

Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus

Gesamtrevision der Ortsplanung

2. öffentliche Auflage



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
Erläuterungen der Änderungen, die aufgrund der Einsprachen aus der
1. öffentlichen Auflage vorgenommen wurden
18. Dezember 2019

Vom Gemeinderat am 25. November 2019 zuhanden der 2. öffentlichen Auflage
verabschiedet.

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Feldbrunnen-St. Niklaus
Auftraggeberin	Gemeinde Feldbrunnen Baselstrasse 16, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH, Raumplaner ETH 032 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch Barbara Wittmer, dipl. Geografin, MAS Raumplanung ETH / FSU 032 622 42 44, barbara.wittmer@planteam.ch Vincent Hischier, MSc ETH Raumentwicklung & Infrastruktursysteme 041 469 44 67, vincent.hischier@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	fel_RPB_Änderungen_aufgrund 1öff_Auflage_191218

Inhaltsverzeichnis

1.	Genehmigungsinhalt	5
2.	1. öffentliche Auflage	6
2.1	Verfahren	6
2.2	Übersicht über die Einsprachen	6
2.3	Nicht umgesetzte Anträge	7
2.3.1	Einsprachefrist	7
2.3.2	Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufe	7
2.3.3	Tiefgaragen und wasserführende Adern	7
2.3.4	Standorte von Mobilfunkanlagen	7
2.3.5	Umzonung Sandmatthof in Spezialzone	7
2.3.6	Verzicht auf Aufzonungen in Wohnzonen, resp. Zulassung von Bauten mit weniger als der im Zonenreglement vorgeschriebenen Anzahl Geschossen	8
2.3.7	Ausscheidung von Gestaltungsplanpflichten	8
2.3.8	Verzicht auf Baulinien entlang von Fuss- und Fahrradwegen	8
2.3.9	Klassierung bestimmter Privatstrassen	8
2.3.10	Fehlen einer Baulinie	9
2.3.11	Fehlen von Bauverbotszonen bzw. Baulinien für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen über Privatgrundstücken	9
2.4	Zurückgezogene Einsprachen	9
3.	Einspracheverhandlungen als Grundlage für die 2. öffentliche Auflage	10
4.	Die Änderungen im Zonenplan und Erschliessungsplan	11
4.1	Strassenteilstücke Parzellen GB Nr. 658 und 352	11
4.2	Erschliessungsstrasse Mattenstrasse	11
4.3	Anpassung Trottoir und Reservezone	12
4.4	Neue Signatur für Möslistrasse	12
4.5	Baulinien Riedholzstrasse	13
4.6	Wendehammer	13
5.	Die Änderungen im Zonen- und Baureglement	15
5.1	§ 7 Öffentliche Leitungen	15
5.2	§ 9 2-geschossige Wohnzone, W2	15

5.3	§ 10	3-geschossige Wohnzone, W3	15
5.4	§ 11	Kernzone, K	15
5.5	§ 22	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	15
5.6	§ 41	Mobilfunkanlagen	16
5.7	§ 44	Qualitätssicherung	16
5.8	§ 45	Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen	16
6.		Weiteres Vorgehen	17
6.1		Verfahrensablauf	17

1. Genehmigungsinhalt

Zur 2. öffentlichen Auflage liegen vor:

Einsprachen können nur gegen die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage eingereicht werden

1. Änderungsplan 1: Feldbrunnen West, Massstab 1:1000
2. Änderungsplan 2: Feldbrunnen Ost, Massstab 1:1500
3. Änderungsplan 3: Mösli, Massstab 1:1500
4. Änderungsplan 4: Riedholzstrasse, Massstab 1:2000
5. Änderungen im Zonenreglement

Zur Orientierung liegen vor

6. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nicht angepasste Unterlagen seit der 1. öffentlichen Auflage

7. Änderungen in den Waldfeststellungsplänen 1 und 2
8. Räumliches Leitbild Feldbrunnen-St. Niklaus vom 24. Mai 2016
9. Synopse Zonenreglement
10. Fruchtfolgeflächenplan
11. Stand der Überbauung und Fassungsvermögen (Stand mit rechtsgültiger OP und projektiertem Zonen- und Gesamtplan)
12. Übersicht über die Eingaben aus der Mitwirkung (anonymisiert)
13. Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2018
14. Tabellarische Zusammenstellung des Vorprüfungsberichts inkl. Stellungnahmen / Antworten

2. 1. öffentliche Auflage

2.1 Verfahren

Der Gemeinderat von Feldbrunnen-St-Niklaus verabschiedete die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung am 26. September 2016.

