



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

AWF AG, AG für Wirtschaftsförderung

Einwohnergemeinde Egerkingen

Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Tesil" mit Sonderbauvorschriften

GB Nrn. 1565, 1661, 1841, 1863, 1925, 2115, 3087 und 3163



Raumplanungsbericht (orientierend)

Auftraggeber

AWF AG, AG für Wirtschaftsförderung
Paul von Däniken
Postfach, 4622 Egerkingen

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Alain Kunz
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Tesil" mit Sonderbauvorschriften	Projektnummer 21758	Anzahl Seiten 51
Koreferat Patrick von Däniken	Datum 09.04.2018	Kürzel
Ablageort K:\Umweltplanung\Egerkingen\21758 Gestaltungsplan Tesil\26 Berichte\RPB 004 öffentliche Auflage GR_190523.docx		
Gedruckt	14.06.2019	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Verabschiedung PLAKO z.H. GR zur Vorprüfung	aku	25.04.2018
002	Verabschiedung GR zur Vorprüfung	aku	30.04.2018
003	Öffentliche Mitwirkung	aku	27.02.2019
004	Öffentliche Auflage	aku	12.06.2019

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
1	Anlass und Gegenstand der Planung	6
2	Ausgangslage	6
2.1	Firmen und Vorhaben	6
2.2	Projektbeschrieb	7
2.3	Planungsperimeter	10
Teil B	Kommunale Planungsgrundlagen	13
3	Rechtsgültige Nutzungsplanung	14
3.1	Zonenplan	14
3.2	Zonenreglement	14
3.3	Erschliessungsplan	16
Teil C	Planungsgegenstand	18
4	Planungszweck und Verfahren	19
4.1	Zielsetzung / Zweck Erschliessungs- und Gestaltungsplanung	19
4.2	Massgebendes Verfahren	19
5	Planungsgegenstand	19
Teil D	Interessenabwägung und Auswirkungen der Planung	21
6	Kommunales Interesse	22
7	Raumplanung	22
8	Siedlung und Ortsbild	24
9	Erschliessung, Verkehr, Parkierung und Infrastruktur	27
10	Umwelt	32
10.1	Lärm	32
10.2	Gewässer und Grundwasser	39
10.3	Abfälle, umweltgefährdende Stoffe	39
10.4	Flora, Fauna, Lebensräume	40
10.5	Naturgefahren	40
10.6	Bodenschutz	40
10.7	Störfälle	41
10.8	Nicht relevante Umweltbereiche	41
11	Fazit Interessenabwägung	42
Teil F	Organisation und verfahren	43
12	Planungsablauf und Information	44
13	Schlusskommentar	45

Anhang

Anhang I	Grundlagen für die vorliegende Planung	I
Anhang II	Parkplatznachweis gemäss aktuellem Richtprojekt	II
Anhang III	Berechnung Wohnanteil gemäss aktuellem Richtprojekt	III
Anhang IV	Berechnung Grünflächenziffer gemäss aktuellem Richtprojekt mit Schema	IV
Anhang V	Mitwirkungsbericht	VI

Beilagen

1. Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Tesil" mit Sonderbauvorschriften (BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Plan Nr. 21758/1)
2. Verkehrsgutachten (orientierend, KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer, 25. April 2018)

TEIL A AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Das Tesil-Areal (GB Egerkingen Nrn. 1565, 1863, 1925 und 3163, projektierte GB-Nrn.) liegt an der Höhenstrasse in Egerkingen im Gebiet Höhenacker. Das Areal wird im nordwestlichen Bereich seit dem Jahr 1964 durch die Tesil AG genutzt. Der Betrieb der Tesil AG wird an diesem Standort eingestellt und das bestehende Gebäude rückgebaut. Das Areal soll anschliessend ganzheitlich neu bebaut und umgenutzt werden.

Gestaltungsplan mit SBV

Das ganze Areal liegt gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2004) in der Mischzone Arbeiten (MZ-A). Für die MZ-A gilt eine generelle Gestaltungspflicht. Zudem gelten hier für künftige Bauden höhere Anforderungen an die Fassadengestaltung.

Auftrag BSB + Partner AG

Im März 2018 wurde das Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer mit der Erarbeitung des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Tesil mit Sonderbauvorschriften (SBV), des Verkehrskonzepts und -gutachtens sowie des vorliegenden Raumplanungsberichtes beauftragt.

Art. 47 RPV

Der vorliegende Raumplanungsbericht hat nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) 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 Firmen und Vorhaben

AWF AG für Wirtschaftsförderung

Die AWF AG für Wirtschaftsförderung in Egerkingen beschäftigt sich mit der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien.

Bauvorhaben

Das zusammenhängende Tesil-Areal soll vollumfänglich erschlossen sowie orts- und quartierverträglich und verdichtet bebaut werden. Das Projekt sieht mehrere Baukörper für Gewerbe bzw. Wohnnutzungen vor.

2.2 Projektbeschreibung

Vision Architekt

Die Frage nach der Arealentwicklung kann nicht mit einem neuen Bebauungsmuster beantwortet werden. Die Geschichte von verschiedenen Arealentwicklungen haben gezeigt, dass diverse Modelle kaum einer zeitlichen Entwicklung standhalten können und als allgemeingültige Dogmen wenig taugen. Einzig die Gartenstadtidee konnte in diversen Ausprägungen und Weiterentwicklungen als Modell neben der "geschlossenen" Stadt bestehen. Dabei zeigt sich, dass es weniger der formale Aspekt ist, der diesem Modell dieser Dauerhaftigkeit verleiht, als vielmehr die strukturelle Konzeption, die diesem Siedlungsmodell die Flexibilität verschaffte, die eine Permanenz ermöglichte.

Aufteilung

Das Entwicklungsareal kann aufgrund der siedlungsbaulichen Anbindungen respektive relativ autonomer Stellung zum Kontext in zwei unterschiedliche Muster bzw. Bereiche aufgeteilt werden.

Gewerbe- und Dienstleistungsmuster

Der erste Teilbereich "Arbeiten" entlang der südlich verlaufenden Höhenstrasse ist geprägt durch die Aufnahme eines Gewerbe- und Dienstleistungsmusters. Daraus resultiert eine kontextbezogene Aufnahme der umgebenden Zonen bezüglich Nutzungen und Typologie. Dieser Raum bildet einen Lärmriegel für die nördlich dahinter geplanten Wohnnutzungen.

Wohnmuster

Der zweite Teilbereich "Wohnen" entlang der nördlich verlaufenden Santelstrasse artikuliert in ausgeprägter Weise einen Rücken des Areals.

Fünf Baufelder

Die geplante Überbauung besteht im Wesentlichen aus fünf Baufeldern/Baukörpern. Das Areal weist eine nach Süden abfallende Hanglage auf. Die Baufelder A1 bis A3 liegen im Südbereich des Areals und grenzen südseitig an die Höhenstrasse. Das lange, in West-Ost-Richtung ausgelegte Wohngebäude (Baufelder W1 und W2) liegt im Nordbereich des Areals entlang der Santelstrasse. Alle Gebäude weisen voraussichtlich begrünte Flachdächer bzw. Solaranlagen auf (optional schwachgeneigte Pultdächer).

Gemäss aktuellem Richtprojekt sind zusammengefasst folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen vorgesehen:

Baufeld A1	Beim Baukörper im Baufeld A1 stehen die künftige Raumaufteilung und –nutzungen weitgehend fest. Das künftige Gebäude weist zwei Untergeschosse (1. und 2. UG), ein Zwischengeschoss (ZG), ein Erdgeschoss (EG) und zwei Sockelgeschosse (1. und 2. SG) auf. Das Gebäude dient ausschliesslich der gewerblichen Nutzung (Autogewerbe).
2. Untergeschoss (2. UG)	Im 2. UG sind im Wesentlichen eine Autoeinstellhalle sowie ein Bereich für die Nachtanlieferung geplant.
1. Untergeschoss (1. UG)	Im 1. UG soll ein Fahrzeuglager sowie ein Aufbereitungsraum mit Autoabstellplätzen entstehen. Weiter sind eine Autowaschanlage, Technikräume sowie ein Öllager geplant.
Erdgeschoss (EG)	Das künftige EG weist im Wesentlichen zwei Autoausstellungsräume sowie einen Raum für die Fahrzeugübergabe auf.
Zwischengeschoss (ZG)	Das ZG besteht hauptsächlich aus Luftraum und einer Galerie.
1. Sockelgeschoss (1. SG)	Neben Luftraum beinhaltet das 1. SG im Wesentlichen einen Aufenthaltsraum.
2. Sockelgeschoss (2. SG)	Im 2. SG sind eine Werkstatt, ein Pneu- und ein Teilelager, eine Aggregatenzone sowie ein Büro vorgesehen.
Baufeld A2	In diesem Baukörper sind die konkrete Raumaufteilung und -nutzungen noch weitgehend offen. Gemäss aktuellem Projektstand beinhaltet das UG eine Autoeinstellhalle. Das EG und das 2. SG sind als Vollgeschosse vorgesehen. Das 1. SG besteht weitgehend aus Luftraum und weist untergeordnet ebenfalls Gewerberäume auf. Das Gebäude wird ausschliesslich gewerblich genutzt (z. B. Büros für regionale KMUs, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Rechenzentren/IT-Firmen, Künstlerateliers, Gesundheitszentrum/Arztpraxen, Fitnesscenter, Café/Bistro oder ähnlich).
Baufeld A3	In der ersten Bautiefe (bis ca. 35 ab der Höhenstrasse) soll der Baukörper maximal viergeschossig plus Attika und im rückwärtigen Bereich mit maximal drei Vollgeschossen plus einem Attikageschoss in Erscheinung treten. Die Raumaufteilung und die konkrete Nutzung sind noch offen. Der Baukörper wird ausschliesslich gewerblich genutzt (mögliche Nutzungen analog Baukörper A2).
Baufelder W1 und W2	Der Baukörper im Baufeld B weist ein UG (Autoeinstellhalle/Keller) drei Vollgeschosse (1. und 2. EG) sowie ein Attikageschoss (AG) auf. Der Baukörper dient in erster Linie der Wohnnutzung (es sind insgesamt 52, grösstenteils Eigentumswohnungen geplant) sowie in untergeordnetem Mass dem nichtstörenden Gewerbe (z. B. Arztpraxis, Coiffeur, Büros usw.).

Bauablauf und Etappierung	Die Realisierung soll etappenweise erfolgen. In einem ersten Schritt werden das bestehende Gebäude der Tesil AG rückgebaut und die interne öffentliche Erschliessungsstrasse erstellt. Anschliessend wird das Gebäude A1 gebaut. Die Realisierung der übrigen Baukörper steht in Abhängigkeit mit der Nachfrage. Die Bebauung der Baufelder W1 und W2 erfolgt in zwei Etappen, beginnend mit dem Baufeld W1.
Flächenbilanz Projektperimeter	Die Grundfläche des Geltungsbereichs beträgt abzüglich der öffentlichen Erschliessungsflächen 16'543 m ² . Die Gesamtfläche der Baufelder beträgt zusammengefasst 8'341 m ² (ca. 50%). Eine Fläche von 4'302 m ² (rund 26%) wird als private Verkehrsflächen festgelegt. Als unversiegelte Aussen- und Grünfläche werden 2'687 m ² ausgeschieden (rund 16%; wobei aber die Einhaltung der minimalen Grünflächenziffer von 25% der Stufe Bauprojekt mit Sicherheit gewährleistet wird). Der Bereich Terrasse / Vorgarten umfasst eine Fläche von ca. 997 m ² (ca. 6%).
Gewerbenutzungen	Die Gewerbliche Nutzung ist aktuell erst für das Baufeld A1 konkreter festgelegt. Bezüglich den künftigen Gewerbenutzungen in den Baufeldern A2 und A3 lassen sich heute noch keine detaillierteren Aussagen machen (diese werden sich nach der Nachfrage richten und haben den zulässigen Gewerbenutzungen gemäss § 23 Zonenreglement zu entsprechen).
Betriebskonzept Autogewerbe-Firma (Baufeld A1)	Beim Baufeld A1 dient die gewerbliche Nutzung dem Autogewerbe. Die hier vorgesehene Firma schafft in Egerkingen rund 30 neue Arbeitsplätze. Das Betriebskonzept dieser Firma sieht an diesem Standort zusammengefasst den Verkauf und Unterhaltsarbeiten von Fahrzeugen, Fahrzeugteilen und von Zubehör vor. Diese Tätigkeiten finden hauptsächlich im Gebäude statt. Ausserhalb des Gebäudes sind keine Tätigkeiten vorgesehen.
Betriebszeiten	Die Betriebszeiten sind von Montag bis Freitag jeweils von ca. 07.30 bis 18.30 Uhr und samstags von ca. 09.00 bis 17.00 Uhr. (ca. 220 Arbeitstage pro Jahr). Während der Nacht und sonntags findet mit Ausnahme von vereinzelt (selbständigen) Nachtanlieferungen kein Betrieb statt.

