somit kann die Parzelle einer Bauzone zugewiesen werden.

Die Parzelle GB Egerkingen Nr. 1637 wird von der «Bauzone mit noch offener Zonenzuordnung» neu der «Zone für publikumsintensive Anlagen» zugeteilt. Die überlagernde Nutzung «Gebiet mit höheren Anforderungen an Fassadengestaltung» wird beibehalten.

Es handelt sich nicht um eine Ein- oder Umzonung, sondern lediglich um die Sicherung der heutigen Nutzung. Das «Lipo-Gebäude» auf GB Nr. 1637 entspricht diesen Vorgaben. Es ist 3-geschossig und weist eine Höhe von zirka 12.5 m auf und hat ein Flachdach.



Abbildung 8 Bauzonenplan neu

Am Zonenreglement werden keine Anpassungen vorgenommen. Gemäss aktuell rechtsgültigem Zonenreglement gelten für die Zonen für publikumsintensive Anlagen folgende Vorschriften:

§ 28 Zone für publikumsintensive Anlagen ZPA

- 1 *Zweck, Nutzung* Betrieb von grossen Einkaufszentren, Fachmärkten, Dienstleistungszentren und Freizeitanlagen, welche durch ihren Betrieb grosse Kundenströme verursachen und aufgrund ihrer Lage für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr gut erschlossen sind.
- 2 *Baumasse* Vgl. § 54 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 3 *Gestaltung* Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit einem Pflegekonzept einzureichen. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
- 4 *Öffentlicher Verkehr* Für die ZPA gelten hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr die Standortkriterien gemäss kantonalem Richtplan (mindestens Güteklasse C).
- 5 *Parkierung* Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 640 281.
Die Parkierung hat grösstenteils unterirdisch zu erfolgen.

§ 54 Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	Ge Gewerbezone	In Industriezone	HDZ Hotellerie- und Dienstleistungszone	ZPA Zone für publikumsintensive Anlagen
Gestaltungsplanpflicht	ja	ja	ja	ja
min. Geschosszahl [G]	-	-	2G	-
max. Geschosszahl [G]	-	-	4G	-
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	ja	ja	ja
max. Fassadenhöhe [Fh]	12.50 m	20.00 m	-	14.00 m
max. Gesamthöhe [Gh]	15.50 m	-	-	nur Flachdächer
min. Überbauungsziffer [ÜZ]	20 %	25 %	-	25 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ]	-	-	-	-
Überbauungsziffer [ÜZ] min. ÜZ, oberirdisch	20 %	25 %	-	25 %
Die maximale ÜZ ist frei (oberirdischer Anteil sowie Anteil Unterniveau).				
min. Grünflächenziffer [GZ]	15 %	10%	-	5 %
Baumäquivalent	zu max. 50 %	zu max. 50 %	-	zu max. 50 %

Erschliessungsplan

Der seit zirka dem Jahr 2000 gebaute und allseits akzeptierte Wendehammer wurde inkl. den Baulinien von der letzten Ortsplanungsrevision ausgenommen. Mit der nun vorliegenden Planung wird die reelle Situation planungsrechtlich bereinigt.