Die Mitwirkung erfolgte vom 23. Januar bis 28. Februar 2017, der Informationsanlass fand am 31. Januar 2017 statt.

Am 26. Februar 2018 verabschiedete der Gemeinderat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zuhanden der 2. Kantonalen Vorprüfung.

Vom 11. Januar bis 11. Februar 2019 fand die 1. öffentliche Auflage statt.

Während der Auflagefrist gingen insgesamt 10 Einsprachen ein, eine davon war eine Sammeleinsprache.

Die Einspracheverhandlungen fanden im Juli 2019 statt.

2.2 Übersicht über die Einsprachen

Die Einsprachen beinhalten unter anderem folgende Themen:

- Zulassung Einfamilienhäuser in diversen Zonen
- Einsprachefrist
- Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufen
- Ausführung von Tiefgaragen als Option
- Standorte von Mobilfunkanlagen
- Umzonungen
- Verzicht auf Aufzonungen in Wohnzonen, resp. Zulassung von Bauten mit weniger als der im Zonenreglement vorgeschriebenen Anzahl Geschossen
- Ausscheidung von Gestaltungsplanpflichten
- Umgebungsgestaltung zum öffentlichen Raum
- Anpassung von Baulinien
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bei öffentlichen Leitungen
- Strassenhoheit, -kategorien, Wendemöglichkeiten
- Reservezone als Siedlungserweiterungsgebiet
- Diverse kleinere Korrekturen

2.3 Nicht umgesetzte Anträge

2.3.1 Einsprachefrist

Es wurde beantragt, die Einsprachefrist wegen Skiferien zu verlängern. Da die gesetzlich vorgeschriebenen 30 Tage Einsprachefrist eingehalten wurden, wird der Antrag abgewiesen.

2.3.2 Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Lärmempfindlichkeitsstufe entlang der Baselstrasse wird nicht angepasst, da bereits in der rechtsgültigen Nutzungsplanung die erste Bautiefe entlang der Baselstrasse der ES III zugeteilt ist.

2.3.3 Tiefgaragen und wasserführende Adern

Der Antrag sieht vor, die Vorschrift bei Neubauten Tiefgaragen zu bauen, vom Umweltschutz- und Wasserwirtschaftsamt abklären zu lassen. Dies wird abgewiesen, da im Zonenreglement §9 und §10 dahingehend abgeändert wurden, dass der Bau von Tiefgaragen nur vorgeschrieben ist, wenn dies möglich ist.

2.3.4 Standorte von Mobilfunkanlagen

Gemäss Antrag soll §40 zu Mobilfunkanlagen gestrichen werden. Dem wird nicht entsprochen, da dieser Paragraph heute üblicher Bestandteil eines Zonenreglements ist.

2.3.5 Umzonung Sandmatthof in Spezialzone

Der Sandmatthof liegt heute in der Landwirtschaftszone, wird aber für die Pferdehaltung mit Unterricht betrieben. Deshalb wird der Antrag gestellt, einen Teil der Parzelle in eine Spezialzone umzuzonen.

Eine Einzonung wurde zusammen mit dem ARP geprüft, eine Genehmigung wurde vom ARP nicht in Aussicht gestellt. Gemäss Schreiben des ARP erfordern «Einzonungen an solchen Lagen und für solche Nutzungen oder auch die Ausscheidung einer Zone nach Art. 18 RPB eine seriöse Interessenabwägung, um einen fundierten Entscheid treffen zu können». Da eine solche nicht vorliegt, wird der Antrag abgewiesen.

2.3.6 Verzicht auf Aufzonungen in Wohnzonen, resp. Zulassung von Bauten mit weniger als der im Zonenreglement vorgeschriebenen Anzahl Geschossen

Es wird der Antrag gestellt, mehrere Gebiete von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone umzuzonen respektive Gebiete von der dreigeschossigen in die zweigeschossige Wohnzone umzuzonen.

Diesem Antrag wird nicht nachgekommen, da die Absicht zur Verdichtung nach Innen bereits im Leitbild (von der Gemeindeversammlung im Sommer 2016 genehmigt) formuliert wurde. Die W3 entspricht einer langfristigen räumlichen Entwicklung und widerspiegelt gleichzeitig in der Tendenz die heutige Bebauungsstruktur.

Betreffend Zahl der zulässigen Geschosse in der jeweiligen Wohnzone werden die Bestimmungen im Zonenreglement angepasst (vergleiche Kapitel 5.2 und 5.3).