2.3 Planungsperimeter

Der Perimeter liegt im Nordosten der Gemeinde Egerkingen in der MZ-A:

Makrolage

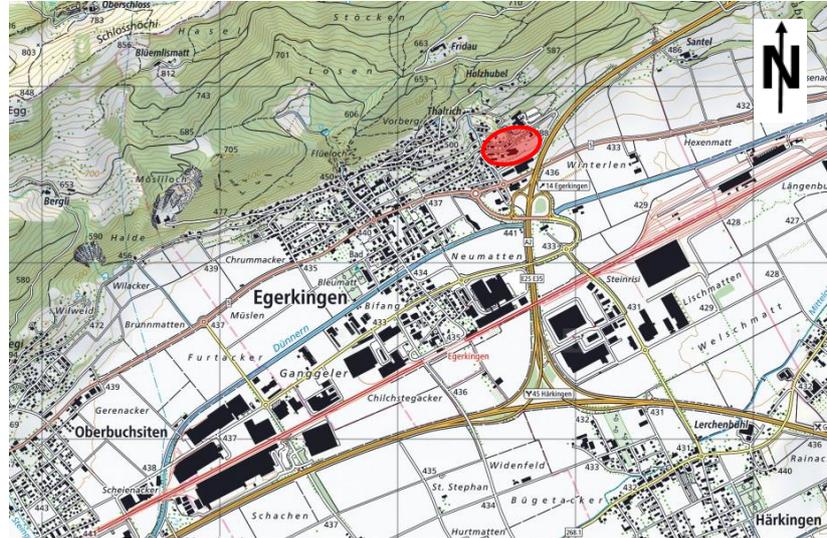


Abbildung 1 Makrolage Projektperimeter (rot) (swisstopo.ch, Zugriff am 7. März 2018, eigene Ergänzung)

Mikrolage

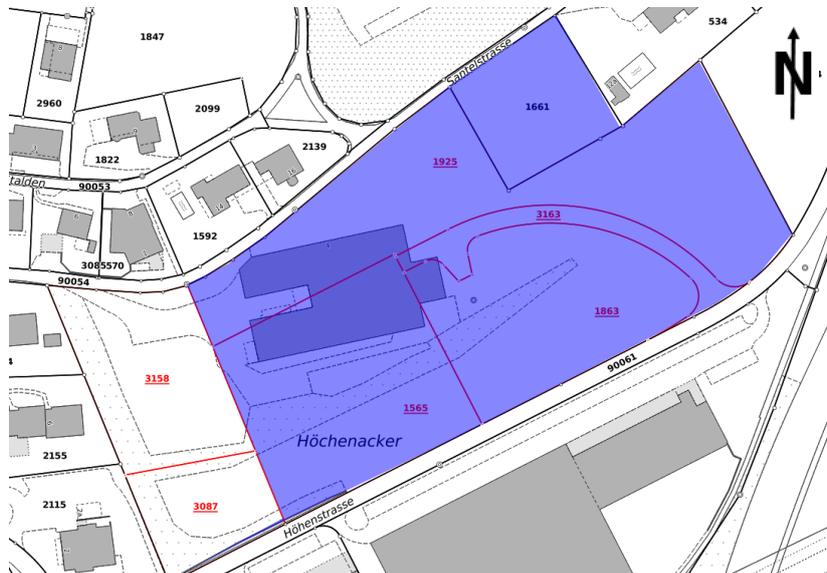


Abbildung 2 Situation der amtlichen Vermessung mit Mikrolage Projektperimeter (blau) (SOGIS, Zugriff am 7. März 2018, eigene Ergänzung)

Mikrolage Orthophoto

Abbildung 3 Luftbild mit Projektperimeter (blau) (GoogleEarth, Zugriff am 7. März 2018, eigene Ergänzung)

Heutige Nutzung

Der Projektperimeter wird heute im westlichen durch die Tesil AG genutzt. Die übrigen Flächen liegen brach.

Angrenzende Nutzungen

Der Projektperimeter ist südseitig mit Gewerbebauten (u. A. Lindenpark mit diversen Verkaufsgeschäften) bebaut. Auf der westseitig angrenzenden Bauzone werden demnächst drei Wohngebäude errichtet. Die östlich angrenzende Landwirtschaftszone (Lw) ist un bebaut. Weiter östlich verläuft die Autobahn A2. Die nördlich benachbarte Bauzone ist mit Wohn- bzw. Gewerbenutzungen (u. A. Mövenpick Hotel Egerkingen) bebaut.

Fotos des Projektperimeters



Abbildung 4 Fotos des Projektperimeters vom 14. März 2018

TEIL B KOMMUNALE PLANUNGS- GRUNDLAGEN

3 Rechtsgültige Nutzungsplanung

3.1 Zonenplan

Das Gebiet wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision der MZ-A zugewiesen. Dazu wurden Teile von GB Nrn. 1565 und 1863 (3'981 m²) von der Reservezone Re in die Mischzone Arbeiten MZ-A eingezont (Angaben der GB Nrn. gemäss damaliger amtlicher Vermessung, siehe *Abbildung 5*). Des Weiteren wurden die Parzellen GB Nrn. 534, 1661, 1841 und 1925 von der Lw in die MZ-A zugeteilt. Die Einzonung umfasste rund 7'306 m². Verbunden mit dieser Einzonung wurde auch die direkte Erschliessung dieser Arbeitszone von Süden über die Höhenstrasse planungsrechtlich festgelegt.

Aufgrund der exponierten Lage gelten für das gesamte Gebiet der neuen MZ-A erhöhte Anforderungen an die Fassadengestaltung (siehe Zonenreglement).

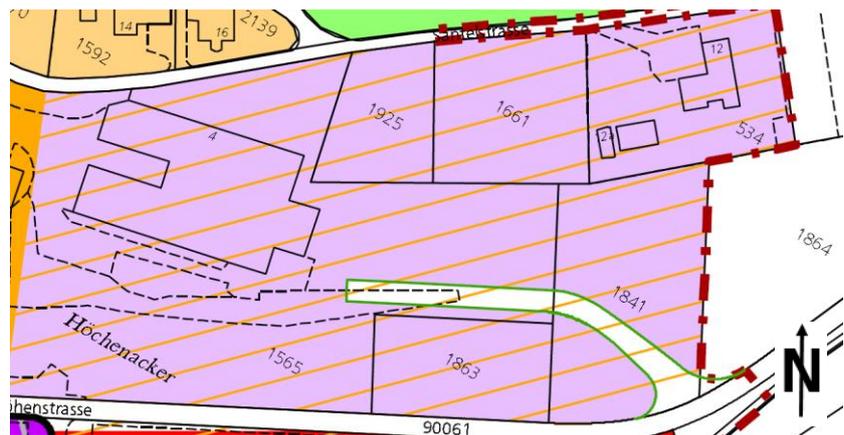


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bauzonenplan (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014), Grundnutzung: Mischzone Arbeiten (MZ-A), orange Schraffur: Gebiet mit höheren Anforderungen an Fassadengestaltung

3.2 Zonenreglement

§ 22 Mischzone Arbeiten MZ-A

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014) liegt der Projektperimeter in der MZ-A. Es gelten demnach die Bestimmungen gemäss § 22 Zonenreglement:

Zweck

In der MZ-A sind gewerbliche Nutzung mit einem minimalen Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen zugelassen.

Inhalte	<p>Im Gestaltungsplan sind mindestens die Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne), die Gesamtplanung und die Bauweise zu regeln. Zusätzlich kann ein Umgebungsgestaltungsplan (Aussen- und Grünraumgestaltung) mit einem Pflegekonzept verlangt werden. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.</p> <p>Entlang markanter Strassenachsen ist eine wahrnehmbare Grüngestaltung vorzunehmen, wobei eine ästhetisch ansprechende Gebäudefassade diese Grüngestaltung unterbrechen darf.</p>
Zulässige Abweichungen	<p>Gemäss § 4 Zonenreglement sind im Rahmen von Gestaltungsplänen in einzelnen Zonen Abweichungen bezüglich der maximalen Überbauungsziffer (ÜZ) und der maximalen Geschoszahl (G) zulässig. Dies gilt gemäss Zonenreglement jedoch ausdrücklich nicht für die MZ-A und somit auch nicht für das vorliegende Projekt.</p>
§ 3 Gebiet mit höheren Anforderungen an Fassadengestaltung	<p>Das Zonenreglement macht folgende Angaben zu Gebieten mit höheren Anforderungen an die Fassadengestaltung.</p>
Zweck	<p>Sicherstellung eines ästhetisch ansprechenden Ortsbildes an exponierten Lagen</p>
Auflagen	<p>Im Baugesuchverfahren der einzelnen Etappen ist für Neubauten und wesentliche Änderungen bestehender Fassaden jeweils ein Gestaltungskonzept (Materialisierung und Farbgebung) vorzulegen und durch die zuständige Baubehörde zu genehmigen.</p>

3.3 Erschliessungsplan

Im rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan wurde eine öffentliche Erschliessungsstrasse (Stichstrasse) von Südosten her ab der Höhenstrasse (öffentliche Sammelstrasse) projektiert. Der Projektperimeter wird weitgehend über diese Strasse erschlossen. Der Bau dieser Stichstrasse ist im Erschliessungsprogramm der Gemeinde für den Ausführungszyklus 2020 - 2024 vorgesehen und soll mit der Umsetzung des vorliegenden Bauprojektes realisiert werden. Dasselbe gilt für ein geplantes Trottoir entlang der Höhenstrasse. Die nördlich verlaufende Santelstrasse gilt als öffentliche Erschliessungsstrasse.

Entlang den (geplanten) öffentlichen Erschliessungsstrassen beträgt der Baulinienabstand in der Regel 2.0 m (arealinterne Erschliessung) bzw. 4.0 m entlang der Santelstrasse und 5.0 m entlang der Höhenstrasse.

Die Grundstücke GB Egerkingen Nrn. 534, 1661 und 1925 sind von Süden ab der Höhenstrasse über die neu projektierte Stichstrasse zu erschliessen.

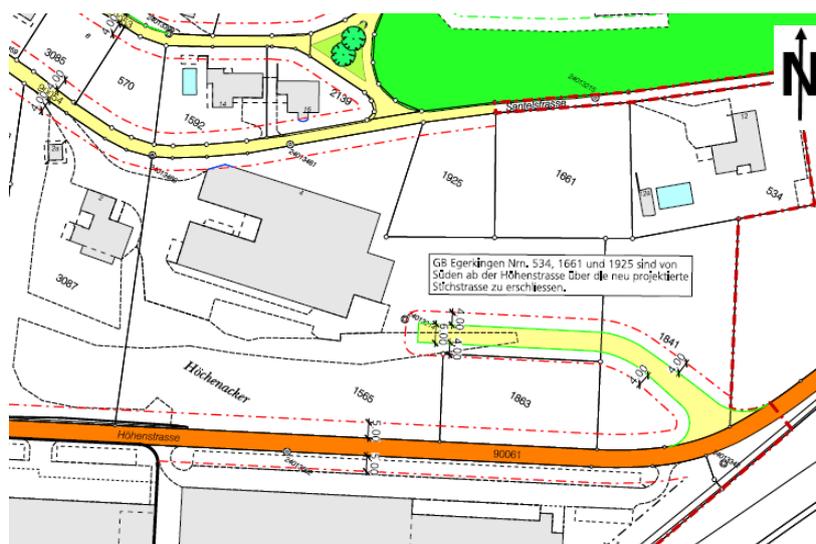


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014)

TEIL C PLANUNGSGEGENSTAND

4 Planungszweck und Verfahren

4.1 Zielsetzung / Zweck Erschliessungs- und Gestaltungsplanung

Grundeigentümerverbindlichkeit

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan legt die Erschliessung, Bebauung, Nutzung und Gestaltung für die Parzellen GB Egerkingen Nrn. 1565, 1661, 1841, 1863 und 1925 (projektierte GB-Nrn.) grundeigentümerverbindlich fest. In den SBV werden diesbezüglich detaillierte Vorgaben verbindlich geregelt.

4.2 Massgebendes Verfahren

Nutzungsplanverfahren

In der MZ-A gilt eine grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht. Das für den vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan massgebende Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 - 21 PBG.

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV tritt somit nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.

Gleichzeitige Baubewilligung für arealinterne Erschliessung

Für die im Projektperimeter geplante öffentliche Erschliessungsstrasse, der Verlängerung der Santelstrasse als öffentliche Erschliessungsstrasse und den neuen öffentlichen Fussweg/Trottoir entlang der Höhenstrasse kommt mit dem vorliegenden Erschliessungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (Art. 39 Abs. 4 PBG). Hierfür wird zeitlich parallel zur vorliegenden Nutzungsplanung ein entsprechendes Strassenbauprojekt erarbeitet, welches den Anforderungen an ein Bauprojekt erfüllt. Die Strasse wird während der öffentlichen Auflage profiliert.

