

Einwohnergemeinde Egerkingen

Teilzonen- und Erschliessungsplan Tannacker Nord

Bau- und Auflageprojekt



Raumplanungsbericht

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Egerkingen
Markus Thommen, Bereichsleiter Bau
Bahnhofstrasse 22
4622 Egerkingen

Verfasser

KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer
Werner Berger
Jurastrasse 19
Tel. 062 205 22 77
E-Mail: werner.berger@kfbag.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Teilzonen- und Erschliessungsplan Tannacker Nord	35495.000	25
Koreferat	Datum	Kürzel
Benjamin Rogger	12.02.2024	bro
Ablageort		
H:\Projekte\Tiefbau\Egerkingen\35495 Tannacker Nord\26 Berichte\Raumplanungsbericht240313.docx		
Gedruckt	12.04.2024	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf zuhanden Auftraggeber	WB	13.03.2024
002	Bericht zuhanden Gemeinderat/Vorprüfung	WB	12.04.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	5
2	Grundlagen	6
3	Nutzungsvorgaben	6
3.1	Gültige Zonen- und Erschliessungspläne	6
3.2	Genehmigter Gestaltungsplan	7
3.3	Baugesuch GB Nr. 1762 «Wohnüberbauung Tannacker»	8
3.4	Funktion der geplanten Erschliessung	9
3.5	Perimeter Teilzonen- und Erschliessungsplan	9
4	Bestehende Erschliessungsanlagen	9
5	Umwelt	10
5.1	Kataster der belasteten Standorte	10
5.2	Gewässerschutz und Fliessgewässer	10
5.3	Inventar historischer Verkehrswege	11
5.4	Naturgefahren	11
5.5	Prüfperimeter Bodenabtrag	12
6	Projektbeschrieb Erschliessung	12
6.1	Frühere Variantenstudien	12
6.2	Entwicklung Strassenprojekt	13
6.3	Geometrisches Normalprofil	13
6.4	Horizontale Linienführung	14
6.5	Vertikale Linienführung	15
6.6	Strassenoberbau / Dimensionierung	16
6.7	Strassenentwässerung	17
6.8	Strassenbeleuchtung	17
7	Landerwerb für Erschliessung	17
8	Kostenvoranschlag Erschliessung	18
9	Teilzonen- und Erschliessungsplan	18
9.1	Teilzonenplan	18
9.2	Erschliessungsplan	19
9.3	Flächenbilanz	19
10	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	20
10.1	Verkehr, Erschliessung, Infrastruktur	20
10.2	Natur und Landschaft	21

10.3	Siedlung	22
10.4	Interessenabwägung	22
11	Planungsablauf und Information	22
11.1	Erarbeitung Bauprojekt und Erschliessungsplan	22
11.2	Kantonale Vorprüfung	23
11.3	Mitwirkung der Bevölkerung	23
11.4	Öffentliche Auflage	23
12	Schlusskommentar	24

Anhang

Anhang I	Kostenvoranschlag	I
----------	-------------------	---

Planbeilagen

35495/101	Teilzonen- und Erschliessungsplan, Situation 1:1'000	Genehmigungsinhalt
35495/01	Bauprojekt Strassenbau, Situation 1:200	Genehmigungsinhalt
35495/02	Bauprojekt Werkleitungen, Situation 1:200	Orientierungsinhalt
35495/03	Bauprojekt Strassenbau, Längenprofil 1:500/50	Genehmigungsinhalt
35495/04	Bauprojekt Strassenbau, Normalprofil 1:50, Querprofile 1:100	Genehmigungsinhalt
35495/05	Bauprojekt Strassenbau, Landerwerb 1:500	Orientierungsinhalt
35495/06	Bauprojekt, Rodungsplan, Situation 1:500	Orientierungsinhalt

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan der Gemeinde Egerkingen erfolgt die Erschliessung des Gebietes Tannacker Nord (GB Nr. 2024 und 2468) über eine Stichstrasse ab der Thalrichstrasse. Der entsprechende Strassenverlauf wurde im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens festgelegt.

Laut Entscheid des Grundeigentümers wird die gemäss geltendem Gestaltungsplan geplante Überbauung nicht realisiert. Im Zusammenhang mit einer geplanten Überbauung auf dem ostseitig angrenzenden Grundstück GB Nr. 1762 wurde deshalb geprüft, ob die Grundstücke GB Nr. 2024 und 2468 von Süden her erschlossen werden können. Dabei soll die ab der Tannackerstrasse geplante Stichstrasse über GB Nr. 1762 entlang bestehender Feldgehölze und Hecken verlängert werden.

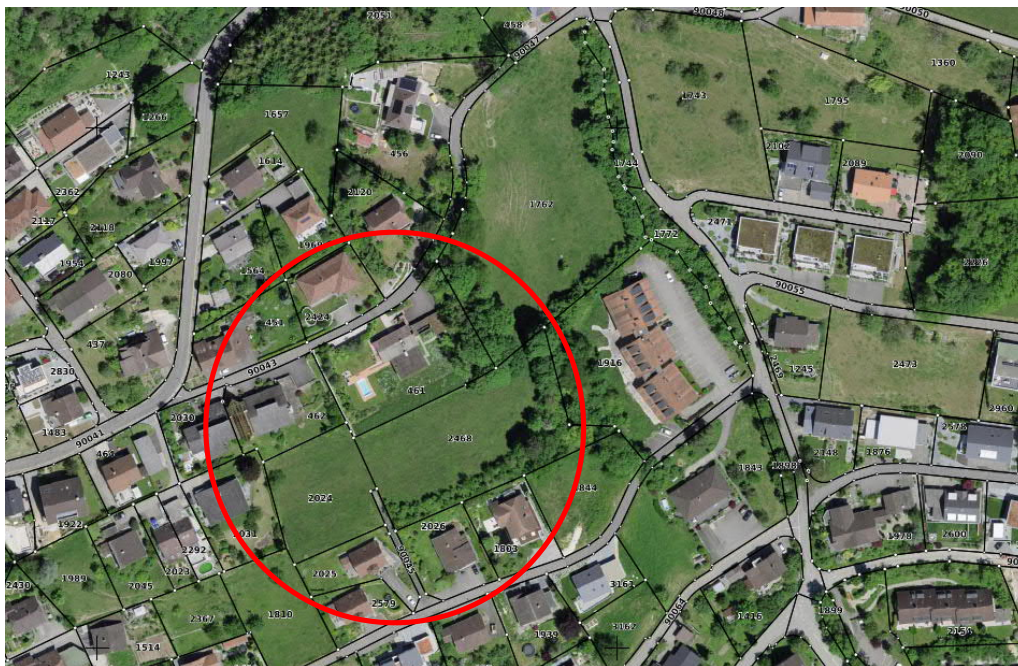


Abbildung 1: Luftbild mit AV-Daten (Quelle: Geoportal Kt. Solothurn)

Sowohl die Planungskommission als auch die Werkkommission der Gemeinde Egerkingen erachten eine solche Erschliessung der bisher noch unbebauten Grundstücke im Gebiet Tannacker Nord als sinnvoll. Mit Verweis auf die Anzahl der erschlossenen Bauparzellen ist die Erschliessung von öffentlichem Interesse.

Deshalb soll auf der Basis des vorliegenden Vorprojekts, welches im Auftrag der Grundeigentümer erstellt wurde, ein Teilzonen- und Erschliessungsplan erstellt werden. Parallel dazu sollen auch notwendige Anpassungen bei der Entwässerungs- und Wasserversorgungsplanung vorgenommen werden. Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat die KFB Pfister AG mit der Ausarbeitung der entsprechenden Projektunterlagen beauftragt.