2.3.7 Ausscheidung von Gestaltungsplanpflichten

Der Antrag sieht vor, die Parzelle GB-Nr. 45 als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht auszuschneiden.

Der Antrag wird aufgrund eines Gerichtsurteils als übergeordnetes Verfahren abgewiesen. Jedoch wird aufgrund der Einsprache ein neuer Absatz im § 22 zu Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht aufgenommen (siehe Kapitel 5.5)

2.3.8 Verzicht auf Baulinien entlang von Fuss- und Fahrradwegen

Laut Einsprache soll der Fuss und Fahrradweg am Dorfplatz keine Baulinien aufweisen.

Dieser Antrag wird abgewiesen, da die Baulinien entlang von kommunalen Strassen bereits auf 3 m reduziert wurden. Dies wird im gesamten Gemeindegebiet und somit auch beim Dorfplatz einheitlich geregelt.

2.3.9 Klassierung bestimmter Privatstrassen

Der Antrag beinhaltet die Klassierung der Privatstrassen GB Nr. 3 und GB Nr. 513 in der Unteren Matten als öffentliche Strasse.

Da sich die Parzellen GB Nr. 513 und GB Nr. 3 im Gebiet Untere Matten West innerhalb eines Gestaltungsplan-Perimeters befinden und Privatstrassen sind, wird auf eine öffentliche Erschliessung verzichtet und damit der Antrag abgewiesen.

2.3.10 Fehlen einer Baulinie

In der Einsprache wird bemängelt, dass bei der Parzelle GB Nr. 714 die Baulinie fehle.

Diesem Antrag kann nicht stattgegeben werden, da eine Baulinie bei einer Tiefgarage nicht zweckmässig ist.

2.3.11 Fehlen von Bauverbotszonen bzw. Baulinien für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen über Privatgrundstücken

Es wird der Antrag gestellt, Bauverbotszonen bzw. Baulinien für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen über Privatgrundstücken zu erfassen.

Da Werkleitungen in Erschliessungsplänen üblicherweise nicht dargestellt werden und die Darstellung all dieser Werkleitungen im Nachgang an die öffentliche Auflage nicht verstanden und zu entsprechenden Einsprachen bei der 2. öffentlichen Auflage führen würden, wird der Antrag abgewiesen.

Es wird jedoch eine Präzisierung des Zonenreglements mit einem neuen Paragraphen vorgenommen (siehe Kapitel 5.1).

2.4 Zurückgezogene Einsprachen

Die Einsprache mit dem Antrag die Baulinie der Neubaute «Wohnen am Dorfplatz» dem Grundriss des Baus anzupassen, wurde zurückgezogen.

3. Einspracheverhandlungen als Grundlage für die 2. öffentliche Auflage

Der Gemeinderat führte mit sämtlichen Einsprechenden Einigungsverhandlungen durch mit dem Ziel, deren Anträge abermals zu hören, zu gewichten und Lösungen zu finden, die sowohl das private als auch das öffentliche Interesse berücksichtigen.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass bei den meisten Einsprachen entsprechende Lösungen gefunden wurden:

Die Änderungen werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert:

- Bauzonen- und Kulturlandplan: Kapitel 4
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO): Kapitel 5

4. Die Änderungen im Zonenplan und Erschliessungsplan

4.1 Strassenteilstücke Parzellen GB Nr. 658 und 352

Eine Änderung des rechtsgültigen Zustands bietet sich an, da die Einzonung Steinberg nicht vorgenommen wird. Die Parzellen GB Nr. 658 und 352 werden somit der W2 zugeteilt und nicht mehr als mögliche öffentliche Strassen klassiert.