5 Planungsgegenstand

Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die dazugehörigen SBV schaffen die Rechtsgrundlage und Planungssicherheit für die spätere Realisierung des Bauvorhabens. Die vorliegende Planung stützt sich auf das aktuelle Richtprojekt der Weplan AG Architektur (Stand am 24. April 2018).

Die wesentlichen Festlegungen des Erschliessungs- und Gestaltungsplans und der SBV lassen sich grob wie folgt zusammenfassen:

Raumplanungsbericht (orientierend)

Erschliessungs- und
Gestaltungsplan

Festlegung der Teilbereiche "Arbeiten" und "Wohnen", der Baufelder, der privaten Verkehrsflächen, der Aussen- und Grünflächen, der neuen öffentlichen Erschliessungen und der Ein- und Ausfahrten und des massgebenden Terrains.

SBV

Bestimmungen zu den Nutzungen, den Massvorschriften und Nutzungsziffern, der Materialisierung und Gestaltung, den Grenz- und Gebäudeabständen, zur Etappierung, der Erschliessung und Parkierung, den Infrastrukturanschlüssen, der Abfallentsorgung, der Wasserversorgung / Entwässerung / Versickerung, zum Lärm und Licht, zum Bodenschutz und zur Störfallvorsorge.

TEIL D INTERESSENABWÄGUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6 Kommunales Interesse

Egerkingen ist als Teil eines Entwicklungsschwerpunktes aufgefordert, attraktive Areale für das Gewerbe zu schaffen. Bei der Ansiedlung von neuen Betrieben wird ein differenziertes und vielfältiges Arbeitsplatzangebot angestrebt. Zudem sind Voraussetzungen zu schaffen um das in Egerkingen angestrebte Bevölkerungswachstum von ca. 50 Personen pro Jahr zu erreichen.

Fazit kommunales Interesse

Das Vorhaben ist ganz im Sinne der strategischen Ziele der Gemeinde Egerkingen. Es bestehen keine Interessenkonflikte.

7 Raumplanung

Nutzungen

Die künftigen gewerblichen Nutzungen haben sich grundsätzlich nach den Vorgaben von § 24 Abs. 2 Zonenreglement zu richten (siehe Kapitel 3.2). Die aktuell als einzig konkreter bekannte Gewerbenutzung (Auto-gewerbe) entspricht diesen Vorgaben und ist zonenkonform. Wohnungen sind nur im Teilbereich "Wohnen" zulässig und geplant.

Anteil Wohnen

Die projektierte Geschossfläche für das Wohnen (Vollgeschosse inkl. Attikageschosse) beträgt insgesamt 8'275 m² und liegt gemäss Richtprojekt bei einem Anteil von 32.8% (siehe Anhang 2).

Die Berechnung der maximal zulässigen Geschossflächen aller Vollgeschosse (Wohnen und Arbeiten) ergibt abgeleitet aus der anrechenbaren Grundstücksfläche von 16'543 m² bei einer projektierten Überbauungsziffer (ÜZ) von ca. 0.5 und bei drei Vollgeschossen insgesamt $16'543 \text{ m}^2 \times 0.5 \times 3 = 24'815 \text{ m}^2$.

Gegenüber der maximal zulässigen Geschossfläche von insgesamt 24'815 m² beträgt der Wohnanteil somit minimal (15 %) rund 3'700 m² und maximal ca. 8'600 m². Dies wird in den SBV entsprechend verbindlich festgelegt. Die Einhaltung des zulässigen Wohnflächenanteils ist letztlich im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.

Geschosszahlen

Die im Südbereich entlang der Höhenstrasse liegenden Baufelder A1, A2 und teilweise auch das Baufeld A3 liegen in der Ersten Bautiefe von ca. 35 m entlang der Höhenstrasse. Hier sind gemäss § 24 Abs. 5 Zonenreglement maximal vier Geschosse zulässig. Die maximale Geschosszahl wird von keinem dieser Gebäude überschritten. Bei den Baufeldern W1 und W2 sowie im rückwärtigen Bereich des Baufeldes A3 (zweite Bau-

	<p>tiefe) sind drei Geschosse plus ein Attikageschoss geplant, was den Zonenvorschriften in diesem Bereich entspricht. Im Bereich der Anlieferung beim Baufeld A1 dürfen die abgegrabenen der Untergeschosse maximal ein Drittel der Fassadenlänge bzw. max. 3 m lang sein, um gemäss Praxis des Bau- und Justizdepartements nicht an die Geschosshöhe angerechnet zu werden.</p> <p>Der Bereich "Terrasse / Vorgärten" kann teilweise als Vordach ausgebildet werden, solange die zulässige Geschosshöhe eingehalten wird.</p>
Fassaden-/Gesamthöhe	<p>Alle Baukörper weisen Flachdächer voraussichtlich auf (schwach geneigte Pultdächer bis 10% Neigung sollen auch zugelassen werden). Nach § 18 Abs. 1 kantonale Bauverordnung (KBV) gilt für die in der ersten Bautiefe ab der Höhenstrasse zulässigen 4-geschossigen Bauweise eine maximale Fassadenhöhe von 13.50 m. Ausserhalb dieses Bereichs gilt eine Fassadenhöhe von 10.50 m und eine Gesamthöhe von 15.50 m. Aufgrund der Hanglage des Projektperimeters werden die im Erschliessungs- und Gestaltungsplan dargestellten Terrainhöhen (gewachsenes Terrain) für die Festlegung der Fassaden- bzw. Gesamthöhen als massgebend bzw. verbindlich festgelegt. Die Einhaltung dieser maximal zulässigen Höhen ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens aufzuzeigen.</p>
Überbauungsziffer	<p>Die Überbauungsziffer (oberirdisch) beträgt rund 50%. Diese liegt damit deutlich über dem geforderten Minimalwert von 25%.</p>
Grünflächenziffer	<p>Ohne Anrechnung der geplanten Bäume beträgt die Grünflächenziffer gemäss Anhang 4 rund 32% und liegt damit deutlich über dem geforderten Minimalwert von 25%. Dabei sind alle gemäss aktuellem Richtprojekt vorgesehenen Grünflächen berücksichtigt. Dies beinhaltet auch Grünflächen, die innerhalb des auf dem Gestaltungsplan ausgewiesenen Bereichs "private Verkehrsflächen" liegen. Die Einhaltung der minimalen Grünflächenziffer ist letztlich im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.</p>
Zonenkonformität	<p>Zusammenfassend sind das Bauvorhaben und die vorgesehenen Nutzungen in der MZ-A somit zonenkonform und entsprechen den raumplanerischen Rahmenbedingungen der Gemeinde. Die Grundstücke sind eingezont und werden mit der vorliegenden Planung erschlossen. Die übergeordneten siedlungsrelevanten Rahmenbedingungen und Vorgaben werden eingehalten.</p>
Fazit Raumplanung	<p>Aus raumplanerischer Sicht besteht kein Interessenskonflikt.</p>

8 Siedlung und Ortsbild

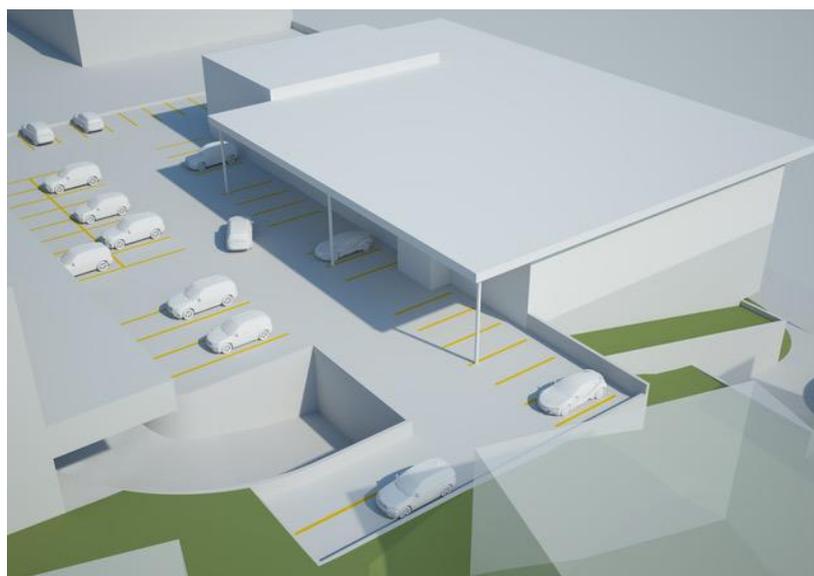
Eingliederung ins Siedlungs- und Ortsbild

Der Projektperimeter befindet sich weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) noch in einer Ortsbildschutzzone. Er liegt an einer nach Süden ausgerichteten Hanglage. Die künftigen Baukörper werden hauptsächlich von Osten her (unbebaute Lw), ab der Autobahn A2 und aus grösserer Entfernung von der östlichen und südlichen Ebene aus einsehbar sein. Das umliegende Siedlungsgebiet ist geprägt von grösseren Gewerbegebäuden mit Flachdächern im Süden und von Wohngebäuden im Osten/Norden bzw. vom nördlich gelegenen Mövenpick Hotel Egerkingen. Mit den im Südbereich geplanten Gewerbebauten und dem Wohngebäude im Nordbereich des Areals nimmt die Planung die angrenzenden baulichen und nutzungstechnischen Strukturen auf und bildet diesbezüglich einen entsprechenden Übergang. Die künftigen Baukörper werden somit von Osten her und aus grösserer Distanz auch von Süden her einsehbar sein.

Die nachfolgenden Visualisierungen geben eine grobe Vorstellung über das Erscheinungsbild der künftigen Überbauung:



Blick in Richtung Nordosten (Baufelder A1 und W1)



Blick in Richtung Südosten (Baufeld A1)



Blick in Richtung Südwesten (Baufeld A2)



Blick in Richtung Norden (Baufelder A1, A2, W1 und W2)



Blick in Richtung Nordosten ab der Höhenstrasse (Baufeld A1)

Erhöhte Anforderungen an Fassadengestaltung

Aufgrund der sensiblen Lage am Jurasüdfuss und der Einsehbarkeit gelten für Bauvorhaben im betroffenen Gebiet gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Gemeinde erhöhte Anforderungen an die Fassadengestaltung (siehe Kapitel 3.2). Die konkrete Materialisierung der Baukörper steht zurzeit noch nicht fest. Mit den für die Fassadengestaltung geltenden Auflagen (Vorlage eines Gestaltungskonzeptes bezüglich Materialisierung und Farbgebung im jeweiligen Baugesuchverfahren in Absprache mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung (ARP)) wird eine gute optische Eingliederung sichergestellt.

Fazit Siedlung und Ortsbild

Die künftigen Baukörper werden insbesondere von Osten und Süden her einsehbar sein, gliedern sich aber gut in die bestehenden Strukturen ein. Mit den geltenden Auflagen zur Gestaltung (im Rahmen des jeweiligen Baugesuchverfahrens ist ein Gestaltungskonzept vorzulegen und mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung (ARP) abzusprechen) ist aber davon auszugehen, dass sich das Bauvorhaben gut in die bestehende Siedlung eingliedert und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

9 Erschliessung, Verkehr, Parkierung und Infrastruktur

Auswirkungen auf übergeordnetes Verkehrsnetz

Bezüglich den Auswirkungen des künftig auf dem Areal erzeugten Mehrverkehrs auf das übergeordnete Verkehrsnetz wird auf das Verkehrsgutachten der KFB Pfister AG (siehe Beilage 2) verwiesen.

MIV und LV

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Langsamverkehr (LV) erfolgt in erster Linie über die Höhenstrasse (öffentliche Sammelstrasse), die projektierte öffentliche Erschliessungsstrasse (Stichstrasse). Entlang der Nordseite der Höhenstrasse sieht der vorliegende Erschliessungsplan ein neues, 2.0 m breites öffentliches Trottoir / Fussweg vor. Für die Wohnnutzungen im Teilbereich "Wohnen" erfolgt die Erschliessung für Fussgänger von Norden her ab der Santelstrasse, wo auch maximal 9 Besucherparkplätze zulässig sind. Um das Kreuzen zweier Fahrzeuge auf der relativ engen Santelstrasse lokal zu ermöglichen, ist südseitig der Strasse eine 15 m lange Ausweichstelle (Strassenbreite neu 6.0 m) vorgesehen.

Die Verkehrserschliessung von GB Egerkingen Nr. 534 hat auf geeignete Weise direkt über den Geltungsbereich des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplanes zu erfolgen.