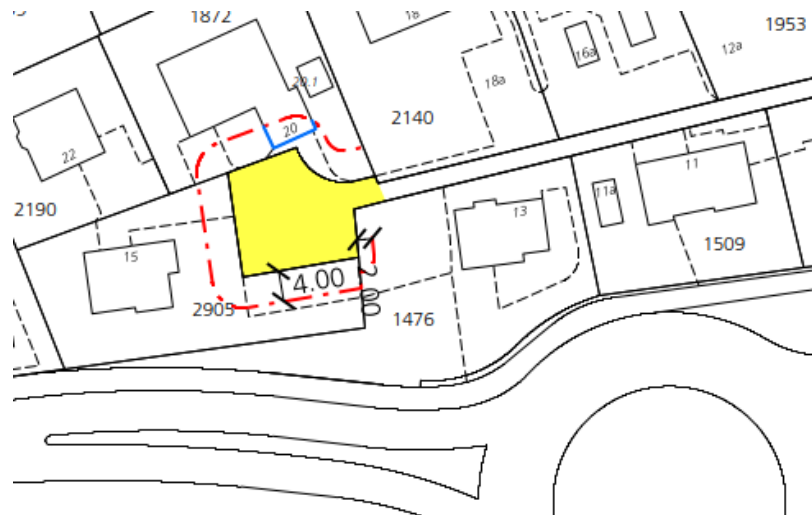


Abbildung 9 Erschliessungsplan neu

5 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

Vorhaben bereits durch Kanton geprüft

Die beiden Vorhaben waren bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Egerkingen Bestandteil der planerischen Massnahmen und wurden vom Kanton als recht- und zweckmässig beurteilt. Nicht umgesetzt wurden sie lediglich aus Gründen der Grundeigentümerschaften. Es geht zudem in beiden Fällen um die Sicherung des heute bereits vorhandenen Zustands und nicht um Änderungen mit Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung, das zukünftige Verkehrsaufkommen oder die zukünftige Bauweise.

5.1 Kommunales Interesse

Grosses kommunales Interesse

Die Bereinigung der noch offenen Pendenzen aus der Ortsplanung liegt im Interesse der Gemeinde Egerkingen und dient dem übergeordneten Interessen der Umsetzung der im Rahmen der OPR angestrebten Massnahmen.

Die Sicherung des Wendehammers und die Zuweisung der sinnvollen und zweckmässigen Grundnutzung auf GB Nr. 1637 führt zu keinem Konflikt mit übergeordneten Interessen.

5.2 Raumplanung, Siedlung, Ortsbild

Zonierung

Die Zuordnung von GB NR. 1637 zur Zone mit publikumsintensiven Anlagen ist zweckmässig. Die Parzelle gliedert sich in die umgebende Zone ein und die Grundnutzung entspricht der bereits heute stattfindenden Nutzung auf dem Grundstück.

Übereinstimmung mit OPR

Die vorliegende Teilzonenplanung entspricht dem Vorhaben der Ortsplanungsrevision.

Fazit Raumplanung

Die Teilzonenplanung ist zonenkonform. Es besteht kein Interessenkonflikt.

Siedlung und Ortsbild

Durch die Zuweisung der überlagernden Nutzung «Gebiet mit höheren Anforderungen an Fassadengestaltung» wird das Ortsbild berücksichtigt.

Es bestehen keine Interessenkonflikte im Bereich Raumplanung, Siedlung, Ortsbild.

5.3 Erschliessung, Verkehr, Infrastruktur

5.3.1. «Lipo-Gebäude»

Die Zuweisung von GB Egerkingen Nr. 1637 zu einer Zone für publikumsintensive Anlagen ist aus Sicht Erschliessung, Verkehr und dem dadurch generierten Lärm zu betrachten.

Erschliessung

GB Nr. 1637 wird über die Höhenstrasse, als auch über die Nachbarsparzelle GB Nr. 1938 arealintern erschlossen. Die arealinterne Erschliessung ist in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Lindenhagstrasse (RRB Nr. 1796 vom 20.10.2009) festgehalten und im Grundbuch sichergestellt:

«§ 9 Erschliessung für Motorfahrzeuge

²Die Erschliessung von Parzelle GB Nr. 1637 hat über die im Gestaltungsplan ausgewiesene Lindenhagstrasse zu erfolgen. Diese Erschliessung ist mit dem Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen.»

Dies wird mit der vorliegenden Teilzonenplanung weiterhin gelten.