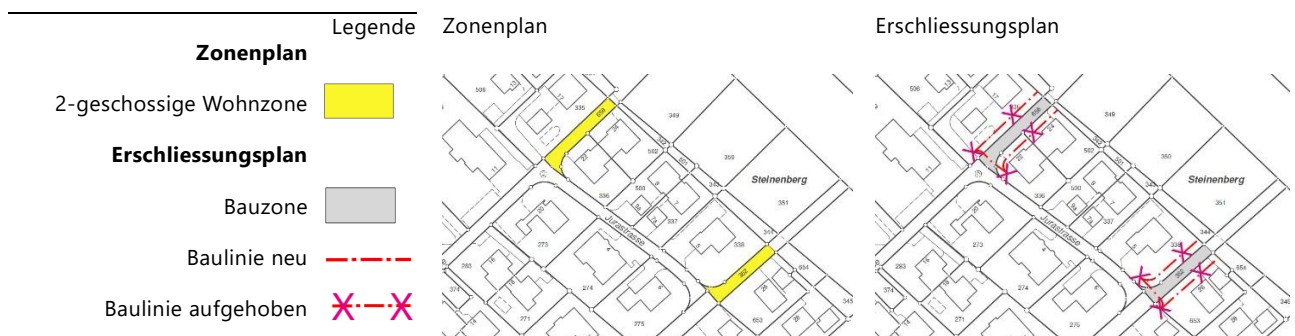


Abbildung 1.: Strassenteilstücke Parzellen GB Nr. 658 und 352

4.2 Erschliessungsstrasse Mattenstrasse

Das Ende der Mattenstrasse wird als öffentliche Strasse klassiert. Neu endet die Strasse bei der Grundstücksgrenze GB Nr. 233.

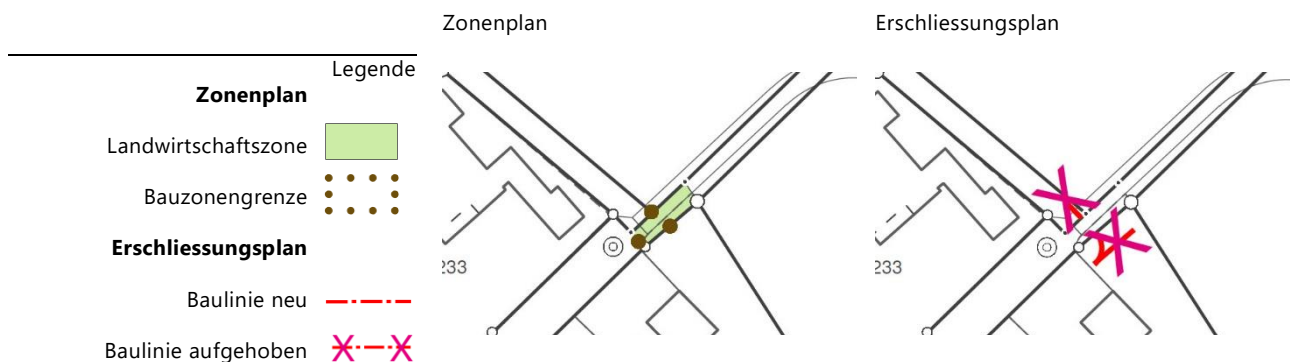


Abbildung 2.: Erschliessungsstrasse Mattenstrasse

4.3 Anpassung Trottoir und Reservezone

Das Trottoir bei der Parzelle GB Nr. 445 wurde fälschlicherweise als öffentliches Trottoir klassiert. Es wird wieder in den ursprünglichen Zustand gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan zurückversetzt.

Die Reservezone wird in ihrer Ausdehnung wieder in den rechtsgültigen Zustand zurückversetzt. Die Erschliessung der Parzellen GB Nr. 299 und 695 wird gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan umgesetzt. Somit hat der Mergelweg keine Erschliessungsfunktion mehr und kann somit über die Reservezone führen.

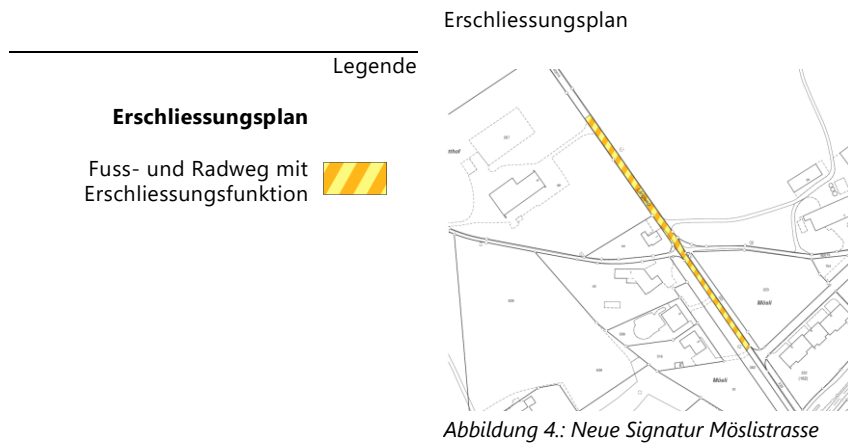
Weiter wird die Baumgruppe auf der Reservezone in das Naturinventar aufgenommen und als kommunal geschütztes Naturobjekt BAU07 im Zonenplan abgebildet. Damit wird der Charakter der Parkanlage um die Villa Lueg langfristig gesichert.