2 Grundlagen

Die vorliegende Nutzungsplanung basiert auf folgenden Grundlagen:

- [1] Ortsplanung der Gemeinde Egerkingen, genehmigt mit RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014,
- [2] Teilzonen- und Erschliessungsplan «Tannacker» sowie Gestaltungsplan «Tannacker», genehmigt mit RRB Nr. 2012/86 vom 23. Januar 2012
- [3] Baubewilligung GB Nr. 461 «Renovation Einfamilienhaus Bloch», Hauswirth Architekten ETH SIA, Zürich vom 20. Januar 2017 (Bewilligung Baukommission)
- [4] Baugesuch GB Nr. 1762 «Wohnüberbauung Tannacker», Sattlerpartner Architekten + Planer AG, Solothurn vom 13.12.2023
- [5] Vorprojekt «Erschliessung Tannacker Nord», KFB Pfister AG, Olten vom 27.01.2023

3 Nutzungsvorgaben

3.1 Gültige Zonen- und Erschliessungspläne

Laut geltendem Bauzonenplan der Gemeinde Egerkingen [1] liegen die Parzellen GB Nr. 461, 2024 und 2468 in der Spezialzone Terrassensiedlung (SZT) und die Parzelle GB Nr. 1762 liegt in der Wohnzone zweigeschossig mit speziellen Zonenvorschriften (W2S). Weiter sind im Bereich dieser Parzellen Feldgehölze und Hecken ausgeschieden.

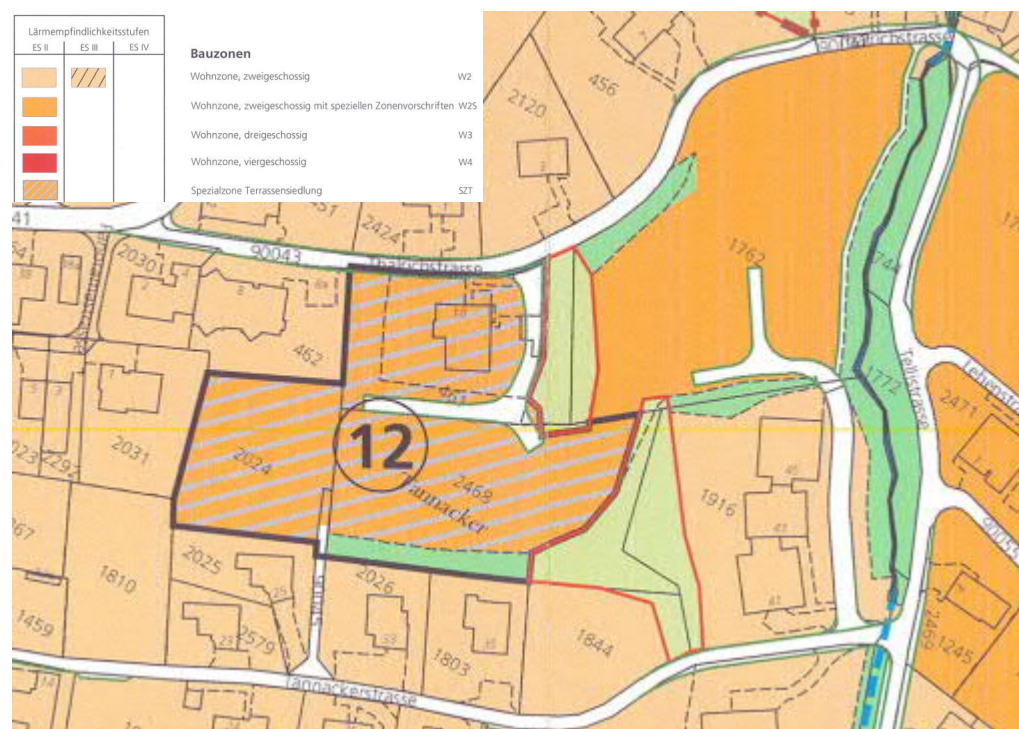


Abbildung 2: Auszug Bauzonenplan Egerkingen (Quelle: Planregister ARP SO)

Gemäss geltendem Erschliessungsplan der Gemeinde Egerkingen [1] erfolgt die Erschliessung der vorumschriebenen Grundstücke über kommunale Erschliessungsstrassen, welche als Stichstrassen ab der Thalrich- bzw. Tannackerstrasse angelegt sind. Sowohl west- als auch ostseitig sind zudem Fusswege vorgesehen.

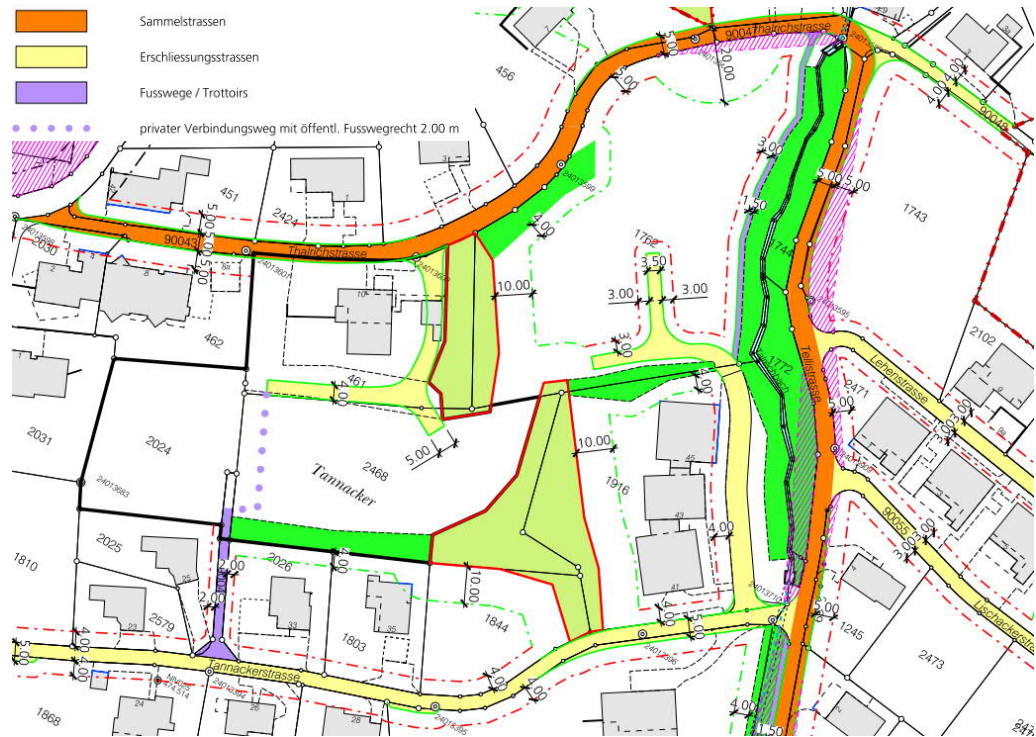


Abbildung 3: Auszug Erschliessungsplan Egerkingen (Quelle: Planregister ARP SO)

In beiden Nutzungsplänen sind weiter der genehmigte Gestaltungsplan [2] sowie auch der Thalrichbach (Fließgewässer) ersichtlich.

