

WOLFGANG A. JOSSECK

Rechtsanwalt
josseck@kd3.ch
josseck@josseck.ch
MWSI-Nr. CHE-301.378.862

THOMAS WEIL

Notar und Rechtsanwalt
weil@kd3.ch
MWSI-Nr. CHE-345.482.341

DR. PATRICK FREUDIGER

Rechtsanwalt
freudiger@kd3.ch
MWSI-Nr. CHE-304.025.377

YVONNE THOMET

Rechtsanwältin
Fachanwältin SAV Strafrecht
thomet@kd3.ch
MWSI-Nr. CHE-450.616.576

Einwohnergemeinde Thunstetten
Bau und Betriebe
Herr Daniel Dubach, Bauverwalter
Flurstrasse 2
4922 Bützberg

Bern, 19. März 2024

Erschliessung ZPP A „Zentrum“

Sehr geehrter Herr Dubach, sehr geehrte Damen und Herren

Sie gelangen an mich mit der Frage, ob der Perimeter der ZPP A «Zentrum» in der Gemeinde Thunstetten als hinreichend erschlossen i.S.v. Art. 19 RPG und Art. 30 LSV gilt. Gerne nehme ich dazu Stellung und bedanke mich für die Anfrage:

Folgende Grundlagendokumente bzw. Informationen liegen mir nebst den öffentlich einsehbaren Daten vor

- Entwurf geänderter Zonenplan und geändertes Baureglement ZPP A «Zentrum» und Erläuterungsbericht, alle Stand 10. Oktober 2022
- Bericht ZPP A «Zentrum», Ergänzende Erläuterungen zur Erschliessung der Parzellen aufgrund Vorprüfung, 23. Januar 2024 (nachfolgend: Erläuterungsbericht vom 23.1.2024)
- Vorprüfungsbericht AGR vom 9. November 2023 und Mitberichte (hier insb. Mitbericht OIK IV vom 1. Mai 2023)
- E-Mail AGR vom 18. Dezember 2023 an Panorama AG
- Gespräch mit Patrik Arm, Müller + Partner Architekten AG (Bearbeitungsteam; vgl. Erläuterungsbericht vom 10.10.2022, S. 11).

A. Vorbemerkung, Ausgangslage und Fragestellung

1. Der heutige Perimeter der ZPP A «Zentrum» befindet sich zwischen der Bern- und Solothurnstrasse in Bützberg. Seit Einführung dieser ZPP besteht dort ein Bedürfnis nach zentralen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten sowie einem öffentlichen Dorfplatz, ebenfalls soll zeitgemässer Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden (Erläuterungsbericht vom 23.1.2014, S. 2). Die bestehende, rechtskräftige ZPP A «Zentrum» wurde bei der Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung Thunstetten vom 13. Juni 2021/13. Juni 2022 (GBR) ausgenommen, der geltende Art. 14 GBR verweist entsprechend noch auf das Baureglement vom 29. Mai 2015 (Datum Ergänzung ZPP im damaligen Baureglement vom 29.11.2006). Nun ist eine Anpassung der Bestimmungen im Zonenplan und im Gemeindebaureglement vorgesehen, erstens wird der Perimeter der ZPP A flächenmässig angepasst und umfasst neu die Parzellen Thunstetten Gbbl. Nrn. 560, 569 und 690 (d.h. zusätzlich Parzelle Nr. 690, wohingegen die Parzellen Nrn. 566 und 1786 in die Mischzone 3b entlassen werden). Zweitens wird die reglementarische Grundlage der ZPP A in Art. 14 GBR angepasst. In den Unterlagen teilweise von Artikel 16 gesprochen, das dürfte ein offensichtlicher Verschiedenheit sein. Die ZPP A «Zentrum» ist im GBR in Art. 14 und nicht in Art. 16 geregelt, auch die Änderung bezieht sich damit auf Art. 14 GBR.
2. Das AGR macht im Vorprüfungsbericht vom 9. November 2023 zu neuArt. 14 Abs. 6 einen Genehmigungsvorbehalt und begründet ihn wie folgt:

« Abs. 6 erwähnt, dass im Perimeter der ZPP A «Zentrum» die Planungswerte eingehalten werden müssen. Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) und Art. 19 BauG ist dies korrekt. Im Lärmgutachten vom 25. Juli 2022 werden allerdings die Immissionsgrenzwerte berücksichtigt. Schon auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung muss feststehen, dass im Rahmen einer späteren Planung eine geeignete Lösung bezüglich des Lärms gefunden werden kann (sog. Machbarkeitsnachweis), da es sich andernfalls um eine untaugliche Planung handeln würde. Es muss bereits auf Stufe ZPP nachgewiesen werden, dass die Planungswerte (u.U. mittels planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen) eingehalten werden können. Ist dies zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, so ist zumindest eine Schallpegeldifferenz festzulegen, die im nachgelagerten Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren eingehalten werden muss.»
3. Das AGR scheint mit Bezugnahme auf Art. 19 (gemeint wohl RPG und nicht BauG) sowie Art. 30 LSV die Auffassung zu vertreten, der Perimeter der ZPP A sei nicht erschlossen. Das Amt bestätigt diese Sichtweise im E-Mail vom 18. Dezember 2023 und verlangt, dass der Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte bereits auf Stufe ZPP zu erbringen sei. Es besteht dabei die Möglichkeit, lediglich die Schallpegeldifferenz – allerdings eben mit den Planungswerten – anzugeben.

4. Zu beurteilen ist damit, ob das fragliche Areal der ZPP A, umfassend gemäss zu änderndem Zonenplan die Parzellen Thunstetten Gbbl. Nrn. 560, 569 und 690 –im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und 2 RPG und Art. 106 Abs. 1 BauG hinreichend erschlossen ist.

B. Grundlagen der Erschliessung

1. Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (vgl. auch Art. 7 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 1 BauG). Art. 19 Abs. 2 RPG hält weiter fest: Das Gemeinwesen hat die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen; es kann die Erschliessung bei Bedarf etappieren (vgl. auch Art. 106 Abs. 1 und Art. 108 Abs. 1 und 2 BauG).
2. Art. 30 LSV macht Vorgaben in Bezug auf die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte im Zusammenhang mit der Erschliessung. Demnach dürfen die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können; die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Mit dem «Inkrafttreten des Gesetzes» ist der 1. Januar 1985 gemeint, auf diesen Tag trat das USG in Kraft (AS 1984 S. 1122).
3. Eine Bauzone gilt demnach zusammenfassend und rechtsprechungsgemäss als im Sinn von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 4 WEG erschlossen, wenn die vollständige, der jeweiligen Nutzungszone angepasste Erschliessung vorhanden ist. Es muss eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehen und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen müssen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Dabei ist nicht nur die einzelne Parzelle, sondern ein grösseres Gebiet massgeblich, und zwar der noch nicht (voll) erschlossene Teil einer Zone, soweit er für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen bestimmt ist (BGE 147 II 484 E. 3.4). Als massgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Erschliessungsverhältnisse gilt dabei der 1. Januar 1985 (vgl. BGE 147 II 484 E. 4.1; BVGer A-1618/2017 vom 31.8.2017, E. 3.3.2; vgl. auch BGE 123 II 325 E. 4c/cc).
4. Im Kanton Bern ist die Erschliessung der Bauzone eine Aufgabe der Gemeinden. Die Gemeinden kommen ihrer Erschliessungspflicht mit einer hinreichenden Zufahrt (Strasse) und mit Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen nach, wenn diese so nahe heranführen, dass der vom Eigentümer vorzunehmende Hausanschluss (Art. 106 Abs. 3 BauG) ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

Ein eigentlicher Direktanschluss des Gebäudes bzw. Baugrundstücks an die Erschliessungsanlage ist nicht erforderlich, mit Blick auf Art. 6 Abs. 2 BauV steht z.B. selbst ein Wegstück bis zu 100 m dem Erfordernis einer hinreichenden Erschliessung nicht entgegen (vgl. BGE 136 II 130 E. 3.3.2; BVR 2008 S. 332 E. 6.6 f.). Immerhin muss eine gute Erreichbarkeit für Feuerwehr und Sanität gewährleistet sein (Art. 6 Abs. 2 BauV). Nicht zur Erschliessung gerechnet werden zudem die Abstellplätze und Einrichtungen des ruhenden Verkehrs (ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum BauG. Bd. I, 5. Aufl., 2020, Art. 7/8 N. 2 und 15 BauG).