Raumplanungsbericht (orientierend)

Mehrverkehr durch Wohnen	Bei den Wohnnutzungen (voraussichtlich insgesamt 96 Parkplätze) wird durchschnittlich mit rund 3 Zu- und Wegfahrten von PW pro Tag und Parkplatz gerechnet (nach SN Norm 640 282). Dies ergibt für die Wohnnutzung ein Verkehrsaufkommen von rund 290 PW-Fahrten pro Tag.
Mehrverkehr Autogewerbe-Firma	Die Autogewerbe-Firma rechnet mit täglich ca. 130 Kundenfahrten und maximal 20 Fahrten durch das Personal (täglich 150 PW-Fahrten). Die Anlieferung erfolgt gelegentlich tagsüber mit Lieferwagen (Teile und Zubehör) und für Neuwagen je einmal während des Tages und einmal während der Nacht mit Lastwagen. Der Kundenverkehr verteilt sich auf dem übergeordneten Verkehrsnetz mit ca. 65 bis 70% Richtung Autobahn, ca. 20 bis 25% Richtung Hägendorf und ca. 10% Richtung Oberbuchsitzen (geschätzt). Bei den Lastwagen verkehren über 90% Richtung Autobahn.
Mehrverkehr übrige Nutzungen	Bei den übrigen Nutzungen können noch keine Angaben zum künftigen Verkehrsaufkommen gemacht werden.
Mobilitätskonzept	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der durch die künftigen Nutzungen auf dem Areal erzeugte Verkehr den im kantonalen Richtplan (Kapitel S-3.3) festgelegten Schwellenwert für Publikumsintensive Anlagen (1'500 Fahrten von Personenwagen pro Tag) überschreiten wird. Sollte dieser Fall eintreten, kann die Gemeinde ein Mobilitätskonzept verlangen. Dieses hat geeignete Massnahmen aufzuzeigen, mit welchen die Verkehrsbelastung unter den Schwellenwert verringert werden kann. Die SBV weisen eine entsprechende Bestimmung auf.
Parkierung	Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt grösstenteils unterirdisch in Einstellhallen. Ca. 37% der Parkplätze sind oberirdisch vorgesehen.
Oberirdische Parkplätze	Oberirdisch sind folgende Parkplätze geplant: <ul style="list-style-type: none">- Zentrale Parkierung im Bereich private Verkehrsflächen zwischen den Baufeldern A1, A2 und W1 bzw. W2: Diese Fläche dient vorwiegend den mit dem Gewerbe im Zusammenhang stehenden Personenwagen. Diese Parkplätze werden über die geplante, arealinterne öffentliche Erschliessungsstrasse erschlossen und dürfen überdacht werden.- Maximal 9 Besucherparkplätze entlang der Santelstrasse für die Wohnnutzungen (Baufelder W1 und W2)- Parkplätze entlang der Höhenstrasse für die Anlieferung der künftigen Gewerbebetriebe (Lastwagen, Liefer- und Personenwagen), wobei das öffentliche Strassenareal der Höhenstrasse weder für Werk-tätigkeiten noch zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden darf

Raumplanungsbericht (orientierend)

Unterirdische Parkplätze	Neben den oberirdischen Parkplätzen sind für alle Baufelder Parkplätze in unterirdischen Autoeinstellhallen geplant.
Parkplatzbedarf	<p>Generell richtet sich der Parkplatzbedarf nach nach § 9 Baureglement der Einwohnergemeinde Egerkingen. Gemäss Parkplatznachweis (siehe Anhang 2) sind folgende Parkplätze vorgesehen:</p> <p>Baufeld A1: 65 Aussenparkplätze und 35 Parkplätze in Einstellhalle (total 100 Parkplätze). Der berechnete Bedarf beträgt hier 30 Parkplätze.</p> <p>Baufeld A2: 56 Aussenparkplätze und 40 Parkplätze in Einstellhalle (total 96 Parkplätze). Der berechnete Bedarf beträgt hier 87 Parkplätze.</p> <p>Baufeld A3: 50 Parkplätze in Einstellhalle. Der berechnete Bedarf beträgt hier 81 Parkplätze.</p> <p>Baufelder W1 und W2: 15 Aussenparkplätze und 90 Parkplätze in Einstellhalle (total 105 Parkplätze). Der berechnete Bedarf beträgt hier 99 Parkplätze.</p> <p>Zusammengefasst beträgt der berechnete Parkplatzbedarf 272 Parkplätze. Geplant sind insgesamt 351 Parkplätze (davon 136 Aussenparkplätze und 215 Parkplätze in Einstellhalle). Dabei gilt es zu beachten, dass es sich im Bereich der Baufelder A1 und A2 nicht um Parkplätze im eigentlichen Sinne, sondern um Autolagerplätze des Autogewerbes handeln wird.</p>
Ausgestaltung oberirdische Parkplätze	Die Parkplätze werden auf dem Boden markiert und ohne Hindernis gebaut (keine Randsteine).
Abstellplätze für Zweiräder	<p>Die Parkierung von Velos und Mofas hat in den Untergeschossen sowie gedeckt im Bereich private Verkehrsflächen zu erfolgen.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass der durch die künftigen Nutzungen erzeugte Mehrverkehr ohne nennenswerte Probleme vom übergeordneten Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.</p>
Fazit Erschliessung, Verkehr und Parkierung	<p>Aufgrund des vorliegenden Projektes sind im Zusammenhang mit der Erschliessung, dem Verkehr und der Parkierung zusammenfassen keine nennenswerten Konflikte zu erwarten. Bezüglich der notwendigen Anzahl Parkplätze werden die geltenden Anforderungen voraussichtlich eingehalten bzw. diese sind im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Auch mit dem auf dem Areal erzeugten Mehrverkehr bleibt die Verkehrsqualität des Kreisels Bachmatt künftig zufriedenstellend.</p>

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Gemäss rechtsgültiger Genereller Wasserversorgungsplanung GWP der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 1693 vom 23. Oktober 2017) ist das Areal über eine noch zu erstellende Leitung PE160/130.8 ab Hydrant Nr. 132 (Höhenstrasse) öffentlich zu erschliessen. Die interne Erschliessung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung vorzubesprechen. Allenfalls werden von Seiten SGV weitere Hydranten gefordert. Die Eigentümerverhältnisse (öffentlich, privat) sind für die interne Erschliessung mit der Einwohnergemeinde Egerkingen zu klären. Hierzu ist frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen.

Generelle Entwässerungsplanung GEP

Gemäss generellem Entwässerungsplanung GEP der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 308 vom 13. März 2018) ist der Projektperimeter im Trennsystem zu entwässern. Die südseitig an die Höhenstrasse angrenzenden Baufelder A1 und A2 sind dabei an die bestehenden Entwässerungsleitungen in der Höhenstrasse anzuschliessen. Die übrigen Flächen sind über neue Entwässerungsleitungen in der geplanten Erschliessungsstrasse zu entwässern, welche ebenfalls an die bestehenden Leitungen in der Höhenstrasse angeschlossen werden. Das Sauberwasser wird weiter östlich in den Talrechbach eingeleitet. Die auf dem Areal bestehenden Entwässerungsleitungen der Tesil AG dürfen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht zur Entwässerung genutzt werden.

Arealentwässerung

Das Dachwasser und das auf den Aussenflächen anfallende Wasser ist zu sammeln und vorzureinigen. Anschliessend ist dieses Wasser über die Sauberwasserleitung zu entwässern. Das auf Grün- und Parkplätzen anfallende Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Fazit Wasserversorgung und Entwässerung

Der Projektperimeter ist gemäss GWP bzw. GEP mit Wasser zu versorgen bzw. zu entwässern. Die Detailerschliessung erfolgt jeweils im Bauseuchverfahren der einzelnen Etappen.

10 Umwelt

10.1 Lärm

Lärmbelastung auf Areal durch Lärmquellen aus Umgebung

Nach Art. 22 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden. Dies gilt für bestehende Bauzonen, die bereits erschlossen sind. Für noch unerschlossene Bauzonen gelten hingegen Art. 24 Abs. 2 USG bzw. Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV), wonach im betroffenen Gebiet die Planungswerte (PW) nicht überschritten werden dürfen.

Im Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes gelten alle Grundstücke als eingezont. Im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken gelten die Grundstücke GB Egerkingen Nrn. 1661 und 1925 (Ostbereich Baufeld W1 sowie ganzes Baufeld W2) als nicht erschlossen. Damit gelten für diese nicht erschlossenen Bauparzellen die PW, während im übrigen Bereich des Geltungsbereiches die IGW massgebend sind.

Im direkten Umfeld des Projektperimeters liegen mehrere Lärmquellen, die auf dem Areal zu Überschreitungen der massgebenden, in der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegten IGW bzw. PW führen könnten. Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Egerkingen gilt für die GZ-A die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. In der ES III betragen die massgebenden IGW für Wohnnutzungen tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Die PW betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere IGW (Art. 42 Abs. 1 LSV). Für Gebiete und Gebäude, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag oder in der Nacht aufhalten (Annahme: Gewerbenutzungen im Teilbereich "Arbeiten"), gelten für die Nacht bzw. den Tag keine Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV). Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV).

Nach Art. 2 Abs. 6 LSV gelten folgende Räume als lärmempfindlich:

- a. Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume
- b. Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Für das Bauvorhaben sind die Immissionen des Strassenverkehrslärms sowie des Industrie- und Gewerbelärms der benachbarten Gewerbebetriebe massgebend. Diese Lärmquellen werden wie folgt beurteilt:

Strassenverkehrslärm

Bezüglich dem Strassenverkehrslärm ist in erster Linie die östlich des Projektareals verlaufende Autobahn A2 inkl. Ein- und Ausfahrten sowie etwas untergeordnet die südlich verlaufende Oltnerstrasse massgebend. Die umliegenden Gemeindestrassen weisen hingegen ein verhältnismässig geringes Verkehrsaufkommen auf und sind deshalb aus lärmtechnischer Sicht nicht ausschlaggebend. Die Distanz vom Projektperimeter zur Mittelachse der A2 beträgt mindestens ca. 45 m. Die bei der Lärmbeurteilung berücksichtigten Verkehrszahlen basieren auf dem Gesamtverkehrsmodell 2010 des Kantons Solothurn. Für das Jahr 2018 wurde dabei jeweils eine jährliche Verkehrszunahme von 1.5% berücksichtigt. Die angewendeten Emissionswerte basieren auf dem Berechnungsansatz Stl-86+ unter Berücksichtigung der signalisierten Höchstgeschwindigkeiten (nach Angaben Gesamtverkehrsmodell 2010) und der Strassenlängsneigungen. Die Aufteilung des Verkehrs auf den Tag und die Nacht erfolgte nach Anhang 3 LSV. Dasselbe gilt für den Anteil lärmiger Fahrzeuge am Tag und in der Nacht. Daraus resultieren folgende Werte:

Tabelle 1: Bei der Lärmbeurteilung berücksichtigte Verkehrs- und Emissionswerte

Strassenabschnitt	Signalisierte			Anteil lärmiger Fahrzeuge	Emissionen [dB(A)]	
	Höchstgeschw.	Längsneigung	DTV 2018		Tag	Nacht
A2 nördlich Ein- und Ausfahrten	100 km/h	5%	57'771	12.6%	91.5	82.3
A2 zwischen Ein- und Ausfahrten	100 km/h	3%	42'028	13.0%	89.2	80.0
A2 südlich Ein- und Ausfahrten	100 km/h	1.5%	65'978	13.8%	91.3	82.0
A2 Einfahrt West	50 km/h	1.5%	11'628	15.5%	79.3	69.4
A2 Ausfahrt West	60 km/h	< 1%	8'129	11.0%	77.8	66.9
A2 Einfahrt Ost	50 km/h	1%	7'614	11.1%	76.5	65.3
A2 Ausfahrt Ost	50 km/h	1.5%	12'322	14.7%	79.4	69.5
Oltnerstrasse westlich Kreisell Bachmatt	50 km/h	< 1%	10'526	5.6%	76.4	67.0
Oltnerstrasse östlich Kreisell Bachmatt	60 km/h	2%	20'091	5.7%	80.4	71.3
Oltnerstrasse östlich Kreisell Bachmatt	80 km/h	< 1%	20'091	5.7%	82.7	73.8

Die Immissionsberechnungen erfolgten anhand des Programms CadnaA (Version 4.6) auf der Stufe des Vorprojektes. Für die einzelnen Baukörper der Baufelder A1, A2 und A3 (Gewerbe ohne Wohnnutzung) wurde dabei eine sogenannte Hausbeurteilung durchgeführt. Dabei werden für jede Fassade die jeweils höchsten Immissionen berechnet. Für die Berechnungen wurden die künftigen Gebäude mit den jeweils maximal möglichen Volumen (maximale Ausnützung der Baufeldgrundrisse sowie der zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhen) berücksichtigt. Für die Baufelder W1 und W2 wurde hingegen eine detaillierte Berechnung mit Empfängerpunkten bei den gemäss Vorprojekt vorgesehenen Fenstern lärmempfindlicher Räume durchgeführt. Die Berechnungen haben zu folgenden Resultaten geführt:

Tabelle 2: Resultate der Immissionsberechnungen bei den Baufeldern A1, A2 und A3 (Hausbeurteilung Programm CadnaA, Version 4.6, Werte auf ganze dB(A) gerundet)

Baufeld	IGW [dB(A)]		Immissionen [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A1	70	-	65	55
A2	70	-	69	60
A3	70	-	72	63

Aus den Immissionsberechnungen geht hervor, dass die Immissionen einzig beim Gebäude beim Baufeld A3 während des Tages um 2 dB(A) überschritten werden (Annahme: nachts halten sich keine Personen regelmässig im Baukörper auf). Die Berechnungen zeigen, dass die Grenzwertüberschreitungen wie folgt auftreten:

- Gesamte Südfassade (ohne Attikageschoss)
- Ostfassade über eine Länge von ca. 7 m, gemessen ab Südostecke (ohne Attikageschoss)

An der West- und Nordfassade sowie im Attikageschoss treten keine Überschreitungen auf.