Keine Änderung der heutigen Situation

Bereits heute findet auf GB Nr. 1637 publikumsintensive Nutzung statt. Diese erfährt keine Änderung, weshalb nicht mit einem Mehraufkommen des Verkehrs gerechnet werden muss. Die verkehrstechnische Analyse des Raumplanungsberichts zum Gestaltungsplan Lindenhagstrasse vom 25. März 2009 hat nach wie vor Gültigkeit.

Übergeordnetes Verkehrsnetz

Mit der vorliegenden Teilzonenplanung für GB Nr. 1637 wird kein Mehrverkehr generiert. Die Aufnahme des Verkehrs, der ab GB Nr. 1637 über den Perimeter des Gestaltungsplans Linenhagstrasse auf den Kreisel Bachmatt oder via Höhenstrasse fliesst, ist weiterhin gewährleistet.

Parkplatzangebot

Das «Lipo-Gebäude» verfügt nördlich des Gebäudes über Parkplätze, erschlossen über die Höhenstrasse. Weiter befinden sich Parkplätze südseitig des Gebäudes, erschlossen und planungsrechtlich sichergestellt über die Parzelle GB Nr. 1938 (Perimeter Gestaltungsplan Lindenhagstrasse). Im Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan Lindenhagstrasse ist festgehalten, dass die 121 Parkplätze für Personal und Kundschaft des «Lipo--Gebäudes» ausreichend sind. Dies kann aufgrund langjähriger Beobachtung bestätigt werden. Ausserhalb der Ladenöffnungszeiten werden die LIPO-Parkplätze von Besuchern eines Dancings genutzt, welches ebenfalls im «Lipo--Gebäude» untergebracht ist. Auch hier kann festgestellt werden, dass das vorliegende Parkplatzangebot genügend ist.

5.3.2. Wendehammer Eigasse

Gebaute Situation wird planungsrechtlich gesichert

Wie in Kapitel 4 ausgeführt, wurde der Wendehammer in Eigasse baulich (bereits vor einiger Zeit) bewilligt und realisiert. Die gebaute und allseits akzeptierte Situation soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Der Wendehammer gilt dabei als öffentliche Verkehrsfläche.

Ausscheidung von Baulinie von Gesetzes wegen nötig

Nach § 33^{bis} sowie § 46 kantonale Bauverordnung (KBV) müssen Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen (bzw. Verkehrsflächen) einen Abstand einhalten (Baulinien). Die Baulinien bezeichnet den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen (§ 40 KBV). Baulinien bezwecken u.a., dass keine Bauten die Ausfahrten von Grundstücken auf die Strasse versperren. Sie dienen also der Verkehrssicherheit. Weiter übernehmen sie auch eine ortsbauliche Funktion, schützen Anwohner vor Immissionen und sichern bestehende und geplante Anlagen.

Ausscheidung einer Baulinie von 4 m, teilweise 2 m

Sofern die Gemeinde keine Regelung vollzieht, gilt ein Abstand von 5 m (§ 46 Abs. 1 KBV). Für die Eigasse hat die Einwohnergemeinde Egerkingen in der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2014/808) eine Baulinie von 4 m festgelegt. Dies erscheint aufgrund der gebauten Situation und des sehr geringen Verkehrsaufkommens sowohl ortsbaulich als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit angebracht. In Analogie und aus denselben Gründen wie für die Eigasse selbst, wird für den Wendehammer ebenfalls eine Baulinie von 4 m festgelegt. Das über die Baulinie ragende Gebäudeteil auf GB Nr. 1872 wird mit einer Vorbaulinie gesichert. Die Baute, welche vor der Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, kann ohne Mehrwertverzicht um- und ausgebaut werden. Mit einer entsprechenden Signatur wird dieser Zustand rechtsverbindlich im Erschliessungsplan gesichert.