5. Die Gemeinde Thunstetten definiert vorliegend keine inhaltlich weitergehenden Anforderungen an die Erschliessungspflicht des Gemeinwesens. Art. 14 Abs. 5 des geltenden GBR enthält heute zur ZPP A folgende Regelung betr. Erschliessung:

Es ist anzustreben, die Erschliessung des nördlichen Teils des Areals über die Solothurnstrasse zu lösen, jene des südlichen Teils auf die Bernstrasse. Mit der Überbauungsordnung sind die Lagen der Anschlüsse zu bestimmen. Grundsätzlich sind die Parkplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch zu erstellen. Besucherparkplätze können auch oberirdisch erstellt werden

6. Art. 14 Abs. 6 des geltenden GBR enthält nachfolgende Regelung betr. Lärmschutz:

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist mittels Lärmgutachten nachzuweisen, mit welchen gestalterischen und baulichen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

C. Würdigung und Subsumtion

1. Die Parzellen Nrn. 560 und 569 sind nicht bebaut, waren aber bereits gemäss Zonenplan von 1954 Teil der Bauzone (vgl. Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, Anhang A2, S. 15). Neben den Parzellen befinden sich zahlreiche bereits überbaute und vollständig erschlossene Parzellen mit Wohn- bzw. Gewerbebauten (vgl. z.B. bereits Ausschnitt Zonenplan 1976 Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, Anhang A2, S. 16). Die fraglichen Parzellen befinden sich strassenmässig unmittelbar angrenzend an die Solothurn- bzw. Bernstrasse. Hinzu kommt der Wagnerweg, wobei dieser in erster Linie dem Langsamverkehr dient und nicht zur Erschliessung mit dem MIV dient. Solothurnstrasse und Wagnerweg sind Gemeindestrassen, die Bernstrasse ist eine Kantonsstrasse. Bereits der Erschliessungsrichtplan der Gemeinde Thunstetten von 1976 erwähnt die Bernstrasse als Hauptstrasse und die Solothurnstrasse als Basiserschliessungsstrasse, entlang dieser beiden Strassen sind im besagten Erschliessungsrichtplan auch Hauptleitungen für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung eingezeichnet (vgl. Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, Anhang A2, S. 16).

Leitungen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung liegen zudem unter dem Wagnerweg. Insoweit besteht sogar eine direkte Anschlussmöglichkeit an Erschliessungsanlagen, ein Wegstück bis zu 100 m gemäss Art. 6 Abs. 2 BauV wäre z.B. gar nicht erst erforderlich. Es braucht also nur noch den Hausanschluss, dieser ist im Zeitpunkt der Baubewilligung sicherzustellen (BVR 2011 S. 498 E. 4.3. Auch die (lärmrechtlich irrelevanten) Elektrizitätsleitungen befinden sich gemäss den entsprechenden Katastern bereits direkt unter vorgenannten Strassen, sodass auch diesbezüglich nur noch ein Hausanschluss notwendig ist. Dasselbe gilt im Übrigen auch für die in Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 106 Abs. 1 BauG nicht erwähnten Telekommunikationsleitungen, entlang der Solothurnstrasse führt zudem eine Gasleitung (vgl. zum Ganzen Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, Anhang A1, S. 10 ff.).