Für die detaillierten Immissionsberechnungen bei den Baukörpern auf den Baufeldern W1 und W2 (Wohnnutzungen) wurden folgende Annahmen getroffen:

- Alle Brüstungen der Balkone und bei der Terrasse / Vorgarten Wohnen sind allseitig geschlossen und aus "schallhartem" Material (z. B. Glas, Stein usw.).

- Um den Einfluss von Schallreflexionen zu verringern, ist die Unterseite der Balkone des Baufeldes W2 jeweils mit schallabsorbierendem Material (Reflexionsverlust mind. 4.0, Absorptionsgrad α = mind. 0.6) ausgekleidet.

Die detaillierten Immissionsberechnungen haben gezeigt, dass die massgebenden Grenzwerte einzig bei den in der *Abbildung 8* markierten Fenstern überschritten werden:

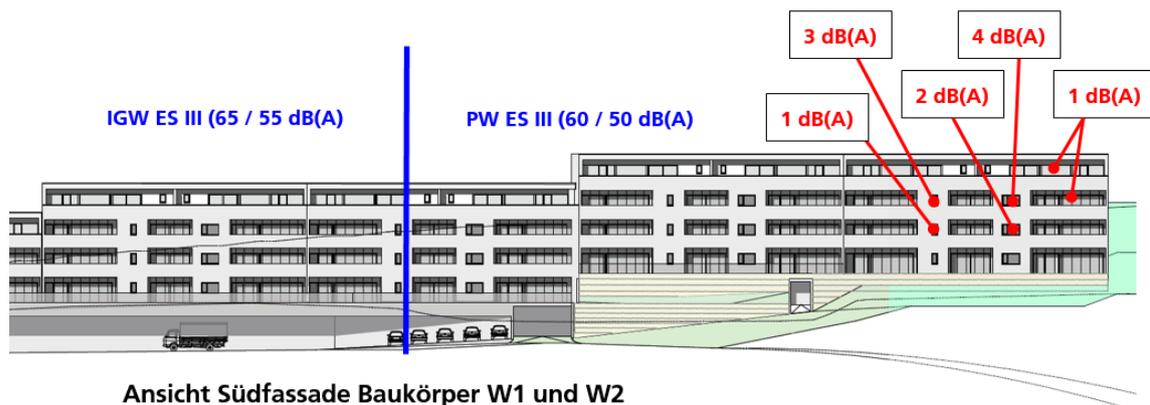


Abbildung 8 Maximale Überschreitungen der massgebenden Lärm-Grenzwerte bei den Fenstern lärmempfindlicher Räume an der Südfassade der Baufelder W1 und W2 (detaillierte Berechnungen anhand des Programms CadnaA, Version 4.6, Werte auf ganze dB(A) gerundet). Bei den nicht markierten Fenstern werden die massgebenden Grenzwerte eingehalten.

Demnach werden die massgebenden Grenzwerte (PW) einzig etwa im östlichen Drittel des Baufeldes W2 im 1. und 2. OG sowie im Attikageschoss (jeweils nur an der Südfassade) um 1 bis 4 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Hanglage und der Höhe der Baukörper A3 und W2 könnten diese durch eine Lärmschutzwand nicht genügend geschützt werden. Als Lärmschutzmassnahmen werden in den SBV folgende Punkte verbindlich festgelegt:

Massnahmen Baufeld A3 (ohne Attikageschoss)

- Raumaufteilung ohne lärmempfindliche Räume an der Südfassade bzw. im Südbereich der Ostfassade (über eine Länge von ca. 7 m, gemessen ab Südostecke des Baufeldes) oder
- Anordnung der lärmempfindlichen Räume, so dass sie auch über ein Fenster in einem Fassadenbereich ohne Grenzwertüberschreitung belüftet werden können (gemäss kantonaler Praxis)
- Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist für den Baukörper A3 ein detailliertes Lärmgutachten zu erbringen.

Massnahmen Baufelder W1 und W2

Die in den Immissionsberechnungen getroffenen Annahmen bezüglich den Brüstungen und der Auskleidung der Balkonunterseite aus schallabsorbierendem Material werden in den SBV verbindlich festgehalten.

Bei den Fenstern mit Grenzwertüberschreitungen (siehe markierte Fenster in *Abbildung 8*) sind keine baulichen Massnahmen möglich bzw. sie würden die Wohnhygiene erheblich stören. Aus diesem Grund sowie aufgrund der Tatsache, dass die Grenzwertüberschreitungen nur einen verhältnismässig kleinen Bereich des Teilbereichs Wohnen betreffen, hat die zuständige Fachstelle des Amts für Umwelt (AfU) für die von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fenster eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 30 LSV im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens in Aussicht gestellt. Für diese Fenster gelten somit erhöhte Anforderungen nach SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" (z. B. Kontrollierte Lüftung, Schalldämmlüfter und Schallschutzfenster). Auch dieser Punkt wird in die SBV aufgenommen.

Industrie- und Gewerbelärm

Der Projektstandort liegt bezüglich dem Industrie- und Gewerbelärm im Einflussbereich folgender Lärmquellen in der Umgebung:

- Parkplatzlärm des Mövenpick Hotel Egerkingen im Norden (GB Egerkingen Nr. 1964)
- Verkaufsläden im Süden (GB Egerkingen Nrn. 1637 und 1938) mit Parkplatz- und Kundenlärm sowie mit Lüftungs- und Kühlanlagen auf den Dächern

Parkplatzlärm Mövenpick Hotel Egerkingen

Die zwei Parkplätze des Mövenpick Hotel Egerkingen befinden sich in rund 30 m bzw. 90 m Entfernung zu den nächstgelegenen Baukörpern des Bauvorhabens. Die Parkplätze liegen gegenüber dem Projektstandort um mindestens rund 10 m erhöht. Der grössere Parkplatz befindet sich auf der Ostseite des Hotels und wird teilweise durch die dazwischenliegenden Gebäude des Hotels bzw. durch das Gebäude Santelstrasse 12 abgeschirmt. Aufgrund der verhältnismässig grossen Distanz, der erhöhten Lage und der Abschirmung durch die dazwischenliegenden Gebäude ist davon auszugehen, dass der durch diesen Parkplatz erzeugte Lärm beim Projektstandort unproblematisch ist. Der näher gelegene Parkplatz liegt südseitig des Hotels und weist rund 40 Stellplätze auf. Die Immissionsberechnungen des Parkplatzlärms dieses Parkplatzes erfolgten mit dem Programm CadnaA (Version 4.6) nach SN 640 578. (gewerblicher Parkplatz für Hotel > Betten). Die Berechnungen ergaben beim lärmexponierten Gebäude B unter Berücksichtigung einer Pegelkorrektur K1 von +5 dB(A) in der Nacht Immissionen von 51 dB(A) am

Tag und 47 dB(A) in der Nacht. Damit werden die massgebenden IGW gegenüber dem Parkplatzlärm des Mövenpick Hotel Egerkingen eingehalten.

Parkplatz- und Kundenlärm sowie Anlieferung der Verkaufsgeschäfte im Süden

Die Lärmquellen der südlich des Projektstandortes liegenden Verkaufsgeschäfte befinden sich vorwiegend auf der Südseite dieser Geschäfte, wo sich die Haupteingänge sowie die meisten Kundenparkplätze befinden und wo auch die Anlieferungen stattfinden. Diese Lärmquellen werden durch die dazwischenliegenden, grossen Baukörper abgeschirmt. Nordseitig dieser Geschäfte befinden sich weitere Kundenparkplätze entlang der Höhenstrasse. Diese Parkierung ist schmal und verteilt sich über die ganze Länge des Projektperimeters (rund 210 m). Entsprechend verteilt sich der dort erzeugte Parkplatz- und Kundenlärm über diese Länge und wird entsprechend ausgedünnt. Ausserdem werden die künftigen lärmexponierten Baukörper A1, A2 und A3 entlang der Höhenstrasse weitgehend gewerblich genutzt (weniger lärmempfindliche Nutzung). Daher kann davon ausgegangen werden, dass der für das Gewerbe massgebende IGW von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht eingehalten wird. Die geplanten Wohnungen im Baufeld B werden durch die dazwischenliegenden Baukörper von diesen Lärmquellen abgeschirmt und liegen weiter entfernt (Abstandsämpfung). An dieser Stelle ist weiter zu erwähnen, dass beim Gebäude Bachmattstrasse 2 bereits Wohnnutzungen bestehen. Diese liegen etwa gleich weit von den genannten Lärmquellen entfernt, wie die im Südbereich geplanten Baukörper A1 und A2. Bei diesen Wohnnutzungen ist davon auszugehen, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten sein müssen. Anlässlich einer Begehung vor Ort am 14. März 2018 hat sich zudem gezeigt, dass der Strassenverkehrslärm der Autobahn A2 im ganzen Quartier zu einer allgegenwärtigen Lärm-Hintergrundbelastung führt, gegenüber welcher der Parkierungs- und Kundelärm der angrenzenden Verkaufsgeschäfte eine deutlich untergeordnete Rolle spielt.

Lüftungs- und Kühlanlagen auf den Dächern der Verkaufsgeschäfte

Die massgebenden Lüftungs- und Kühlanlagen befinden sich auf dem Dach des Lindenpark-Gebäudes (Lindenhagstrasse 1) südwestseitig des Projektperimeters. Eine qualitative Beurteilung aufgrund der Hörbarkeit dieser Lärmquellen innerhalb des Projektperimeter ist nicht möglich, weil diese Lärmquellen durch den Strassenverkehrslärm der Autobahn A2 bei weitem übertönt werden. Bei der Begehung vor Ort hat sich aber gezeigt, dass der durch diese Anlagen erzeugte Lärm nordseitig in einer

Entfernung von ca. 10 m nicht wahrnehmbar war (der Einfluss des Strassenverkehrslärms der Autobahn war hier deutlich geringer als weiter östlich bzw. im Projektperimeter). Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass der Lärm der Lüftungs- und Kühlanlagen für die künftigen lärmempfindlichen Nutzungen auf dem Areal aus lärmtechnischer Sicht unbedeutend sind.

**Lärmbelastung in der
Umgebung durch
Lärmquellen aus dem Areal**

Über die künftigen Lärmquellen im Projektperimeter bestehen aufgrund des aktuellen Projektstandes zu wenig Angaben, um bereits im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens verlässliche Aussagen über die künftigen Lärmbelastungen dieser Quellen machen zu können. Deshalb wird in den SBV festgehalten, dass der künftig auf dem Areal erzeugte Lärm im Rahmen des jeweiligen Baugesuchverfahrens in einem nachgelagerten Lärmgutachten zu beurteilen ist.

Fazit Lärm

Grenzwertüberschreitungen bezüglich dem Strassenverkehrslärm treten einzig bei den künftigen Gebäuden im Baufeld A3 (Südfassade und Südbereich der Ostfassade, ohne Attikageschoss) sowie bei den in der *Abbildung 8* markierten Fenstern des Baukörpers im Baufeld W2 auf.

Für den Baukörper im Baufeld A3 (reine Gewerbenutzung) ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens dafür zu sorgen, dass in den Fassadenbereichen mit Grenzwertüberschreitungen keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen werden. Andernfalls ist dafür zu sorgen, dass dort geplante lärmempfindliche Räume über ein Fenster in einem Fassadenbereich ohne Grenzwertüberschreitungen belüftet werden können (gemäss kantonaler Praxis). Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Lärmgutachten über die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte einzureichen.

Bei den Baufeldern W1 und W2 sind die Brüstungen allseitig geschossen aus "schallhartem" Material auszugestalten. Zudem ist die Unterseite der Balkone des Baufeldes W2 jeweils mit schallabsorbierendem Material (Reflexionsverlust mind. 4.0, Absorptionsgrad α = mind. 0.6) auszukleiden. Für die Fenster mit Grenzwertüberschreitungen (Ostbereich der Südfassade Baufeld W2) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Ausnahmegesuch nach Art. 30 LSV ans AfU zu stellen und dabei erhöhte Anforderungen an den Schallschutz nach SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" (z. B. Kontrollierte Lüftung, Schalldämmlüfter und Schallschutzfenster) Festzulegen.

Beim Industrie- und Gewerbelärm ist davon auszugehen, dass die massgebenden IGW auf dem Projektareal eingehalten werden.

Der künftig auf dem Areal erzeugte Lärm ist im Baugesuchverfahren der einzelnen Etappen in einem nachgelagerten Lärmgutachten zu beurteilen.