3.2 Genehmigter Gestaltungsplan

Für die Parzellen GB Nr. 461, 2024 und 2468 besteht ein genehmigter Gestaltungsplan [2], laut welchem innerhalb dieses Perimeters eine Wohnüberbauung mit insgesamt sechs Terrassenhäusern, bzw. 18 Wohneinheiten möglich ist. Die Erschliessung erfolgt dabei über eine öffentliche Stichstrasse ab der Thalrichstrasse.

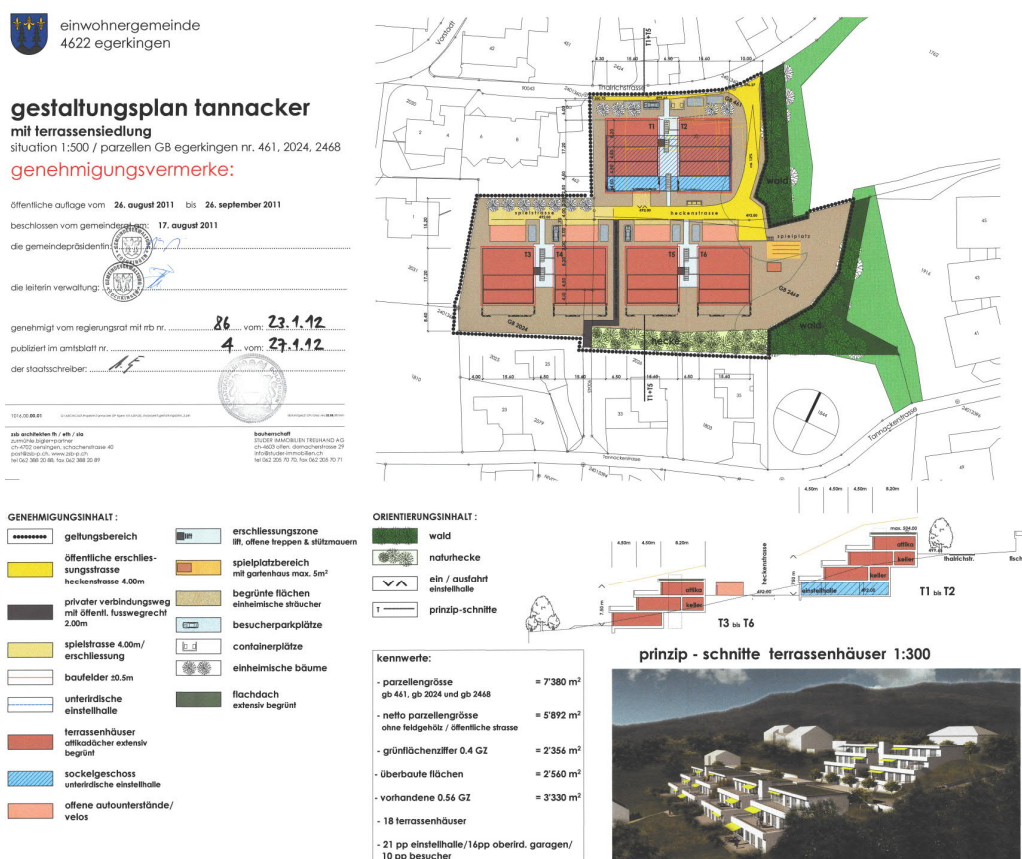


Abbildung 4: Gestaltungsplan Tannacker (Quelle: Planregister ARP SO)

Der Grundeigentümer der Liegenschaft Thalrichstrasse 10 (GB Nr. 461) hat sich zwischenzeitlich entschieden, auf die Realisierung dieser Überbauung gemäss genehmigtem Gestaltungsplan zu verzichten. Auf der Grundlage einer Baubewilligung [3] hat er den Bestandesbau renoviert und geringfügige Anpassungen bei der Umgebungsgestaltung vorgenommen.

3.3 Baugesuch GB Nr. 1762 «Wohnüberbauung Tannacker»

Für das Grundstück GB Nr. 1762 liegt ein Baugesuch [4] vor, gemäss welchem auf diesem Areal insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit unterirdischer Einstellhalle realisiert werden sollen. Die Arealerschliessung dabei direkt der südostseitigen Zufahrt vorgesehen, auf die gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan vorgesehene Feinererschliessung auf GB Nr. 1762 soll demnach verzichtet werden. Es besteht somit ein nutzungsplanrechtlicher Konflikt, da sich das Bauvorhaben auch über zukünftiges Strassenareal erstreckt.



Abbildung 5: Umgebungsplan «Wohnüberbauung Tannacker» (spa*)

3.4 Funktion der geplanten Erschliessung

Die gemäss vorliegender Planung vorgesehene Erschliessung dient der Feinerschliessung der rechtsgültig ausgewiesenen Bauzone (Wohnzonen W2, W2S, SZT). Weiter ist eine Fusswegverbindung zwischen Thalrich- und Tannackerstrasse sicherzustellen.

Die Stichstrasse hat damit die Bedeutung einer Erschliessungsstrasse.

3.5 Perimeter Teilzonen- und Erschliessungsplan

Der Perimeter für den vorliegenden Teilzonen- und Erschliessungsplan umfasst die Grundstücke GB Egerkingen Nr. 461, 1762, 2024 und 2468.

4 Bestehende Erschliessungsanlagen

Auf den Parzellen GB Nr. 461, 1762, 2024 und 2468 bestehen derzeit keine öffentlichen Erschliessungsanlagen. Mit Ausnahme von GB Nr. 461 sind diese Grundstücke derzeit unbebaut (vgl. Abb. 1).

Auf der Parzelle GB Nr. 1916 bestehen drei Mehrfamilienhäuser, welche über eine bestehende private Erschliessungsstrasse erschlossen sind. Diese asphaltierte Strasse

weist eine Breite von 5.75 m auf und es bestehen beidseitig ungedeckte PW-Abstellplätze. Laut Erschliessungsplan wird diese Strasse durch die Einwohnergemeinde Egerkingen übernommen und zukünftig als kommunale Erschliessungsstrasse genutzt.

Südwestseitig der Parzelle GB Nr. 2468 besteht weiter ein öffentlicher Flurweg (GB Nr. 90045), welcher laut Erschliessungsplan zukünftig als Fussweg genutzt wird.

5 Umwelt

5.1 Kataster der belasteten Standorte

Gemäss Altlastenkataster des Kantons Solothurn bestehen im Projektperimeter keine belasteten Standorte und keine Verdachtsflächen.

5.2 Gewässerschutz und Fließgewässer

Der gesamte Projektperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au.