Abbildung 3.: Anpassung Reservezone

4.4 Neue Signatur für Möslistrasse

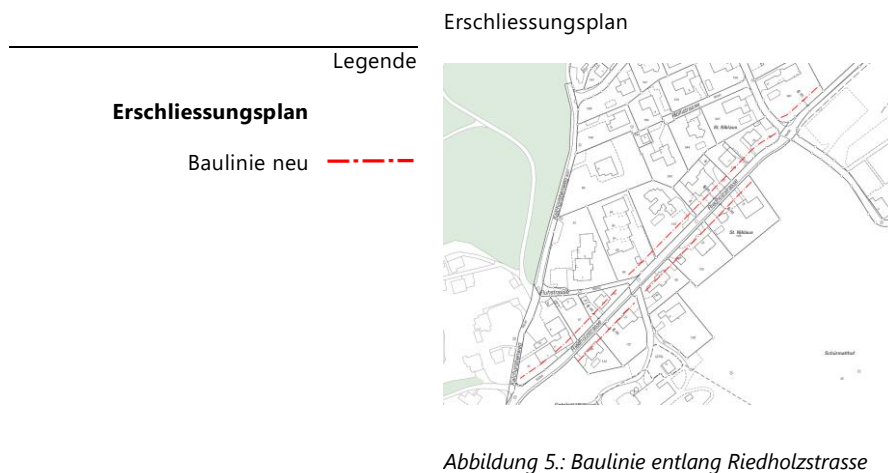
Um die Erschliessung zu gewährleisten, wird im Abschnitt Möslistrasse bis Fahrverbot eine neue Signatur dargestellt: Fuss- und Radweg mit Erschliessungsfunktion (analog Gartenmattweg). Analog der Erschliessungsstrasse ist die Strasse grundeigentümerbeitragspflichtig.



4.5 Baulinien Riedholzstrasse

Die Baulinien entlang der Riedholzstrasse werden wieder auf 6.00 m gemäss dem rechtsgültigen Erschliessungsplan gelegt (inkl. Vorbaulinien), auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, wo es gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan keine Baulinien hat.

Weiter wird eine Anpassung im Zonenreglement betreffend öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen von öffentlichen Leitungen vorgenommen, siehe Kapitel 5.1.



4.6 Wendehammer

Die Parzellen GB Nr. 189 und 249 werden in den kommenden Jahren voraussichtlich abparzelliert und überbaut, deren Erschliessung wird nutzungsplanerisch sichergestellt. Gebaut wird die Erschliessung erst bei Bedarf. Um das Wenden auf der Erschliessungsstrasse zu ermöglichen, wird

ein Wendehammer im Erschliessungsplan aufgenommen. Für diesen besteht keine Kompensationspflicht.

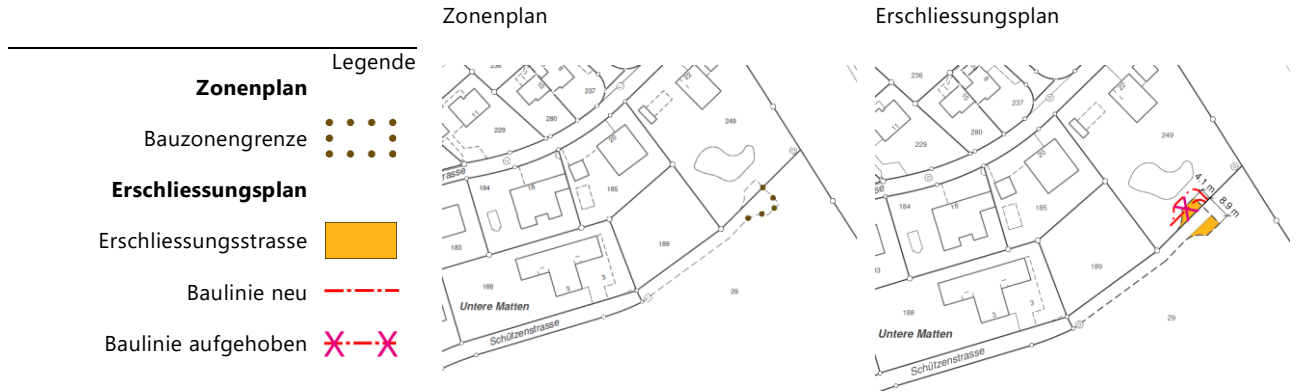


Abbildung 6.: Wendehammer

5. Die Änderungen im Zonen- und Baureglement

5.1 § 7 Öffentliche Leitungen

Da weder der Generelle Wasserversorgungsplan GWP noch der Generelle Entwässerungsplan GEP die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen von öffentlichen Leitungen regeln, wird ein neuer Paragraf ins Zonenreglement aufgenommen, der den Abstand zu bestehenden und projektierten öffentlichen Leitungen sowie den Umgang mit der Umliegung von Leitungen klärt.