10.2 Gewässer und Grundwasser

Talrechbach

Das einzige Gewässer im näheren Umfeld des Projektstandortes ist der eingedolte Talrechbach, welcher westseitig im Bereich der Bachmattstrasse von Norden nach Süden verläuft. Weil der Bach unterirdisch und in verhältnismässig grosser Distanz (mindestens rund 90 m) zum Projektperimeter verläuft, steht das Bauvorhaben nicht im Konflikt mit diesem Gewässer.

Grundwasser

Der Projektperimeter liegt gemäss digitaler Gewässer- und Grundwasserschutzkarte vollumfänglich im Grundwasserschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der tiefste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem Areal liegt auf 450 m ü. M. Der höchste Grundwasserspiegel (HGW) liegt gemäss digitaler Gewässer- und Grundwasserschutzkarte auf einer Höhe von rund 430 m ü. M. Bei einem Flurabstand von 20 m wird das Grundwasser durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

Fazit Gewässer und Grundwasser

Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Gewässer und Grundwasser.

10.3 Abfälle, umweltgefährdende Stoffe

Abfälle

Bei den anfallenden Abfällen handelt es sich neben den üblichen Siedlungsabfällen bei den geplanten Gewerbenutzungen um die für ein Autogewerbe üblichen Abfallarten und Mengen. Da die gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme einer Autogewerbe-Firma noch offen sind, können nur über die Abfälle dieser Firma konkretere Angaben gemacht werden. Bei dieser Firma wird neben den üblichen Siedlungsabfällen (gesammelt in Containern) auch Autoteile, Eisen, Pneus, Oel usw. anfallen, die über externe Firmen fachgerecht entsorgt werden.

Umweltgefährdende Stoffe

Aus heutiger Sicht werden auf dem Areal keine umweltgefährdenden Stoffe in nennenswerten Mengen gelagert. Eine Tankstelle ist nicht vorgesehen. Die Beheizung der Baukörper erfolgt mit Gas.

Fazit Abfälle, umweltgefährdende Stoffe

Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Abfälle, umweltgefährdende Stoffe.

10.4 Flora, Fauna, Lebensräume

Auf dem Gestaltungsplanperimeter befinden sich keine nennenswerte Flora, Fauna und Lebensräume. Der ökologische Wert der betroffenen Fläche ist daher eher als gering einzuschätzen.

Fazit Flora, Fauna, Lebensräume

Der ökologische Wert der heutigen Nutzung kann als gering bezeichnet werden. Daher besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Flora, Fauna und Lebensräume.

10.5 Naturgefahren

Gemäss der kommunalen Gefahrenkarte befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Bereich geringer Gefährdung für Rutschungen (analog zum umliegenden Siedlungsgebiet).



Abbildung 9 Ausschnitt aus dem Naturgefahrenplan (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014), gelbe Schraffur: geringe Gefährdung für Rutschung

Fazit Naturgefahren

Das Gefahrenpotenzial ist beim Projektperimeter gering und entspricht jenem des umliegenden Siedlungsgebietes. Das Bauvorhaben steht somit nicht im Konflikt mit möglichen Naturgefahren.

10.6 Bodenschutz

Die durch die Bauvorhaben betroffene Fläche überschreitet den Schwellenwert von 5'000 m², ab welchem im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist.

Fazit Bodenschutz

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und ans AfU zur Bewilligung einzureichen.

10.7 Störfälle

Der Ostbereich des Projektperimeters (GB Egerkingen Nr. 1861 fast vollständig, GB Egerkingen Nr. 1863 nur der östliche Teil) liegt im Konsultationsbereich Nationalstrasse (Ausdehnung 100 m beidseits der Autobahn A2). Dieser betrifft die Baufelder A3 und A2. Die Distanz vom GB Egerkingen Nr. 1861 zur ersten Fahrspur der A2 beträgt mindestens 30 Meter.

Das Areal ist bereits eingezont und soll entsprechend der zulässigen Nutzungen zweckmässig bebaut werden. Ein Alternativstandort ist nicht vorhanden.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 11. Dezember 2018 würde sich das Baufeld A3 bei einem potenziellen Störfall mit einem Benzintanklastwagen innerhalb des 90 %-Letalitätsradius der Gaswolkenexplosion befinden. Gemäss Risikoscreening des angrenzenden Autobahnstücks liegt das Risiko heute knapp im unteren Übergangsbereich des sogenannten Häufigkeits-/Ausmassdiagramms (H/A-Diagramm). Nach Beurteilung des AfU wird die Risikoerhöhung mit der Überbauung nicht übermässig sein und das Risiko im Übergangsbereich des H/A-Diagramms bleiben.

In den SBV wird festgehalten, dass bei den Baufeldern A2 und A3 Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013) zu prüfen sind, um die Schutzinteressen der künftigen Nutzungen zu wahren. Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.

Fazit Störfälle

Die Baufelder A2 und A3 stehen im Konflikt mit möglichen Störfällen. Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013) sind hier zu prüfen und wenn möglich umzusetzen.

10.8 Nicht relevante Umweltbereiche

Folgende Umweltbereiche sind im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt nicht relevant und wurden daher nicht näher beurteilt:

- Luftreinhaltung
- Erschütterung
- NIS
- Altlasten
- Umweltgefährdende Organismen
- Wald
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten

11 Fazit Interessenabwägung

Das vorliegende Projekt wird von der Einwohnergemeinde Egerkingen gestützt.

Unter Berücksichtigung der in den SBV festgelegten Massnahmen/Auflagen deckt sich die vorliegende Nutzungsplanung mit den geltenden kantonalen und kommunalen Vorgaben/Bestimmungen in den Bereichen Raumplanung, Siedlung und Ortsbild, Erschliessung, Verkehr, Parkierung und Infrastruktur und Umwelt. Dies gilt auch für das aktuelle Richtprojekt, soweit dies nach aktuellem Projektstand beurteilt werden kann. Die Einhaltung der geltenden Bestimmungen ist letztlich im Baugesuchverfahren konkret nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für folgende Punkte:

- Materialisierung und Farbgebung der Gebäude
- Wohnflächenanteil
- Fassaden- und Gesamthöhen
- Geschossigkeiten
- Grünflächenziffer
- Parkplatznachweis
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Lärmgutachten Baufeld A3
- Lärmgutachten für den auf dem Areal erzeugten Lärm
- Bodenschutzkonzept

TEIL F ORGANISATION UND VERFAHREN

12 Planungsablauf und Information

Kantonales Nutzungsplanverfahren

Die Erarbeitung des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans wird gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen bzw. sind geplant:

- Startbesprechung mit der Bauherrschaft vom 6. März 2018
- Vorbesprechung mit Gemeindevertretern am 14. März 2018
- Verabschiedung durch die Planungskommission zur kantonalen Vorprüfung am 30. April 2018
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung am 2. Mai 2018
- Kantonale Vorprüfung vom Mai bis Dezember 2018
- Überarbeitung und Bereinigung mit Gemeinde und ARP
- Verabschiedung durch die Planungskommission zur öffentlichen Mitwirkung am 26. Februar 2019
- Öffentliche Mitwirkung im März 2019
- Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch die Planungskommission am 21. Mai 2019
- Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat am 12. Juni 2019
- Öffentliche Auflage vom 21. Juni bis 22. Juli 2019
- Genehmigung durch den Regierungsrat im XXX 2019

13 Schlusskommentar

Unter Abwägung der raumplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte ist das vorliegende Bauvorhaben aus Sicht der Einwohnergemeinde Egerkingen zu begrüßen.

Aufgrund der in den vorhergehenden Kapiteln genannten Ausführungen hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Egerkingen das Planungsvorhaben bzw. den Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV unter Vorbehalt der Genehmigung des Kantons gutgeheissen.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Alain Kunz



Thomas Ledermann

Biberist, 12. Juni 2019

Anhang I

Grundlagen für die vorliegende Planung

Zur Erarbeitung des vorliegenden Raumplanungsberichts wurden folgende Grundlagen hinzugezogen:

Grundlagen Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2018)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2016)
- Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge", Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013

Grundlagen Kanton

- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013)
- Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 (Stand 1. März 2013)
- Kantonaler Richtplan 08/2017, Bau-Departement des Kantons Solothurn, 2017
- Siedlungsstrategie Kanton Solothurn (Entwurf vom 24. September 2014)
- Diverse thematische Karten des Kantons Solothurn, SoGIS
- Vorprüfungsbericht des ARP vom 11. Dezember 2018

Grundlage Gemeinde

- Bauzonenplan Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014)
- Zonenreglement Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014)
- Baureglement Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB 1636 am 20. September 2016)
- Kommunale Gefahrenkarte Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014)
- Genereller Entwässerungsplan GEP (RRB Nr. 308 vom 13. März 2018)
- Generelle Wasserversorgungsplanung GWP (RRB Nr. 1693 vom 23. Oktober 2017)

Grundlagen Projekt

- Projektpläne Weplan Architekten, Stand 10. April 2018
- Verkehrsgutachten, KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer, 25. April 2018

Anhang II Parkplatznachweis gemäss aktuellem Richtprojekt

Berechnung Parkplätze

23.04.2018

Richtwerte Gmde Egerkingen

				Bew/Pers	Bes	Total
W2.5	Wohnen	Whg mit 2.5 Z.		1.0	0.1	1.1
W4.5		Whg mit 4.5 Z.		2.0	0.2	2.2
IG	Industrie / Gewerbe	BGF	pro 100 m2	1.0	0.2	1.2
L	Lager	BGF	pro 100 m2	0.1	0.01	0.11
DL	Dienstleistung	BGF	pro 100 m2	2.0	0.5	2.5
AS	Ausstellung	Fläche	pro 100 m2	1.0	0.0	1.0

Baufeld A1

AS	Ausstellung EG		1'170 m ²	11.7	0.0	11.7
AS	Galerie		400 m ²	4.0	0.0	4.0
IG	Werkstatt 2.SG		690 m ²	6.9	1.4	8.3
IG	Nebenräume 1.SG		190 m ²	1.9	0.4	2.3
L	Restliche Räume		3'000 m ²	3.0	0.30	3.3
	Total benötigt	aufgerundet				30.0
	Geplant	Aussen EG				65.0
		Einstellhalle 2.UG				35.0
	Total geplant					100.0
	Differenz					70.0

Baufeld W1 und W2

W2.5	Whg mit 2 Z.	Anzahl	14	14.0	1.4	15.4
W4.5	Whg mit 4 Z.	Anzahl	38	76.0	7.6	83.6
	Total benötigt	aufgerundet				99.0
	Geplant	Aussen ESH				10.0
		Aussen Santelstrasse				5.0
		Einstellhalle				90.0
	Total geplant					105.0
	Differenz					6.0

Baufeld A2

DL	Dienstleistung		3'460 m ²	69.2	17.3	86.5
DL	Lufträume		2'830 m ²	0.0	0.0	0.0
	Total benötigt	aufgerundet				87.0
	Geplant	Aussen EG				56.0
		Einstellhalle 2.UG				40.0
	Total geplant					96.0
	Differenz					9.0

Baufeld A3

DL	Dienstleistung		3'205 m ²	64.1	16.0	80.1
	Total benötigt	aufgerundet				81.0
	Geplant	Einstellhallen				50.0
	Differenz	(mit zus. Ebene -2 wären weitere 31 PP möglich)				-31.0

Total

Benötigt						297.0
Geplant						351.0
Differenz						54.0

Anhang III Berechnung Wohnanteil gemäss aktuellem Richtprojekt

Berechnung Wohnanteil (max. 35%)

23.04.2018

Berechnung Wohnanteil (max. 35%)			23.04.2018
Baufeld A1			
Ebene 4	Galerie / Luftraum		1'200 m ²
Ebene 3	Ausstellung / Büro		1'200 m ²
Ebene 2	Werkstatt Luftraum / Nebenräume / Pneu-lager		2'350 m ²
Ebene 1	Werkstatt / Nebenräume / Lager		2'350 m ²
Total GF Baufeld A1			7'100 m²
Baufeld W1 und W2			
Ebene 4	Wohnen Attika		1'775 m ²
Ebene 3	Wohnen 2.OG	(ohne B1)	1'850 m ²
Ebene 2	Wohnen 1.OG		2'325 m ²
Ebene 1	Wohnen EG		2'325 m ²
Total GF Baufeld W1 und W2			8'275 m²
Baufeld A2			
Ebene 5	Attika	(optional)	940 m ²
Ebene 4	Luftraum		1'100 m ²
Ebene 3	Dienstleistung Büro Ausstellung		1'100 m ²
Ebene 2	Luftraum		1'750 m ²
Ebene 1	Dienstleistung Büro Ausstellung		1'750 m ²
Total GF Baufeld A2			6'640 m²
Baufeld A3			
Ebene 5	Attika		410 m ²
Ebene 4	Dienstleistung Büro Ausstellung		720 m ²
Ebene 3	Dienstleistung Büro Ausstellung		720 m ²
Ebene 2	Dienstleistung Büro Ausstellung		950 m ²
Ebene 1	Dienstleistung Büro Ausstellung		400 m ²
Total GF Baufeld A3			3'200 m²
Total Gewerbe	Baufelder A1 / A2 / A3		16'940.0
Total Wohnen	Baufeld W1 / W2		8'275.0
Total GF			25'215.0
Wohnanteil			32.8%