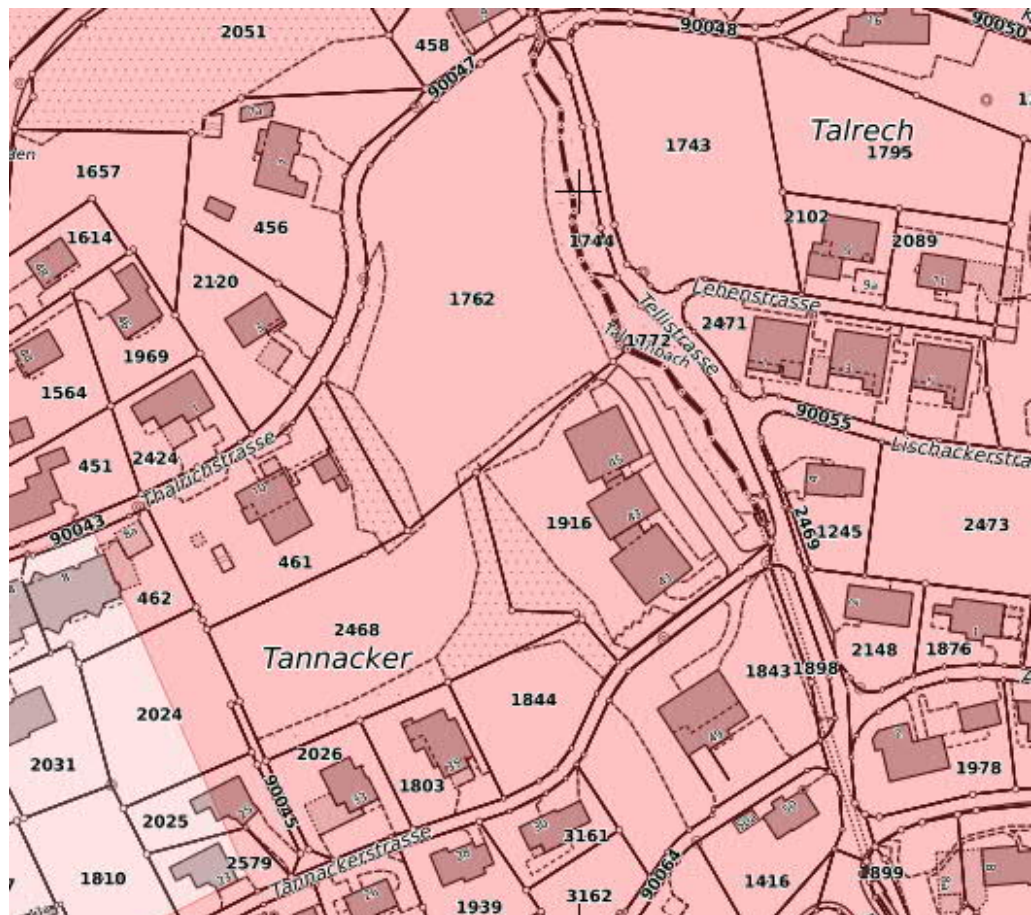


Abbildung 6: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (Quelle: Geoportal Kt. Solothurn)

5.3 Inventar historischer Verkehrswege

Innerhalb des Projektperimeters sind keine Strassen oder Wege im Inventar der historischen Verkehrswege enthalten.

5.4 Naturgefahren

Laut kantonaler Gefahrenhinweiskarte bestehen im vorliegenden Projektperimeter folgende Naturgefahren:

- Rutschung des Lockergesteins (allgemeine und schadenpotentialrelevante Flächen) und Felsuntergrund mit mittlerer bzw. geringer Scherfestigkeit.
- Murgang (allgemeine und schadenpotentialrelevante Flächen), Übersarung auf Schwemmkegeln (ohne Überflutung der Talböden) und Überflutung

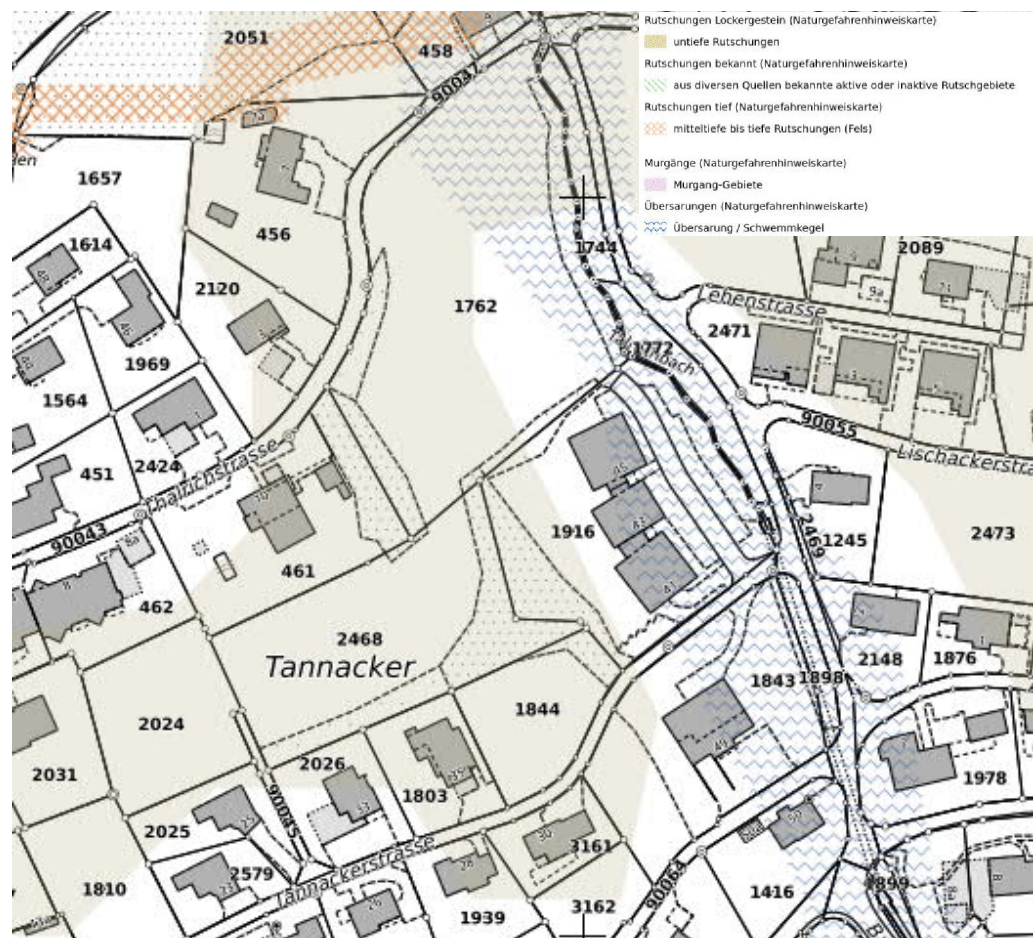


Abbildung 7: Ausschnitt Naturgefahrenhinweiskarte (Quelle: Geoportal Kt. Solothurn)

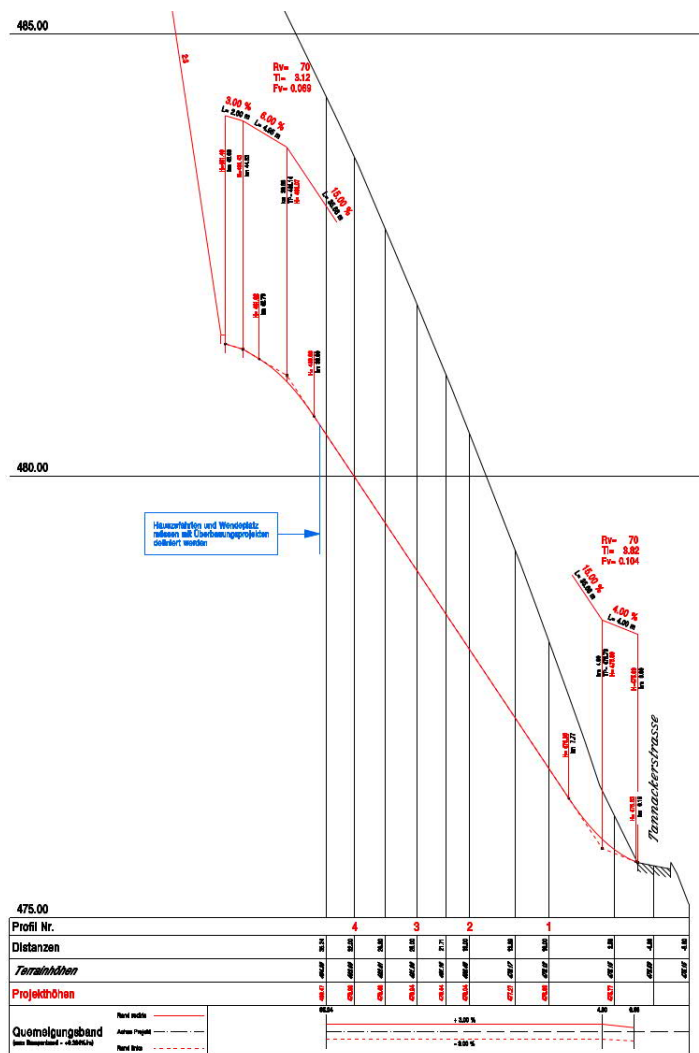
5.5 Prüfperimeter Bodenabtrag

Laut der Hinweiskarte «Prüfperimeter Bodenabtrag» besteht im vorliegenden Projektperimeter kein Verdacht auf eine Schadstoffbelastung der Böden.