Bereits heute – auch wenn im Erschliessungsplan mit RRB Nr. 406 vom 22.04.2000 nicht explizit ausgeschieden – galt eine Baulinie von 5 m. Mit der vorliegenden Planung wird eine Reduktion auf 4 m bzw. 2m angestrebt. Aufgrund der Lage des nun korrekt im Erschliessungsplan dargestellten Wendehammers inkl. Baulinie wird für die Parzelle GB Nr. 1476 und 1872 die potenziell überbaubare Fläche etwas verringert (1.4 m² bzw. 60 m²). Dies erscheint als hinnehmbar bzw. es überwiegt das öffentliche Interesse, Wirklichkeit und Planung in Übereinstimmung zu bringen. Wäre 1999 korrekterweise zeitgleich mit dem Baugesuch der Erschliessungsplan angepasst worden, wäre diese Situation seit 25 Jahren Tatsache.

5.4 Umwelt

Umwelt nicht tangiert

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan tangiert keine Umweltbereiche:

- Der Wendehammer besteht bereits, es fallen keine baulichen Massnahmen an, sondern es findet lediglich die planungsrechtliche Sicherung statt.
- Auch die Zuweisung der Grundnutzung hat keine Auswirkungen auf Umweltbereiche.

Zudem wurden die beiden Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung bereits durch den Kanton vorgeprüft und als recht- und zweckmässig befunden. Dass sie von der Genehmigung ausgeschlossen waren, hat lediglich mit der nicht abschliessenden Klärung von Einsprachen zu tun.

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 (ab dem 7. November 2022)
- 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 4. April 2023. Aus der Rückmeldung des Kantons ergibt sich keinen direkten Überarbeitungsbedarf. Die beiden vorgesehenen Anpassungen werden als recht- und zweckmässig erachtet.

Die Hinweise im Vorprüfungsbericht bzgl. Signalisation (Prüfung Signalisation Einbahnregime bei der westlichen Seite des Parkplatzes nördlich des Gebäudes sowie Prüfung LKW-Verbot Eigasse) sind für die vorliegende Nutzungsplanung nicht von Belangen.

Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 19. Januar bis 2. Februar 2024. Beim Gemeinderat ist ein Mitwirkungsbeitrag eingegangen. Der Antrag inkl. Bemerkungen der Mitwirkenden, Anton Studer und Bertrand Heidi, Eigentümer von GB Nr. 1476 lautet:

«Wir verlangen, dass der rechtsgültige Erschliessungsplan RRB Nr. 808 vom 29.4.14, seine Gültigkeit behält.»

Mit der heutigen Situation des Wendepplatzes haben sich die Mitwirkenden gemäss eigenen Ausführungen abgefunden. Mit dem Überbau auf ihr Grundstück GB Nrn. 1476 jedoch nicht. Auch nicht einverstanden sind die Mitwirkenden mit der neu abgeänderten Baulinienführung. Gemäss den Ausführungen wurde für den gebauten und gegenüber dem im Jahr 2000 ausgeschiedenen Wendehammer bisher kein Baubewilligung erteilt.

Das Anliegen wurde in der Planungskommission und im Gemeinderat beraten. Der Antrag kann nicht gutgeheissen werden. Der Wendehammer wurde am 18. August 1999 bewilligt. Unglücklicherweise wurde die Erschliessungsplan nicht gleichzeitig angepasst, was jedoch mit vorliegender Planung nachgeholt wird. Wie die Mitwirkenden selbst ausführen, wird der gebaute Wendehammer akzeptiert. Folglich ist es auch im Interesse der Mitwirkenden, den seit langem, bestehendem Zustand planungsrechtlich zu sichern. Dazu dient der vorliegende Erschliessungsplan. Würde wie von den Mitwirkenden gefordert, der Erschliessungsplan RRB Nr. 808 vom 29.4.2014 nach wie vor, seine Gültigkeit behalten, würde auch der Zustand des Erschliessungsplans gemäss RRB 2000/406 gelten, was nicht rechtens und in keinerlei Interesse ist, weil dann Realität und Planung immer noch nicht übereinstimmen. Die Mitwirkenden sind gemäss Ausführungen mit dem «Überbau» nicht einverstanden. Der Gemeinderat interpretiert daraus, dass die Mitwirkenden mit der Baulinie und mit der daraus ergebenden Baubeschränkung nicht einverstanden sind. Der Gemeinderat weist jedoch darauf hin, dass bereits vorgängig eine Baulinie auf GB Nr. 1476 gegenüber dem Wendehammer bestand – auch wenn diese nicht explizit eingezeichnet war (siehe § 46 Abs. 1 KBV). Mit der Abbildung des effektiv nach Baubewilligung gebauten des Wendehammers, wird der potenziell nicht bebaubare Bereich nicht wesentlich verkleinert (1.4 m², siehe Abbildung 10). Dies einerseits, weil der Wendehammer weniger gegen Süden «ragt» als