Anhang IV Berechnung Grünflächenziffer gemäss aktuellem Richtprojekt mit Schema

Berechnung Grünflächenziffer		23.04.2018
Zone		MZA
Grundstücksfläche (GSF)		17'405 m ²
Projektierte Strasse		862 m ²
Total anrechenbare Landfläche GSF		16'543 m²

Ausgewiesene Grünfläche ohne Vordächer Baufeld B und D (1'180 m ²)		4'360 m ²
Mögliches Baumequivalent	25 % Anteil = 32 Bäume	960 m ²
Total Anrechenbare Grünfläche GrF		5'320 m²

Erforderliche Grünfläche	25% * GSF	4'136 m ²
Eff. Grünflächenziffer GZ	GrF/GSF	32%



Schema Grünflächen

Anhang V

Mitwirkungsbericht

Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tesil, Egerkingen: Entscheide zu den Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung

ID*	Mitwirkungsangabe / Kernaussagen	Themenbereiche	Beurteilung Gemeinderat	Umsetzung
1	Für den Ausbau der Santelstrasse sind z. L. von GB Nr. 1592 keine Perimeterbeiträge zu erheben. Erschliessungsgebühren wurden schon 1966 bezahlt.	Perimeterbeiträge Ausbau Santelstrasse	Perimeterbeiträge sind nicht Teil des GP-Verfahrens, sondern eines späteren und eigenständigen Beitragsverfahren nach §15 ff. GBV.	Behandlung im nachgelagerten Beitragsverfahren nach §15 ff. GBV.
1, 2	Der Ausbauf führt für GB Nr. 1592 zu keiner Steigerung der Nutzungsmöglichkeit und auch zu keinem Mehrwert oder Sondervorteil.	Perimeterbeiträge Ausbau Santelstrasse	Perimeterbeiträge sind nicht Teil des GP-Verfahrens, sondern eines späteren und eigenständigen Beitragsverfahren nach §15 ff. GBV.	Behandlung im nachgelagerten Beitragsverfahren nach §15 ff. GBV.
1, 2	Der bei einem Strassenausbau entstehende Vorteil ist geringer, als er bei einer völligen Neuerschliessung entstanden wäre. Eine Zufahrt zum Grundstück war bereits möglich. Der Beitragssatz ist deshalb gegenüber demjenigen bei einem Neubau zu ermässigen, auch wenn der Kanton (in § 42 Abs. 3 GBV) und die Gemeinde (in § 4 ihres Reglements) das nicht vorschreiben. Das gebietet schon das im Kausalabgaberecht grundlegende Äquivalenzprinzip. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist bei blossen Ausbauten oder Korrekturen von Strassen eine Reduktion von mehr als 20% in als geboten und von bis zu 2/3 als zulässig erachtet worden. Obwohl vorläufig noch keine Veränderung an der Santelstrasse geplant ist, würde sie für den Langsamverkehr weder verbreitert, noch die Linienführung wesentlich verändert, ein Belag und eine Beleuchtung bestehen bereits. Ein allfälliger Vorteil für GB Nr. 1592 würde somit äusserst gering.	Perimeterbeiträge Ausbau Santelstrasse	Perimeterbeiträge sind nicht Teil des GP-Verfahrens, sondern eines späteren und eigenständigen Beitragsverfahren nach §15 ff. GBV.	Behandlung im nachgelagerten Beitragsverfahren nach §15 ff. GBV.
3	Wie werden die Kosten verteilt? Die Strassenerweiterung erfolgt ja nur aufgrund der Überbauung. Deshalb sind diese Kosten nicht den angrenzenden Anwohner zu belasten.	Perimeterbeiträge Ausbau Santelstrasse	Perimeterbeiträge sind nicht Teil des GP-Verfahrens, sondern eines späteren und eigenständigen Beitragsverfahren nach §15 ff. GBV. Zudem wird die Ausweichstelle nicht nur primär durch das Projekt Tesil bedingt. Sie dient auch anderen Verkehrsteilnehmern.	Behandlung im nachgelagerten Beitragsverfahren nach §15 ff. GBV.
1, 2, 3	GB Nrn. 1592 und 2139 erleiden aufgrund des Mehrverkehrs einen Wertverlust (mehr Lärm und Luftverschmutzung). Verkehrssituation wird aufgrund des Mehrverkehrs trotz geplanter Ausweichstelle prekärer und gefährlicher. Der Mehrverkehr kann nicht durch die Santelstrasse erfolgen.	Mehrverkehr Santelstrasse	Über die Santelstrasse werden nur max. 9 Besucherparkplätze erschlossen. Nach SN Norm 640 282 wird bei Wohnnutzungen mit 3 Zu- und Wegfahrten pro Parkplatz und Tag gerechnet. Dies ergibt bei 9 Parkplätzen einen marginalen Mehrverkehr von total 27 Fahrten pro Tag. Bezüglich Lärm- und Luftbelastung ist dieser Mehrverkehr vernachlässigbar. Betr. Verkehrssicherheit wird die Situation durch die geplante Ausweichstelle gegenüber dem heutigen Zustand entschärft. In Kombination mit dieser Massnahme führt der geringe Mehrverkehr zu keiner nennenswerten Verschärfung betr. Verkehrssicherheit.	Keine Plananpassung
3	Die Erschliessung von GB Nr. 1925 darf nicht über die Santelstrasse erfolgen, da die Strasse nicht für den Schwerverkehr ausgelegt ist.	Schwerverkehr Santelstrasse	Die Santelstrasse dient bezüglich dem Projektperimeter Tesil nur der Erschliessung von max. 9 Besucherparkplätzen und nicht für den Schwerverkehr.	Keine Plananpassung
1, 2	Es ist angedacht, den Aushub von der «Neusiedlung Holzgasse» über die Santelstrasse durchs Wohngebiet abzuführen. Dies bedeutet während der Bauphase verschmutzte Strassen, Lärm, Emissionen anlässlich des Lastwagenverkehrs und unmögliche Verkehrssituation für uns Anwohner. Es wurde versprochen, die Ab- und Zufuhr von Material über den östlichen Teil der Santelstrasse in die Höhenstrasse zu führen (siehe Einsprache vom 18. März 2019). Die Strasse ist 3.5 m breit, max. Lastwagenbreite 2.6 m gemäss Strassenverkehrsgesetz.	Transportfahrten Bauphase Neusiedlung Holzgasse	Diese Problematik steht in keinem Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Tesil.	Keine Plananpassung
1, 2	Die Bewohner der «Neusiedlung Holzgasse» bringen erheblichen Mehrverkehr auf die Santelstrasse oder Am Stalden. Die beiden Strassen sind für das Kreuzen 2er Fahrzeuge nicht geeignet. Sollte die Lösung eine Einbahnstrasse sein, wie fahren dann die Besucher der Wohnsiedlung TESIL-Areal weg?	Verkehrsregime Santelstrasse	Es ist nicht vorgesehen, die Santelstrasse im Einbahnverkehr zu führen. Deshalb wird auch eine Ausweichstelle zum Kreuzen von Fahrzeugen geplant. Die Besucherparkplätze Tesil-Areal würden ebenfalls dem Einbahnregime folgen.	Keine Plananpassung

3	Weshalb erfolgt die Zufahrt nicht über die Höhenstrasse weiter über die Santelstrasse entlang GB 2426? Hier kann die Gemeinde für dieses Grundstück und weitere eine Verbreiterung in Kauf nehmen. Wenn die Zufahrt über die Santelstrasse erfolgt, braucht es Strassenerweiterungen, die nicht den Anwohner belastet werden darf. Ausserdem weist die Santelstrasse keinen Fussgängerstreifen auf. Die Zufahrt muss über die Höhenstrasse oder über die neue Stichstrasse erfolgen.	Erschliessung	Die Santelstrasse dient nur der Erschliessung von max. 9 Besucherparkplätzen mit einem marginalen Mehrverkehr von 27 Fahrten pro Tag. Eine Erschliessung via Höhenstrasse wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision weder als zweckmässig, noch als rechtmässig beurteilt. Entsprechend sehen die rechtsgültigen Erschliessungspläne (RRB Nr. 2014/808) keine solche Erschliessungsstrasse vor; die Gestaltungsplanung hat sich an diesen Erschliessungsplänen zu orientieren. Durch die geplante Ausweichstelle wird das Kreuzen zweier Fahrzeuge auf der Santelstrasse möglich, womit es keine weitere Strassenverbreiterung braucht. Die Perimeterbeiträge sind Teil eines eigenständigen Beitragsverfahrens. Die Errichtung eines allfälligen Fussgängerstreifens erfolgt ebenfalls in einem eigenständigen Verfahren und ist nicht Teil des Gestaltungsplanverfahrens.	Keine Plananpassung
3	Bei der Ausweichstelle ist es unmöglich herauszufinden, ob ein Fahrzeug aus der Bachmattstrasse entgegenkommen wird. Autofahrer würden allenfalls auch auf Privatgrundstücke ausweichen.	Sichtverhältnisse Ausweichstelle Santelstrasse	Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind keine Massnahmen notwendig.	Keine Plananpassung
1, 2	Der Knotenpunkt Santelstrasse/Bachmattstrasse/Kanzelstrasse/ Tellistrasse wird gefährlich. Wie gedenkt man dort die Problematik zu lösen? Wieso wird nicht wegen vermehrtem Verkehrsaufkommen vom «Holzgasse»-Areal eine Entlastungsstrasse vor GB Nr. 534 in die Höhenstrasse gebaut?	Knotenpunkt Santelstrasse/ Bachmattstrasse/ Kanzelstrasse/ Tellistrasse	Die Lösung anderer Verkehrsprobleme sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes Tesil. Eine Erschliessung via Höhenstrasse wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision weder als zweckmässig, noch als rechtmässig beurteilt. Entsprechend sehen die rechtsgültigen Erschliessungspläne (RRB Nr. 2014/808) keine solche Erschliessungsstrasse vor; die Gestaltungsplanung hat sich an diesen Erschliessungsplänen zu orientieren.	Keine Plananpassung
3	Aufgrund des Mehrverkehrs ist die Santelstrasse nicht als Fussgängerachse geeignet, da bereits ein Kreuzen zweier Fahrzeuge nicht möglich ist.	Fussgängerverkehr Santelstrasse	Der Mehrverkehr ist mit 27 Fahrten pro Tag verhältnismässig gering. Zudem bleibt das Kreuzen eines Fahrzeuges mit einem Fussgänger bei der bestehenden Strassenbreite weiterhin möglich.	Keine Plananpassung
1, 2	Wieso sind Besucherparkplätze an der Santelstrasse vorgesehen, da der Gestaltungsplan die Erschliessung des ganzen TESIL-Areals über die Stichstrasse verlangt, m. E. inkl. Besucherparkplätze?	Besucherparkplätze	Der Gestaltungsplan sieht für Wohnnutzungen max. 9 Besucherparkplätze an der Santelstrasse vor. Die rechtsgültigen Erschliessungspläne (RRB Nr. 2014/808) weisen die Santelstrasse bis auf Höhe von GB Egerkingen Nr. 1925 als öffentliche Erschliessungsstrasse aus; eine Erschliessung gemäss Gestaltungsplan ist somit zulässig. Vorschriften bestehen ausschliesslich betr. GB Nrn. 1925, 1661 und 534.	Keine Plananpassung
4	Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan sind GB Nrn. 534, 1661 und 1925 von Süden her ab der Höhenstrasse über die neu projektierte Stichstrasse zu erschliessen.	Erschliessung GB Nr. 534, 1661 und 1925	Sinn und Zweck, diese Parzellen von Süden zu erschliessen, war es, wenig Verkehr auf die Santelstrasse zu bringen. Diesem Umstand wird mit der neuen Planung Rechnung getragen, da nur wenige Besucherparkplätze über diese Strasse erschlossen werden. Mit dem vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan wird der rechtsgültige Erschliessungsplan angepasst und die Erschliessung des Projektperimeters neu geregelt. Der Vermerk zur Erschliessung von GB Nrn. 534, 1661 und 1925 von Süden wird dadurch hinfällig.	Keine Plananpassung
3	Für die Erneuerung der Santelstrasse liegt kein Verkehrskonzept vor. Diese ist somit nicht zu bewilligen.	Erweiterung Santelstrasse	Es ist nicht vorgesehen, die Santelstrasse baulich zu erneuern (Ausnahme: Ausweichstelle). Mit dem Erschliessungsplan wird nur ein bestehender Teil der Strasse zur öffentlichen Erschliessungsstrasse umklassiert.	Keine Plananpassung
3	Zur geplanten Strassenerweiterung (Kapitel 9 Raumplanungsbericht) auf 6 m liegen keine Pläne vor.	Erweiterung Santelstrasse	Die im Raumplanungsbericht erwähnte Strassenverbreiterung bezieht sich nur auf die Ausweichstelle. Diese ist auf dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan als Genehmigungsinhalt dargestellt.	Keine Plananpassung
3	Die kantonale Verkehrszählung 2015 ist zu alt. Es braucht eine neue Zählung.	Verkehrszahlen	Die kantonale Verkehrszählung 2015 ist die aktuellste Zählung. Diese Daten werden aktuell in der Praxis in Absprache mit dem Kanton auch regelmässig bei anderen Projekten herangezogen. Zudem wurde gemäss Kapitel 4.5 des Verkehrsgutachtens seit 2015 eine jährliche Verkehrszunahme von +1% berücksichtigt. Weiter wurde das Verkehrsgutachten auch vom Kanton geprüft. Die Verkehrszahlen wurden dabei nicht in Frage gestellt.	Keine Plananpassung
4	Die Santelstrasse ist für die Zufahrt östlich von GB Nr. 1925 nicht öffentlich und liegt ausserhalb der Bauzone. In der Bauzonengrenze darf der Gestaltungsplan nicht mitwirken. Die Ein- und Ausfahrten auf die Santelstrasse sind nach rechtsgültigem Erschliessungsplan nicht erlaubt. Zudem besteht auf dieser Strasse ein Fahrverbot.	Ein- und Ausfahrt auf Santelstrasse	Da es sich vorliegend auch um einen Erschliessungsplan handelt, kann die Santelstrasse als öffentliche Erschliessungsstrasse verlängert werden. Öffentliche Strassen gehören grundsätzlich zur Bauzone. Dadurch verschiebt sich auch die Bauzonengrenze entlang der Strasse. Ein allfälliges Fahrverbot kann in einem separaten Verfahren aufgehoben bzw. verschoben werden.	Keine Plananpassung
4	Im Teilbereich Wohnen sind an der Santelstrasse (aufgrund der Überbauungsziffern) Kleinbauten unzulässig und müssen in den Sonderbauvorschriften geändert werden.	Kleinbauten entlang Santelstrasse	Diese Eingabe ist nicht verständlich formuliert. Nach § 5 Abs. 1 Sonderbauvorschriften sind ausserhalb der Baufelder nur 1-geschossige Nebenbauten (z. B. überdachte Veloabstellplätze, Anlagen zur Abfallentsorgung usw.) zulässig. Entlang der Santelstrasse gilt dabei der Baulinienabstand von 4 m.	Keine Plananpassung