6 Projektbeschreibung Erschliessung

6.1 Frühere Variantenstudien

Im Hinblick auf die Erschliessung der beiden Grundstücke GB Nr. 2024 und 2468 wurde 2006 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht, ob diese über den nordseitig der Tannackerstrasse bestehenden, asphaltierten Flurweg (GB Nr. 90045) realisiert werden kann. Dieser Weg mit einer Breite von rund 2.50 m weist eine Längsneigung bis zu 27% auf und ist damit viel zu steil und zu wenig breite, um als Erschliessung für die beiden Grundstücke dienen zu können.



Gemäss vorliegendem Längenprofil (vgl. Abb. 8) ergibt sich bei einer Längsneigung von 15% am südlichen Ende der Grundstücke GB Nr. 2024 und 2468 ein Geländeeinschnitt von rund 3.60 m. Mit einer ebenfalls notwendigen Verbreiterung dieser Strasse auf eine Breite von 3.20 m wären bei den west- und ostseitig angrenzenden, bebauten Parzellen GB Nr. 2025 und 2026 massive bauliche Eingriffe und die Erstellung von seitlichen Einfriedungen (Stützmauern) erforderlich gewesen. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde diese Erschliessungsvariante verworfen.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde anschliessend die in Kap. 3.1 beschriebene Erschliessung mit einer Stichstrasse ab der Tannackerstrasse in die Erschliessungsplanung aufgenommen.

6.2 Entwicklung Strassenprojekt

Das vorliegende Strassenprojekt basiert auf dem rechtsgültigen Erschliessungsplan der Gemeinde Egerkingen, wonach das Grundstück GB Nr. 1762 über eine bestehende Privatstrasse ab der Tannackerstrasse erschlossen wird. Mit Verweis auf die auf diesem Grundstück geplante Wohnüberbauung soll dabei auf die nach Norden geplante Seitenstrasse verzichtet werden. Hingegen soll die nordseitig der bestehenden Hecke, welche im Bereich der Grundstücksgrenze zu GB Nr. 1916 liegt, nach Westen verlängert werden, so dass über diese Strasse auch die beiden Grundstücke GB Nr. 2024 und 2468 erschlossen werden. Die horizontale Linienführung wird dabei so definiert, dass die in diesem Bereich bestehenden Feldgehölze so gering als möglich tangiert werden.

In der horizontalen Linienführung sind wechselweise einspurige zweispurige Strassenabschnitte vorgesehen. Am westseitigen Strassenende ist ein Wendepplatz geplant.

Mit Verweis auf die topografische Situation muss dabei für diese Erschliessung auf einem Teilabschnitt mit einer Länge von rund 73 m ein Längsgefälle von 15% vorgesehen werden.

6.3 Geometrisches Normalprofil

Für die einspurigen Teilabschnitte wird das Normalprofil so festgelegt, dass sich ein Personenwagen mit einem Fahrrad bei reduzierter Geschwindigkeit (30 km/h) kreuzen können. Die seitlichen Sicherheitszuschläge werden dabei ausserhalb der Fahrbahn angeordnet. Ohne Zuschläge bei Kurven ergibt dies folgende Fahrbahnbreite:

Red. Geschwindigkeit (30 km/h)	PW		Fahrrad	
Sicherheitszuschlag	0.20	0.20	0.20	0.20
Bewegungsspielraum	0.10	0.10	0.40	0.40
Fahrzeug	1.80		0.60	
Gegenverkehrszuschlag			0.00	
LICHTE BREITE	4.20			
FAHRBAHNBREITE	3.80			

Für den zweispurigen Teilabschnitt wird das Normalprofil so festgelegt, dass sich ein Personenwagen mit einem Lastwagen bei reduzierter Geschwindigkeit (30 km/h) kreuzen können. Die seitlichen Sicherheitszuschläge werden dabei ausserhalb der Fahrbahn angeordnet. Ohne Zuschläge bei Kurven ergibt dies folgende Fahrbahnbreite:

Reduzierte Geschwindigkeit (30 km/h)	PW			LW	
Sicherheitszuschlag	0.20		0.20	0.30	0.20
Bewegungsspielraum		0.10	0.10		0.10
Fahrzeug			1.80		2.50
Gegenverkehrszuschlag				0.00	
LICHTE BREITE	5.60				
FAHRBAHNBREITE		5.20			

6.4 Horizontale Linienführung

Laut rechtsgültigem Erschliessungsplan der Gemeinde Egerkingen [1] wird das Grundstück GB Nr. 1762 über die auf GB Nr. 1916 bestehende, zweispurige Zufahrtsstrasse erschlossen. Dabei ist vorgesehen, dass die Gemeinde Egerkingen diese Privatstrasse übernimmt und zukünftig als öffentliche Erschliessungsstrasse nutzt. Für diesen Teilabschnitt ergeben sich mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen.

Auf dem Grundstück GB Nr. 1762 wird mit Verweis auf die geplante Gesamtüberbauung [4] auf die laut geltendem Erschliessungsplan vorgesehene T-förmige Feinerschliessung verzichtet. Neu wird auf diesem Grundstück eine einspurige Erschliessungsstrasse angeordnet, welche nordseitig der bestehenden Hecke bzw. vom bestehenden Feldgehölz verläuft. Unter Miteinbezug eines unbestockten Banketts mit einer Breite von 0.50 m muss dabei die bestehende Hecke um 25 m² reduziert werden. Die in diesem Abschnitt leichte Abweichung der geplanten Erschliessungsstrasse von der rechtskräftigen Nutzungsplan ist wie folgt begründet:

- Mit der leichten Verschiebung nach Süden kann der notwendige Geländeeinschnitt bei der Strassenverlängerung zu GB Nr. 2468 reduziert werden.
- Abstimmung der Strassenführung auf projektierte Wohnüberbauung.

Diese Fläche wird bei der ebenfalls auf GB Nr. 1762 bestehenden Hecke entlang vom Thalrichbach vollständig kompensiert.

Mit der S-förmig geplanten Weiterführung der Stichstrasse westwärts bis auf GB Nr. 2468 bzw. 2024 können diese beiden bisher unbebauten Parzellen vollständig erschlossen werden. Die horizontale Linienführung wird dabei so gewählt, dass keine permanenten Rodungen bei den bestehenden Feldgehölzen und der Hecke auf GB Nr. 2468 notwendig sind. Zwischen den beiden Kurven ist ein zweispuriger Strassenkörper geplant, ansonsten erfolgt die Strassenführung einspurig.