2. Parzelle Nr. 690 soll neu in den ZPP-Perimeter gelangen, für die sich hier stellende Frage hat diese Begebenheit indes keine Bedeutung. Parzelle Nr. 690 befindet sich heute in der Mischzone 3b, die Zugehörigkeit zur Bauzone bestand auch bereits in früheren Zonenplänen (vgl. Anhang A2 zum Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, S. 15 f.). Die Parzelle ist zudem überbaut, wobei die Überbauung bereits aus früheren Ortsplanungen bis zum Zonenplan von 1954 ersichtlich ist (Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, Anhang A2, S. 15). Es besteht ein Strassenanschluss an die Bernstrasse. Gemäss Kataster führen zudem Elektrizitätsleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen und auch Telekommunikationsleitungen direkt an Gebäude Nr. 28 (Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, Anhang A1, S. 10 ff. [genauer Standort Wasserhausanschlussleitung aber offenbar unbekannt]).
3. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) kann sowohl direkt über die Bernstrasse als auch über die Solothurnstrasse erfolgen (Erläuterungsbericht vom 10.10.2022, S. 13). Gemäss dem Konzept aus dem qualitätssichernden Verfahren soll für die Gebäude auf sämtlichen drei Parzellen eine unterirdische Einstellhalle gebaut werden, welche von der Solothurnstrasse her angefahren und welche auch über die Solothurnstrasse wieder verlassen wird (Erläuterungsbericht vom 10.10.2022, S. 13). Eine Einstellhalle mit 45-60 Autoabstellplätzen (AAP) ist gemäss Aussagen des Bearbeitungsteams voraussichtlich bereits ausreichend dimensioniert für die erwünschte Bebauung (Verkaufs- und Dienstleistungsangebot und ca. 30-50 Wohneinheiten [Erläuterungsbericht vom 10.10.2022, S. 12]; Art. 51 f. BauV). Die Zufahrt ab der Bernstrasse ist für Besucher- und Kurzzeitparkplätze vorgesehen, die auch oberirdisch erstellt werden können (neuArt. 14 Abs. 5 GBR). Denkbar ist zudem, dass dort auch Warenanlieferungen stattfinden können.
4. Das AGR verweist für seine Bedenken in Bezug auf die fehlende Erschliessung und zur Begründung des Genehmigungsvorbehalts im E-Mail vom 18. Dezember 2023 namentlich auf Kap. 4.1.6 des Erläuterungsberichts vom 10. Oktober 2020 (S. 22 ff.). In der Tat ist dort auf S. 23 vom «Bau einer Detailerschliessungsstrasse» die Rede. Gegenstand der Bedenken ist demnach die strassenmässige Erschliessung resp. lärmrechtliche Vorgaben in Bezug auf die Erschliessung.

Nach dem Gesagten besteht für die Parzellen Nrn. 560, 569 und 690 grundsätzlich eine Strasse, die direkt und damit so nahe an das zu erschliessende Areal heranführt, dass ein Hausanschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Erforderlich im Rahmen eines konkreten Baubewilligungsprojekts wird sodann eine Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens sein (Art. 85 SG). Bei Gemeindestrassen ist die Gemeinde zuständig, bei der Kantonsstrasse das Tiefbauamt. Der OIK IV hat in seinem Mitbericht ans AGR vom 1. Mai 2023 bereits festgehalten, dass die Erschliessung ab der Bernstrasse grundsätzlich möglich sei, wobei eine gemeinsame Erschliessung für beide Parzellen Nr. 560 und 566 bevorzugt wird. Dies würde die Anzahl Strassenanschlüsse reduzieren. Die im Erläuterungsbericht vom 10. Oktober 2022 erwähnte Detailerschliessungsstrasse ist ein Mittel, um anstelle mehrerer einzelner (bestehender oder als reiner Hausanschluss vorzunehmender) Strassenanschlüsse im Sinn der Zielbestimmung von Art. 7 Abs. 4 BauG die Erschliessung der Bauparzellen aufeinander abzustimmen. Es ist indes eine blosser Option, wie nun auch im Erläuterungsbericht vom 23. Januar 2024 klargestellt wird (Option B; vgl. Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, S. 5). Zwingend ist diese Option nicht. Denn ebenso möglich ist ein Hausanschluss direkt für Parzelle Nr. 560 (Option A; vgl. Erläuterungsbericht vom 23.1.2024, S. 4), wobei der OIK eine Bewilligung hierfür in seinem Mitbericht zwar nicht favorisiert, aber auch nicht verneint. Damit entsteht mit Option A auch keine neue Detailerschliessungsanlage. Zudem ist südseitig ab der Bernstrasse ohnehin in erster Linie die Zufahrt für Besucherparkplätze geplant. Nordseitig hingegen erfolgt die strassenmässige Erschliessung für die drei Parzellen und damit das gesamte Areal mit Zugang zur Einstellhalle, diese bietet nach dem Gesagten bereits das Minimum der Bandbreite an Autoabstellplätzen an. Diese – hinreichende – Zufahrt nordseitig entspricht auch der Zielvorgabe einer gemeinsamen Abstimmung und gemeinsamen Erstellung der Erschliessungsanlagen dient (Art. 7 Abs. 4 BauG). Die Besucherparkplätze südseitig sind zwar wichtig für das Detailprojekt und dienen der Vermeidung von schädlichem Schleichverkehr (und können auch nicht in der Einstellhalle vorgesehen werden), sie sind aber nicht notwendiger Bestandteil der Erschliessung gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG, eine solche besteht vielmehr bereits und dies seit 1985 bzw. schon vorher (vgl. auch ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 7/8 N. 2, wonach Abstellplätze nicht zur Erschliessung gehören). Am Gesagten ändern auch mögliche Warenlieferungen via Bernstrasse nichts. Erforderlich ist nach dem Gesagten nur noch ein Hausanschluss. Der Vorschlag einer zu erstellenden Detailerschliessungsstrasse ab der Bernstrasse berechtigt deshalb nicht zum Umkehrschluss, dass eine hinreichende Erschliessung heute fehlen würde. Ein solcher Schluss könnte lediglich dann gezogen werden, wenn ohne den entsprechenden Strassenbau eine hinreichende Erschliessung der Bauzone bzw. ZPP überhaupt fehlt, was vorliegend aber gerade nicht der Fall ist. Vielmehr würde mit der Option B lediglich eine verbesserte Abstimmung der Zufahrten benachbarter Grundeigentümer in die bzw. ab der Bernstrasse ermöglicht (vgl. auch Art. 7 Abs. 4 BauG), so dass anstelle zweier Hauszufahrten eine gemeinsame Zufahrt errichtet würde, welche dann praxisgemäss Erschliessungscharakter erhält.