4	Diverse Hinweise, wonach das Bauvorhaben zu stark von der Grundnutzung (Annahme WZW und WZA) abweicht.	Abweichung von Grundnutzung	Gemäss rechtsgültiger Ortsplanung liegt der Projektperimeter nicht in der WZW bzw. WZA, sondern in der Mischzone Arbeiten MZ-A. Zudem kann im Rahmen des Gestaltungsplanes von der Grundnutzung (u. A. Geschosszahl, Fassaden- und Gesamthöhe, Überbauungsziffern) abgewichen werden (§ 45 Abs. 2 PBG). Damit erfüllen der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften die gesetzlichen Vorgaben. Zudem wurden die Abweichungen von der Grundnutzung vom Kanton diskutiert und im Rahmen der Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt.	Keine Plananpassung
<p>Hinweis: In der Mitwirkungseingabe Nr. 4 wird oft von einer falschen Zonenzuweisung des Projektperimeters ausgegangen. Deshalb wird an dieser Stelle nicht näher auf die beanstandeten Punkte eingegangen, sofern diese mit der falsch angenommenen Zonenzuweisung im Zusammenhang stehen.</p>				
1, 2	Das Areal deckt den zwei dahinterliegenden EFH durch die 3-geschossige Fassadenhöhe plus Attika die Sicht nach Osten trotz Hanglage vollkommen ab. Fakt ist, die zwei Liegenschaften werden durch Mehrfamilienhaus «Holzgasse» und TESIL Areal eingekapselt. Daher soll die 2-geschossige Fassadenhöhe plus Attika über den kompletten Baukörper W1 verlängert werden. Die beiden EFH sind wegen der Weitsicht in die Hanglage gebaut worden und verlieren durch die Neubauten erheblich an Wert. Zudem würden sie später nach evtl. Ausbau der Santelstrasse noch mit Perimetergebühren belastet.	Geschossigkeit Baukörper W1	Die geplante Geschossigkeit widerspricht sich nicht mit den gesetzlichen Vorgaben bzw. der rechtsgültigen Zonierung mit Zonenvorschriften (RRB Nr. 2014/808).	Keine Plananpassung
4	Nach § 53 Zonenreglement ist eine max. Fassadenhöhe (Fh) von 10.50 m erlaubt. Die Südfassade weist aber eine Fh von 13.5 m auf.	Fassadenhöhe	Nach § 6 Abs. 2 Sonderbauvorschriften richtet sich u. A. die max. Fassaden- und Gesamthöhe nach §§ 24 und 53 Zonenreglement. Die Einhaltung dieser Vorschriften ist somit im Baugesuchverfahren nachzuweisen.	Keine Plananpassung
4	Bauteile wie Balkone, Vordächer, Überdachungen und Brüstungen dürfen nicht mehr als 1.2 m über die Baufeldgrenze hinausragen. Die max. Hinausragung von 2.0 m gemäss Sonderbauvorschriften ist nicht zulässig.	Vorspringende Gebäudeteile	Nach § 21 Abs. 21ter PBG dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.2 m über die Fassadenflucht hinausragen; diese Bestimmung bezieht sich auf die Fassadenflucht und die Anrechenbarkeit dieser Gebäudeteile. Der Gestaltungsplan regelt aber die Abweichung vom Baufeld; eine solche Regelung ist in den Sonderbauvorschriften zulässig und widerspricht nicht den gesetzlichen Grundlagen.	Keine Plananpassung
4	Nach § 8 Zonenreglement ist entlang von Sammelstrassen eine Grüngestaltung vorzunehmen (einheimische, hochstämmige Baumarten).	Grünraumgestaltung entlang Höhenstrasse	Gemäss § 8 Zonenreglement ist entlang von Sammelstrassen eine einheitliche Bepflanzung "nur" anzustreben. Dies ist bei der Projektrealisierung möglichst zu befolgen und ist nicht Teil des Gestaltungsplanverfahrens.	Keine Plananpassung
4	Die schützenswerte Hecke an der Holz- und Santelstrasse muss beim Bauvorhaben berücksichtigt werden (keine Parkfelder und Unterstände).	Hecke an Holz- und Santelstrasse	Die Hecke wird vom Bauvorhaben grundsätzlich nicht tangiert. Zudem besteht gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan im Projektperimeter entlang der Santelstrasse eine Strassenbaulinie im Abstand von 4 m ausgeschieden (diese wird im Erschliessungs- und Gestaltungsplan entlang von GB Nr. 1661 entsprechend verlängert). Das Bauvorhaben berücksichtigt diesen Baulinienabstand. Bauten wie Unterstände dürfen im Baulinienabstand nicht erstellt werden (§ 40 Abs. 1 PBG). Dies gilt aber nicht für Parkfelder (diese gelten nicht als Bauten, sondern als Anlagen). Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.	Keine Plananpassung
4	Diverse Hinweise aus der Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen	Hecke an Holz- und Santelstrasse	Dabei handelt es sich um eine Richtlinie und nicht um ein Gesetz. Zudem handelt es sich bei den in der Mitwirkungseingabe aufgeführten Vorschriften nur um mögliche Beispiele für Zonenvorschriften für eine Heckenschutzzone. Egerkingen verfügt über keine solche Zone. Für das Bauprojekt ist die Strassenbaulinie massgebend.	Keine Plananpassung
4	Nach § 3 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand, sowie des Heckenabstands dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostsilos, Grillplätze usw. erstellt werden und es dürfen keine Wege und Strassen gebaut und realisiert werden.	Hecke an Holz- und Santelstrasse	Diese Verordnung gilt generell nur für den Wald, nicht aber für Hecken.	Keine Plananpassung
4	Die Hecke nördlich der Santelstrasse ist in den Gestaltungsplanperimeter einzubeziehen.	Hecke an Holz- und Santelstrasse	Zwischen dem Bauvorhaben und der Hecke besteht kein Zusammenhang und die Hecke wird durch das Projekt nicht tangiert.	Keine Plananpassung
4	Der Grenz- und Gebäudeabstand bei den Baufeldern A1 und W1 werden überschritten.	Grenz- und Gebäudeabstände	Nach § 8 Abs. 2 Sonderbauvorschriften sind Näherbaurechte vertraglich zu regeln. Andernfalls ist die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Gegen die Santelstrasse ist der Baulinienabstand massgebend, welcher durch die Baufelder eingehalten wird.	Keine Plananpassung
4	Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan beträgt der Baulinienabstand entlang der Stichstrasse 4 m, neu 2 m. Dies entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.	Baulinienabstand entlang neuer öffentlicher Stichstrasse	Mit dem vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan wird der rechtsgültige Erschliessungsplan angepasst und die Erschliessung des Projektperimeters neu geregelt. Bei der Festlegung des Baulinienabstandes ist die Gemeinde frei. Die Baulinienabstände entlang der neuen Stichstrasse begründen sich aus dem Projekt (Lage der Baufelder usw.).	Keine Plananpassung

4	Gemäss rechtsültigem Erschliessungsplan beträgt der Baulinienabstand entlang der Höhenstrasse 5 m. Als Strassengrenze gilt die äussere Linie des öffentlichen Grundes. Entlang der Höhenstrasse wird ein Trottoir von 2 m Breite geplant. Demnach muss die Baulinie um 2 m ab der Trottoir Grenze nach Norden verschoben werden. Das Baufeld A2 muss um 5.0 m plus 2.0 m nach Norden geändert werden.	Baulinienabstand entlang Höhenstrasse	Mit dem vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan wird der rechtsgültige Erschliessungsplan angepasst und die Erschliessung des Projektperimeters neu geregelt. Bei der Festlegung des Baulinienabstandes ist die Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gängigen Normen frei.	Keine Plananpassung
1, 2, 4	GB Nr. 534 gehört in den Gestaltungsplanperimeter (u. A. wegen Vorgabe im rechtsgültigen Erschliessungsplan, wonach GB Nrn. 534, 1661 und 1925 von Süden her ab der Höhenstrasse über die neu projektierte Stichstrasse zu erschliessen sind).	GB Nr. 534	Bezüglich GB Nr. 534 weist der Gestaltungsplan im Orientierungsinhalt lediglich auf, dass eine künftige Erschliessung des Grundstück von Süden her via Tesil-Areal möglich ist. Ansonsten besteht kein Zusammenhang, der für einen Einbezug von GB Nr. 534 in den Gestaltungsplanperimeter sprechen würde. Dass das Grundstück nicht zum Perimeter gehört, wurde mit dem Amt für Raumplanung so abgesprochen und bestätigt. Das gleiche gilt im übrigen auch für GB Nr. 3087 im Südwesten des Perimeters, für welches die Erschliessung sogar im Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplanes festgelegt ist.	Keine Plananpassung
4	Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Im Übrigen gilt § 63 Abs. 2 KBV. Die Grund- und Aufriss-Konzeption von Neubauten ist den topographischen Verhältnissen anzupassen und die Bau Kuben sind wo nötig zu staffeln. Aufschüttungen über das gewachsene Terrain von mehr als 1.20 m in der Ebene und 1.50 m Hang sind nicht gestattet (§ 63bis KBV). Über Ausnahmen in ausserordentlichen topographischen Verhältnissen entscheidet die Baukommission.	Terrainveränderungen	Aufgrund der Hanglage liegen spezielle topographische Verhältnisse vor. Dies bedingt gewisse Terrainanpassungen. Diese wurden im Rahmen der Vorprüfung mit dem Kanton diskutiert. Anschliessend wurden die Sonderbauvorschriften (§ 5 Abs. 6) nach Rücksprache mit dem ARP angepasst (neuer Wortlaut: "Die Aussen- und Grünflächen sind so zu terrassieren oder mit einer gleichmässigen, durchgehenden Böschung zu gestalten, dass sie sich bestmöglich in die Umgebung integrieren. Für die Terrassierung notwendige Stützmauern sind zulässig. Terrassierungen und Stützmauern sind dabei auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken. ").	Keine Plananpassung
4	Die gleichzeitige Bedeutung der Baubewilligung für die Erschliessung wurde im Anzeiger und auf dem Mitteilungsblatt der Gemeinde nicht publiziert (Verfahrensfehler).	Gleichzeitige Baubewilligung Erschliessung	Nach § 39 Abs. 4 PBG ist die gleichzeitige Baubewilligung nicht für die öffentliche Mitwirkung, sondern erst für die öffentliche Auflage zu publizieren.	-

***ID Einbringende Personen/Parteien**