Am westseitigen Ende dieser öffentlichen Strasse wird ein Wendeplatz für einen 8m-Lastwagen erstellt. Dabei wird auch die bestehende Wegparzelle GB Nr. 90045 teilweise beansprucht. Zur Aufnahme der Niveaudifferenzen zwischen bestehenden Flurweg sowie projektiertem Wendeplatz ist die Erstellung eines Treppenaufgangs vorgesehen, als Sicherstellung der Fusswegverbindung laut Erschliessungsplan.

Nordseitig vom Wendeplatz wird entlang der westseitigen Grundstücksgrenze von GB Nr. 2468 und 461 eine 2.0 m breite Fusswegverbindung bis in die Thalrichstrasse vorgesehen. Mit Verweis auf die in diesem Bereich anstehende Topografie muss dieser Fussweg in Teilabschnitten als Treppenaufgang ausgeführt werden. Für diese Fusswegverbindung ist eine Wegbreite von 2.0 m vorgesehen.

6.5 Vertikale Linienführung

Das im Projektperimeter anstehende Gelände weist teilweise starke Neigungen auf. Dies hat zur Folge, dass mit der nun projektierten Erschliessungsstrasse teilweise grosse Höhenunterschiede überwunden werden müssen.

Ausgehend von der bestehenden Höhenkote am nordseitigen Ende der bestehenden Stichstrasse auf GB Nr. 1916 und unter Berücksichtigung einer geringeren Längsneigung im anschliessenden Kurvenbereich ergibt sich im Bereich von GB Nr. 1762 und 2468 auf eine Länge von rund 73 m' eine Längsneigung von 15%.

Diese projektierte Längsneigung liegt über dem Richtwert für maximale Längsneigungen gemäss SN 40'110¹ welcher bei einer Ausbaugeschwindigkeit von 40 km/h mit 12% beträgt. Bei einer Überschreitung dieser Richtwerte sind laut vorliegender Norm insbesondere die Betriebs- und Unterhaltsprobleme zu beachten.

Laut SN 40'291² ist für ungedeckte Rampen eine maximale Längsneigung von 15% zulässig. Dieser Wert wird laut vorliegendem Bauprojekt eingehalten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Stichstrasse, welche lediglich die Erschliessung der beiden Grundstücke GB Nr. 2024 und 2468 dient. Mit Verweis auf die horizontale Linienführung (vgl. Kap. 6.4) kann davon ausgegangen werden, dass die auf dieser Strasse gefahrenen Geschwindigkeiten bei maximal 20 – 30 km/h liegen werden. Daher wird die geplante maximale Längsneigung von 15% als statthaft beurteilt.

Damit die Nutzung dieser Strasse insbesondere auch bei winterlichen Verhältnissen gewährleistet werden kann, ist bei der Schneeräumung nach Möglichkeit eine erhöhte Priorisierung vorzusehen. Weiter ist die Anordnung von Streugutbehältern zu prüfen.

¹ SN 40'110: Linienführung, Elemente der vertikalen Linienführung, VSS, 29.02.2020

² SN 40'291: Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder

Im Bereich der Querprofile 5 bis 7 ergibt sich aufgrund der beschriebenen vertikalen Linienführung ein deutlicher Geländeeinschnitt, da die Strassenachse bis zu 3.30 m unter das bestehende Terrain zu liegen kommt. Bergseitig ist deshalb auf eine Länge von rund 41.0 m eine Stützmauer projektiert mit einer Höhe von 2.0 m. Zur Vermeidung von Geländeanpassungen bis in das nordwestseitig anstehende Feldgehölz ist im entsprechenden Teilabschnitt zusätzlich eine Blocksteinmauer vorgesehen. Talseitig ist eine Böschung mit einer Neigung von 2:3 vorgesehen. Im Hinblick auf die entsprechende Geländeanpassung ist dabei beim südostseitig anstehenden Feldgehölz eine temporäre Rodung von rund 25 m² erforderlich. Die Ersatzaufforstung ist am gleichen Standort vorgesehen.

Beim westlichen Teilabschnitt der geplanten Stichstrasse (oberhalb Querprofil 4) liegen die projektierten Längsneigungen innerhalb der Normwerte. In diesem Teilabschnitt verläuft die projektierte Strassenachse etwa entsprechend dem bestehenden Terrainverlauf. Einzig beim projektierten Wendeplatz ist nordseitig ein etwas grösserer Geländeeinschnitt notwendig.

Im Bereich des geplanten Wendeplatzes ist südseitig ein Treppenabgang projektiert als Anschluss an die bestehende Wegparzelle GB Nr. 90045. Beim nordseitig geplanten Fussweg ist ab dem nordseitigen Ende des Wendeplatzes ein Treppenaufgang vorgesehen.

6.6 Strassenoberbau / Dimensionierung

Aufgrund von Erfahrungswerten anderer Projekte kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Untergrund eine Tragfähigkeitsklasse S2 aufweist. In Kombination mit einer Verkehrslastklasse T2 (leichte Verkehrslast) ergibt sich folgender Strassenaufbau:

Deckschicht:	AC 11 N, B 70/100	35 mm
Tragschicht:	AC T 22 N, B 70/100	70 mm
Planie:	Planiekies 0/16 mm	50 mm
Fundationsschicht:	Ungebundenes Gemisch 0/45 mm	400 mm

Bei der Fundationsschicht ist bezüglich Tragfähigkeit ein ME-Wert von mind. 100 MN/m² auf der Planie einzuhalten. Auf dem Planum ist ein Geotextil, Funktion trennen, vorgesehen. Dies verhindert den Eintrag von Feinanteilen in die Fundationsschicht.

6.7 Strassenentwässerung

Im Bereich von GB Nr. 1916 besteht eine Strassenentwässerung, welche mit der Übernahme dieses Strassenabschnittes ebenfalls in das öffentliche Eigentum übergeht.

Im Bereich der Grundstücke GB Nr. 1762 und 2468 erfolgt die Strassenentwässerung mit Anschluss an die in diesem Teilabschnitt projektierte Meteorwasserkanalisation.

Im Bereich von GB Nr. 2024 wird die projektierte Strassenentwässerung an die bestehende Mischabwasserkanalisation angeschlossen.

6.8 Strassenbeleuchtung

Die Strassenbeleuchtung wird gemäss separatem Projekt der Elektraversorgung Egerkingen (EVE) realisiert.

7 Landerwerb für Erschliessung

Laut vorliegendem Bauprojekt ist ein Landabtritt an die Einwohnergemeinde erforderlich, mit einer Fläche von total:

Grundstück	Fläche [m ²]	Eigentümer	Projektierte Nutzung
1916	390	Immoterra AG	Erschliessungsstrasse (Übernahme best. Strasse)
1762	265	trimmobau gmbh	Erschliessungsstrasse
2468	493 32	Bloch Daniel	Erschliessungsstrasse Fussweg
2024	103	Bloch Daniel	Erschliessungsstrasse
461	75	Bloch Daniel	Fussweg
TOTAL	1'358		

8 Kostenvoranschlag Erschliessung

Auf der Basis des vorliegenden Bauprojektes werden die Erstellungskosten für das Strassenprojekt und die Kanalisation wie folgt veranschlagt (Preisbasis März 2024, +/- 10%):

- Strassenbau (inkl. Landerwerb)	Fr.	1'030'000.00
- Kanalisation (Schmutzabwasser)	Fr.	200'000.00
- Kanalisation (Meteorabwasser)	Fr.	160'000.00
- Ringschluss Wasserleitung	Fr.	240'000.00

Die detaillierten Angaben zu diesem Kostenvoranschlag sind in Anhang I ersichtlich.