5.2 § 9 2-geschossige Wohnzone, W2

Im Abschnitt 4 wird die Parkierung bei Mehrfamilienhäusern geregelt: Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen und mehr hat die Parkierung grundsätzlich unterirdisch oder im Hauptvolumen des Gebäudes zu erfolgen. Falls dies nicht möglich ist, kann die Baubehörde oberrirdische Parkierungsanlagen zulassen, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen.

5.3 § 10 3-geschossige Wohnzone, W3

Damit auf kleineren Parzellen unter 1000 m² Einfamilienhäuser zulässig sind, wurde dies im ersten Absatz ergänzt.

Wie bei der 2-geschossigen Wohnzone regelt der Absatz 4 die Parkierung bei Mehrfamilienhäusern (siehe Kapitel 5.2).

Absatz 5 regelt die Mindestausnutzung für den Fall, dass eine Parzelle nur teilweise überbaut wird.

5.4 § 11 Kernzone, K

Wie bei der 2-geschossigen Wohnzone regelt der Absatz 4 die Parkierung bei Mehrfamilienhäusern (siehe Kapitel 5.2).

5.5 § 22 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Der neue Absatz 2 regelt den Erlass von Gestaltungsplänen durch die Baubehörde bei Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht, um der Gemeinde mehr Handlungsspielraum zu ermöglichen. Gestaltungspläne sind demnach bei grösseren Gebieten, bei der notwendigen Abstimmung von Erschliessung und Bebauung oder auf Antrag des Gemeinderats zu erarbeiten.

Die Grundeigentümerschaft kann in begründeten Fällen einen Gestaltungsplan erstellen.

5.6 § 41 Mobilfunkanlagen

Der Paragraph wird präzisiert, damit klar wird, dass er nur auf die Fälle der visuell erkennbaren Mobilfunkanlagen anzuwenden ist.

5.7 § 44 Qualitätssicherung

Um die Qualität bei Bauvorhaben, Gestaltungsplänen oder Teiländerungen der Nutzungsplanung zu sichern, wird der Gemeinde mit dem Absatz 1 die Möglichkeit zugesprochen, bei diesen Vorhaben einen Spezialisten beizuziehen. Das entsprechende Verfahren wird von der Baubehörde festgelegt.

5.8 § 45 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

Der abgeänderte Absatz 4 des Paragraphen verlangt eine Gestaltung zum öffentlichen Raum beziehungsweise zum Strassenraum aber nur falls die örtlichen Gegebenheiten dies verlangen.

6. Weiteres Vorgehen

6.1 Verfahrensablauf

Schritt	Termin
1. Lesung im Gemeinderat	29. August 2016
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung	26. September
Kantonale Vorprüfung (inkl. Besprechung beim ARP)	ab Dezember 2016
Mitwirkung	23. Januar bis 28. Februar 2017
Informationsanlass	31. Januar 2017
Vorprüfungsbericht	26. Juni 2017
Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die OP im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung	2. Jahreshälfte 2017
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung	26. Februar 2018
2. kantonale Vorprüfung	Ab März 2018
Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage	12. / 26. November 2018
Öffentliche Auflage (30 Tage)	11. Januar 2019 bis 11. Februar 2019
Einspracheverhandlungen	Juli 2019
Beschluss Gemeinderat	25. November 2019
2. öffentliche Auflage (30 Tage)	
Genehmigung Regierungsrat	

Tabelle 1: Verfahrensablauf

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1.: Strassenteilstücke Parzellen GB Nr. 658 und 352	11
Abbildung 2.: Erschliessungsstrasse Mattenstrasse	11
Abbildung 3.: Anpassung Reservezone	12
Abbildung 4.: Neue Signatur Möslistrasse	13
Abbildung 5.: Baulinie entlang Riedholzstrasse	13
Abbildung 6.: Wendehammer	14