ursprünglich geplant, und andererseits, weil die Baulinie von 5 m entlang des Wendehammers auf 2 m reduziert wurde.

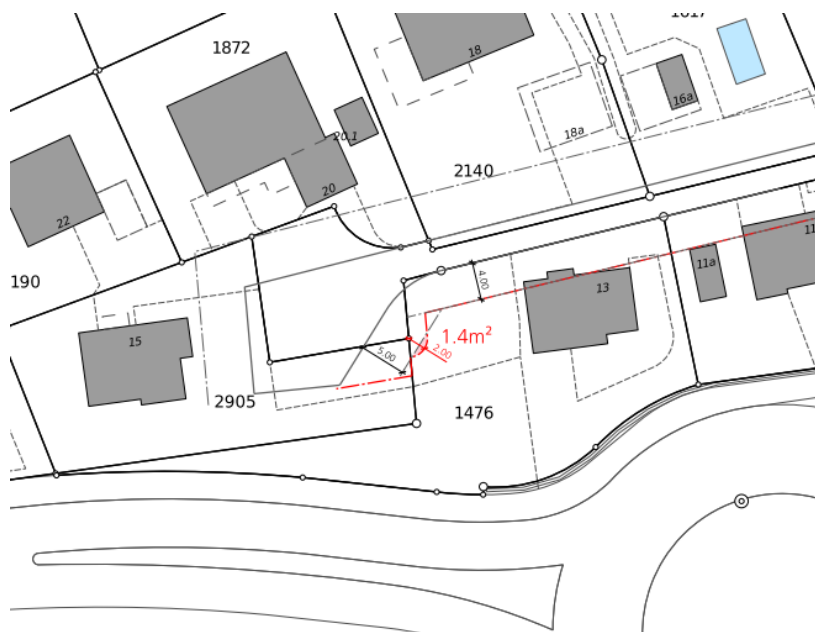


Abbildung 10: Darstellung Einfluss auf nicht bebaubaren Bereich auf Parzelle GB Nr. 1476.

blau.: Erschliessungsplan 2000 (RRB Nr. 406) mit ausgewiesenem Wendehammer und Baulinie

rot: Baulinie neu anhand realisiertem und bewilligtem Wendehammer.

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 vorliegenden Nutzungsplanung werden zwei Pendenzen aus der Ortsplanung (RRB Nrn. 2014/808 und 2014/2114) bearbeitet und die entsprechenden Inhalte planungsrechtlich gesichert.

Da die beiden Massnahmen bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung durch den Kanton positiv beantwortet und in der vorliegenden Teilzonenplanung explizit durch den Kanton vorgeprüft worden sind, ist der Gemeinderat Egerkingen überzeugt, dass die vorliegende Planung recht- und zweckmässig ist, und hat sie zu Handen der Geneh-

migung durch den Kanton gutgeheissen. Die Rechts- und Zweckmässigkeit der beiden Planungen, wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bestätigt.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Thomas Schneitter



Selina Bleuel

Oeisingen, 16.09.2024