Das ändert jedoch nichts daran, dass eine hinreichende Erschliessung der Bauzone nach dem Gesagten bereits vorhanden ist und ein künftiges Bauprojekt auf dem ZPP-Areal auch ohne Option B vollständig erschlossen sein wird. Da es im vorliegenden Fall bloss um die ZPP geht und diese zwar auf einem Bebauungskonzept basiert, dieses aber nicht verbindlich verankert wird, sind die Ausführungen zu den effektiv geprüften und vorgesehenen Optionen A und B Varianten zwar hilfreich, haben aber nicht eine Bedeutung dergestalt, dass sie über das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer hinreichenden Erschliessung entscheiden.

5. Zur besseren Illustration mag folgender Vergleich dienen: Wenn bspw. eine bestehende Hauszufahrt (wie heute die Zufahrt von Parzelle Nr. 566 zur Bernstrasse) zu einem weiteren Grundstück (z.B. Parzelle Nr. 560) verlängert wird, wird der erste – nun von beiden Liegenschaftseigentümern genutzte – Teil der Zufahrt funktionell zu einer Detailerschliessung, weil er nun mehr als eine Liegenschaft erschliesst. Funktionell betrachtet entstünde damit auch in diesem theoretischen Beispiel eine neue Detailerschliessungsanlage, ohne dass deshalb plötzlich die Planungswerte gelten würden und ohne dass der Umkehrschluss gezogen werden könnte, es hätte bislang keine ausreichende Erschliessung gegeben.
6. Nicht konsequent ist resp. war vor diesem Hintergrund indes neuArt. 14 Abs. 6 GBR in seiner Fassung vom 10. Oktober 2022, worin die Rede von Planungswerten war. Denn diese Werte sind bekanntlich für neu einzuzonendes und/oder neu zu erschliessendes Land massgebend (Art. 29 f. LSV). Möglicherweise wurde durch jenen Wortlaut mit dem Abstellen auf die Planungswerte das Missverständnis einer fehlenden Erschliessung des Areals überhaupt erst provoziert. In der jetzt eingereichten Version, die auch im Erläuterungsgericht vom 23. Januar 2024 abgebildet ist (S. 8), wird aber nunmehr richtigerweise auf die Immissionsgrenzwerte Bezug genommen.
7. Im Übrigen hat das AGR selbst als Genehmigungsbehörde (Art. 61 Abs. 1 BauG) den heute bestehenden Art. 14 GBR in der Fassung vom 29.5.2015, der in Abs. 6 auf die Immissionsgrenzwerte Bezug nimmt, seinerzeit offensichtlich akzeptiert (im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte keine Genehmigung, da dieser Artikel von der Ortsplanung nach dem Gesagten ausgenommen worden ist). Wäre das von der ZPP A «Zentrum» umfasste Areal noch nicht erschlossen, erschiene die Vorgabe gemäss dem geltenden Art. 14 Abs. 6 GBR zumindest missverständlich, wonach im Rahmen der Überbauungsordnung die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist mittels Lärmgutachten nachzuweisen ist. Bei mangelnder Erschliessung müsste vielmehr schon das geltende Recht mit Blick auf Art. 30 LSV ein Einhalten der Planungswerte einfordern. Mithin kann eine hinreichende Erschliessung i.S.v. Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 106 Abs. 1 BauG auch aus dem geltenden Recht abgeleitet werden.