9 Teilzonen- und Erschliessungsplan

9.1 Teilzonenplan

Der bisher geltende Gestaltungsplan "Tannacker» [2] wird auf Begehren des Grundeigentümers der Grundstücke GB Nr. 461, 2024 und 2468 aufgehoben. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans werden diese Grundstücke neu der Wohnzone, zweigeschossig mit besonderen Zonenvorschriften (W2S) zugewiesen. Gleichzeitig wird auch die laut dieser Planung geplante Erschliessungsstrasse aufgehoben. Die entsprechenden Flächen von total 417 m² werden damit der Wohnzone, zweigeschossig mit besonderen Zonenvorschriften (W2S) zugewiesen.

Mit der neuen Strassenführung auf dem Grundstück GB Nr. 1762 wird auf einen Teil der bisher geplanten Erschliessungsstrassen verzichtet. Die entsprechende Fläche von 157 m² wird der Wohnzone zweigeschossig mit speziellen Zonenvorschriften (W2S) zugewiesen.

Im Gegenzug entfallen die laut vorliegendem Erschliessungsplan notwendigen Flächen für die geplante Stichstrasse (861 m²) sowie die neue Fusswegverbindung (107 m²). Bei der neuen Strassenfläche sind 95 m² mit enthalten, welche auf GB Nr. 1762 sowohl gemäss bisherigem als auch zukünftigem Erschliessungsplan als Strassenfläche bezeichnet sind. Gesamthaft betrachtet reduziert sich somit mit der neuen Erschliessung die Bauzonenfläche um total 299 m².

Mit der neuen Linienführung der Stichstrasse muss auf GB Nr. 1762 die südseitig angrenzende Hecke um 25 m² reduziert werden. Diese Heckenfläche wird auf den Grundstücken GB Nr. 461 und 2468 direkt angrenzend an das bestehende Feldgehölz vollumfänglich kompensiert.

9.2 Erschliessungsplan

Mit der neu festgelegten Stichstrasse wird weiterhin die Erschliessung von GB Nr. 1762 sichergestellt. Da dieses Grundstück laut vorliegendem Baugesuch mit einer zusammenhängenden Wohnüberbauung mit gemeinsam genutzter Autoeinstellhalle überbaut werden soll, kann auf die bisher geplante nordseitige Stichstrasse verzichtet werden. Dieser Strassenzug wird deshalb mit der vorliegenden Erschliessungsplanung aufgehoben. Weiter beibehalten bleibt jedoch der westseitig vom Thalrichbach verlaufende öffentliche Fussweg bis in die Thalrichstrasse.

Mit der Weiterführung der auf GB Nr. 1762 geplanten Stichstrasse nach Westen wird die Erschliessung für die beiden Grundstücke GB Nr. 2468 und 2024 sichergestellt. Der mit dieser Erschliessung geplante Wendepunkt stellt sicher, dass auch Lastwagen (z.B. Kehrtafelfuhr) vor Ort auf öffentlichem Strassenraum wenden können.

Anstelle eines privaten Verbindungsweges mit öffentlichem Fusswegerecht gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan ist neu nordseitig vom geplanten Wendepunkt ein öffentlicher Fussweg bis in die Thalrichstrasse vorgesehen. Damit kann eine direkte Fusswegverbindung zwischen Tannacker- und Thalrichstrasse sichergestellt werden.

9.3 Flächenbilanz

In den nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellungen werden die Flächenbilanzen gemäss geltender Ortsplanung sowie gemäss vorliegendem Teilzonen- und Erschliessungsplan gegenübergestellt.

Flächen best. (gemäss geltender OP)	GB 461	GB 1762	GB 2024	GB 2468	TOTAL
Wohnzone, zweigeschossig mit besonderen Zonenvorschriften		4'817			4'817
Spezialzone Terrassensiedlung	1'583		1'578	2'405	5'566
Sammelstrasse	38				38
Erschliessungsstrasse	379	252		38	669
Fussweg		142			142
Feldgehölz	371	274		650	1'295
Hecken		770		338	1'108
Gewässer		53			53
TOTAL	2'371	6'308	1'578	3'431	13'688

Flächen neu (gemäss TZP und EP)	GB 461	GB 1762	GB 2024	GB 2468	TOTAL
Wohnzone, zweigeschossig mit besonderen Zonenvorschriften	1'875	4'829	1'475	1'908	10'087
Spezialzone Terrassensiedlung					0
Sammelstrasse	38				38
Erschliessungsstrasse		265	103	493	861
Fussweg	72	142		32	246
Feldgehölz	371	274		650	1'295
Hecken	15	745		348	1'108
Gewässer		53			53
TOTAL	2'371	6'308	1'578	3'431	13'688

10 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

10.1 Verkehr, Erschliessung, Infrastruktur

Die laut vorliegendem Erschliessungsplan projektierten Strassen und Fusswege dienen der Erschliessung der rechtsgültig ausgeschiedenen Bauzone der Einwohnergemeinde Egerkingen. Das bereits überbaute Grundstück GB Nr. 461 soll mittel- bis langfristig gemäss Bestand genutzt werden soll, womit die laut geltendem Erschliessungsplan vorgesehene Erschliessung der südseitig angrenzenden Grundstücke GB Nr. 2024 und 2468 nicht ausgeführt werden kann. Mit der neu festgelegten Strassenführung wird deshalb die Bebaubarkeit der beiden vorgenannten, bisher unbebauten Grundstücke sichergestellt.

Die geplante Stichstrasse dient der Erschliessung einer Wohnzonenfläche von rund 10'100 m², auf welcher rund insgesamt 25 bis 35 Wohneinheiten realisiert werden können. Das durch diese Wohnnutzungen verursachte Verkehrsaufkommen kann über das bestehende bzw. projektierte kommunale Strassennetz problemlos aufgenommen werden.

Die beiden von Süden nach Norden verlaufenden Fusswegverbindungen entsprechen der Fusswegplanung der Gemeinde Egerkingen und stellen für die nordseitig angrenzenden Wohngebiete direkte und sichere Geh-Verbindungen Richtung Ortszentrum sowie auch zu den Bushaltestellen Bielgraben und Thalrich sicher.

10.2 Natur und Landschaft

Mit der Erstellung der Stichstrasse besteht gemäss vorliegendem Erschliessungsplan auf den Grundstücken GB Nr. 1762 und 2468 beim südseitig angrenzenden Feldgehölz der Bedarf für eine temporäre Rodung über eine Fläche von 25 m². Diese Waldfläche wird nach der Ausführung des Strassenprojekts wieder vollumfänglich aufgeforstet.

Das nordseitig bestehende Feldgehölz wird durch die vorliegend geplante Erschliessung nicht tangiert. Mit dem Verzicht auf die bisher geplante Erschliessung ab der Thalrichstrasse entfällt hier der Bedarf für eine temporäre Rodung.

Auf dem Grundstück GB Nr. 1762 wird weiter bedingt durch den Strassenbau die bestehende Hecke um 25 m² reduziert. Als Realersatz ist hierfür eine neue flächengleiche Hecke auf den Grundstücken GB Nr. 461 und 2468 vorgesehen, welche südseitig vom bestehenden Feldgehölz angeordnet wird.

Aufgrund der bestehenden topografischen Situation kann die vorliegend geplante Erschliessung nicht ohne seitliche Stützkonstruktionen realisiert werden. Die als Stahlbetonbau bzw. Blocksteinmauer projektierten Konstruktionen werden so gut als möglich in das Gelände integriert. Aufgrund der Lage zwischen den bestehenden Feldgehölzen sind diese Konstruktionen weder von der Thalrich- noch von der Tannackerstrasse einsehbar.

Im Übrigen gliedern sich die projektierten Erschliessungsanlagen bestmöglich in das bestehende Gelände ein.

Gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte besteht für den vorliegenden Projektperimeter die Gefahr durch Rutschungen des Lockergesteins. Diese Gefährdung ist bei der Planung und Realisierung der Erschliessungsanlagen zu berücksichtigen. Mit Verweis auf bestehende Feldgehölze und Hecken sowie auch die projektierte Wohnüberbauung auf GB Nr. 1762 ergibt sich jedoch eine weitgehende Abschirmung für die geplante Stichstrasse.

Die ebenfalls in der Gefahrenhinweiskarte ausgewiesene Gefährdung durch Murgang bzw. Übersarung auf Schwemmkegeln, welche entlang vom Thalrichbach besteht, muss insbesondere bei der Bebauung auf dem Grundstück GB Nr. 1762 beachtet werden.

Das vorliegende Projekt liegt vollumfänglich innerhalb der Bauzone. Die Landwirtschaftszone wird nicht tangiert. Es ergeben somit lediglich minimale Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

10.3 Siedlung

Mit dem vorliegenden Strassenprojekt werden die Voraussetzungen geschaffen für die Überbauung und Nutzung der angrenzenden Bauzonenflächen.

Da die beiden Grundstücke GB Nr. 2024 und 2468 neu über die Tannackerstrasse an das übergeordnete Strassennetz erschlossen werden, muss auf dieser Erschliessungsstrasse mit einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Bei der Thalrichstrasse ergibt sich im Gegenzug eine leicht tiefere Verkehrsbelastung.

Im Weiteren sind keine direkten Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet erkennbar.

10.4 Interessenabwägung

Unter Berücksichtigung der Situation, dass auf dem Grundstück GB Nr. 461 mittel- bis langfristig keine vom bisherigen Bestand abweichende Nutzung bzw. Bebauung realisiert werden soll, werden mit dem vorliegenden Teilzonen- und Erschliessungsplan die Voraussetzungen geschaffen für die Überbauung und Nutzung der südlich angrenzenden Bauzonenflächen.

Weiter werden auf dem Grundstück GB Nr. 1762 die notwendigen Anpassungen vorgenommen, um eine Bebauung gemäss vorliegendem Baugesuch [4] vorzunehmen.

Die Festlegung des Strassenverlaufs erfolgte unter Berücksichtigung der topografisch anspruchsvollen Situation sowie auch der bestehenden Bestockung (Feldgehölze und Hecken). Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind verhältnismässig gering.

Aus raumplanerischer Sicht sind keine signifikanten Interessenkonflikte erkennbar. Der Erlass des Erschliessungsplanes kann daher als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Das Vorhaben wird von der Einwohnergemeinde Egerkingen unterstützt.

11 Planungsablauf und Information

11.1 Erarbeitung Bauprojekt und Erschliessungsplan

Die Erarbeitung des vorliegenden Teilzonen- und Erschliessungsplanes erfolgte auf der Grundlage eines Bauprojekts gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht.

11.2 Kantonale Vorprüfung

Auf eine entsprechende Voranfrage hat das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) im Rahmen einer konsolidierten Rückmeldung die Machbarkeit der vorliegenden Planung bestätigt. Dies auf der Grundlage verschiedener Projektoptimierungen im Rahmen des Vorprojektes. Dabei wurden insbesondere Fragestellungen betreffend temporäre Rodungen sowie der Beanspruchung von Heckenflächen erörtert. Gemäss Beschluss der Einwohnergemeinde Egerkingen wurde die vorliegende Planung auf der Basis dieser Voranfrage weiter vorangetrieben.

... wird nach Vorliegen der kantonalen Vorprüfung ergänzt ...

11.3 Mitwirkung der Bevölkerung

... wird nach erfolgter Mitwirkung ergänzt ...

11.4 Öffentliche Auflage

... wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt ...

12 Schlusskommentar

Mit dem Strassenprojekt gemäss vorliegendem Erschliessungsplan können die beiden noch ungenutzten Bauparzellen GB Nr. 2024 und 2468 erschlossen werden. Gleichzeitig werden notwendigen nutzungsplanrechtliche Anpassungen bei den Grundstücken GB Nr. 461 und 1762 vollzogen.

Mit der Umzonung der Grundstücke GB Nr. 461, 2024 und 2468 werden weiter die Voraussetzungen geschaffen, diese Parzellen mit zweigeschossigen Wohnhäusern zu bebauen. Weiter bleibt die Option für die Realisierung von Terrassensiedlungen bestehen, allerdings würde eine solche baulichen Nutzung ein neues Gestaltungsplanverfahren erfordern.

Mit dem vorliegenden Erschliessungsplan wird die nutzungsplanrechtliche Grundlage zur Realisierung dieser Erschliessung geschaffen.

KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer



Werner Berger

Olten, 12.04.2024

Anhang I Kostenvoranschlag

Kostenvoranschlag Bauprojekt +/- 10%
Egerkingen, Erschliessung Tannacker Nord

NPK	Element	Einheit	EP	Strassenbau	Kanalisation	Meteorabwasser	Wasser
				Betrag	Betrag	Betrag	Betrag
112	Prüfungen			5'500	3'200	3'200	3'200
113	Baustelleeinrichtung			34'600	10'200	8'100	12'200
116	Abholzen und Roden			4'400	0	0	0
117	Abbrüche und Demontage			6'700	700	700	0
151	Bauarbeiten für Werkleitungen			32'000	0	0	86'600
211	Baugruben und Erdbau			87'700	0	0	0
221	Fundationsschichten für Verkehrswege			90'000	0	0	0
222	Pflasterungen und Abschlüsse			56'000	0	0	0
223	Belagsarbeiten			44'300	6'400	6'400	12'500
237	Entwässerung			55'000	134'900	105'700	0
241	Betonkonstruktion			112'600	0	0	0
411	Werkleitungen für Wasser und Gas			0	0	0	72'500
Diverses, Unvorhergesehenes, Regie (ca. 5% der Bauleistungen)				27'000	9'300	6'800	9'400
Zwischentotal Bauleistungen				555'800	164'700	130'900	196'400
Projektierung							
	Projektierung und Bauleitung	gl		69'500	19'800	15'700	23'600
	Geometer			10'000	0	0	0
	Landerwerb (1'355 m2)	gl	250.00	338'750	0	0	0
Zwischentotal Projektierung + Landerwerb				418'250	19'800	15'700	23'600
Zwischentotal Erstellungskosten ohne MWST				974'050	184'500	146'600	220'000
	MWST 8.1% (exkl. LE)		8.1%	51'500	14'900	11'900	17'800
	Rundung			4'450	600	1'500	2'200
Bausumme				1'030'000	200'000	160'000	240'000
Gesamtbausumme				1'630'000			

Dieser Kostenschätzung liegen folgende Grundlagen und Annahmen zugrunde:

- Landerwerb zu Fr. 250.00 pro m²
- Kein Altbelag mit PAK > 1'000 mg/kg
- Kein Abtransport von Inert-Material