8. Die vom AGR im Mail vom 18. Dezember 2023 ebenfalls erwähnte Arbeitshilfe Strassenlärm in der Nutzungsplanung des AGR/TBA vom April 2010 bezieht sich auf das Stadium der Nutzungsplanung und hierbei auf Neueinzonungen bzw. nicht erschlossenen Bauzonen (vgl. Prüfprogramm, S. 4). Entsprechend hat die Schallpegeldifferenz im Zusammenhang mit zu ergreifenden Massnahmen dann Bedeutung, falls bei Neueinzonungen bzw. noch nicht erschlossenen Bauzonen die Planungswerte nicht eingehalten werden. Auf S. 2 der Arbeitshilfe ist entsprechend zu lesen: *«Die Massnahmen müssen bereits in der Planung verbindlich festgelegt werden. Ist dies nicht möglich, so ist mindestens eine Schallpegeldifferenz festzulegen, die dann im nachgelagerten Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren eingehalten werden muss.»* Zuzufolge einer bereits am 1. Januar 1985 (bzw. schon vorher) bestehenden Erschliessung besteht weder Anlass noch Rechtfertigung zur Festlegung einer Schallpegeldifferenz zwecks Gewährleistung der Einhaltung der Planungswerte. Gemäss dem Lärmgutachten sind die Immissionsgrenzwerte bei der Solothurnstrasse eingehalten und bei der Bernstrasse jedenfalls dann, wenn die Distanz vom Fahrbahnrand 16 m beträgt (vgl. Lärmgutachten Gartenmann Engineering AG vom 25.7.2022, S. 6). NeuArt. 14 Abs. 6 GBR übernimmt diese Vorgabe und verlangt bauliche Massnahmen zur Schallpegelreduktion und Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei Unterschreiten dieses Abstands ab der Bernstrasse.

D. Fazit, Beantwortung der Frage

Aus dem Gesagten geht nach Auffassung des Unterzeichnenden hervor, dass für die Parzellen Nrn. 560, 569 und 690 und damit das Areal ZPP A «Zentrum» gemäss vorgesehener Zonenplanänderung eine hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Dies ist bzw. war bereits seit dem 1. Januar 1985 bzw. noch länger der Fall. Erforderlich sind nur noch Hausanschlüsse, woran nichts ändert, wenn zwecks besserer Abstimmung der Zufahrten benachbarter Grundeigentümer (Art. 7 Abs. 4 BauG) eine gemeinsame Zufahrt ab der Bernstrasse als Option vorgesehen ist. Insoweit erscheint Art. 30 LSV bzw. die Verpflichtung zur Einhaltung der Planungswerte zuzufolge vorbestehender Erschliessung nicht einschlägig, weder auf Stufe der Nutzungsplanung noch später im Baubewilligungsverfahren. Einzuhalten sind vielmehr nur, aber immerhin die Immissionsgrenzwerte, was neuArt. 14 Abs. 6 GBR nunmehr in seiner Fassung gemäss Erläuterungsbericht vom 23. Januar 2024 (S. 8) auch so zum Ausdruck bringt.

Ich hoffe, dass Ihnen diese Darlegungen dienlich sind, und stehe bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by the name 'Freudiger' in a cursive script.

Dr. Patrick Freudiger,
Rechtsanwalt