

Regierungsratsbeschluss

vom 29. April 2013

Nr. 2013/765

Recherswil: Änderung Bauzonenplan Zentrum mit Änderung § 6 Zonenvorschriften und Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Recherswil unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung Bauzonenplan Zentrum mit Änderung § 6 Zonenvorschriften sowie den Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Einwohnergemeinde Recherswil beabsichtigt, im Zentrum des Dorfes eine Überbauung zu ermöglichen. Im rechtsgültigen Bauzonenplan ist das Gebiet zwischen Hauptstrasse, Willadingenstrasse und Hagmannstrasse teilweise der Zentrumszone, teilweise der Reservezone Zentrum zugeordnet. Bis auf eine Parzelle liegen alle Grundstücke dieser Zonen in einem Perimeter für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gemeinde strebt eine einheitliche Überbauung des Gebietes an. Um dies zu ermöglichen, werden die Parzellen der Reservezone Zentrum in die Zentrumszone eingezont.

Der § 6 des Zonenreglements regelt die Vorgaben zur Zentrumszone. Mit der Änderung wird die Ausnützungsziffer von 0.70 auf max. 0.80 angehoben. Die Geschosshöhe und die Gebäudehöhe werden ebenfalls erhöht. Neu sind mind. 3 und max. 4 Geschosse mit einer Höhe von 10.50 m bzw. 13.50 m zu erstellen. Zudem wird bezüglich Sockelgeschosse dieselbe Ausnahmegestaltung übernommen, die bereits in den Wohnzonen W2 und W3 festgehalten ist. Der Gestaltungsplan bewegt sich damit innerhalb der neuen Zonenvorschriften.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird das Konzept „Kleeblatt“ planerisch festgesetzt. Es werden vier Baufelder ausgeschieden, welche mehrheitlich dreigeschossig überbaut werden können. Bei drei Baufeldern ist zudem ein viergeschossiger Bereich vorgesehen. Zwei dieser Bereiche orientieren sich dabei zur Strasse (Hauptstrasse und Willadingenstrasse), einer zur Mitte der Überbauung. Zwischen den drei- bzw. viergeschossigen Bauten sind Sockelgeschosse vorgesehen, in denen sich die Einstellhalle befindet. Die Sockelgeschosse sind notwendig, da der Grundwasserspiegel in Recherswil sehr hoch liegt. Gegenüber dem östlich angrenzenden Wohnquartier schreibt der Gestaltungsplan eine reduzierte Gebäudehöhe vor. Weiteres zentrales Element des Plans ist ein neuer Begegnungsplatz für die Dorfbewohner, der von der Hauptstrasse her zugänglich ist. Das Quartier wird mit öffentlichen Fusswegen erschlossen. Die Einstellhallen werden pro Baufeld mit einer Zufahrt erschlossen. Im Bereich dieser Zufahrt liegen auch die Besucherparkplätze für das jeweilige Baufeld.

Die Sonderbauvorschriften regeln nebst den genannten Themen insbesondere die Gemeinschaftsanlagen sowie die Aussenraumgestaltung. Als Grundlage dient ein landschaftsgestalterisches Konzept. Zudem legen die Vorschriften einen Anteil an Mietwohnungen von min. 30 % fest.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. März 2012 bis am 31. März 2012. Der Einwohnergemeinderat Recherswil beschloss die Planung am 26. Januar 2012 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagezeit ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat behandelte diese am 30. Mai 2012 und wies sie ab. Gleichzeitig beschloss er die Planung.

Mit Schreiben vom 10. Juni 2012 erhoben die abgewiesenen Einsprecher Roland und Manuela Achermann-Zuber, Willadingenstrasse 24, 4565 Recherswil, gegen den Entscheid des Gemeinderates Beschwerde vor dem Regierungsrat. Die Beschwerdeführer zogen ihre Beschwerde mit Eingabe an das instruierende Bau- und Justizdepartement vom 16. April 2013 vollumfänglich und vorbehaltlos zurück. Die Beschwerde kann somit infolge Rückzugs abgeschrieben werden.

Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden auf Fr. 300.00 festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet. Die Restanz in der Höhe von Fr. 1'200.00 ist den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgende Bemerkung zu machen:

In der Legende der Änderung Bauzonenplan ist in der mittleren Darstellung (Änderung) sowie im nachgeführten Plan nur Zentrumszone zu schreiben. Der Vermerk „min. 2 G“ ist wegzulassen, da er nicht mehr mit den geänderten Zonenvorschriften übereinstimmt. Neu sind für die Zentrumszone mindestens drei Geschosse vorgegeben.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung Bauzonenplan Dorfzentrum mit Änderung § 6 Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Recherswil werden genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Roland und Manuela Achermann-Zuber wird infolge Rückzugs abgeschrieben. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden auf Fr. 300.00 festgesetzt. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet, die Restanz in der Höhe von Fr. 1'200.00 wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden Unterlagen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Recherswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'023.00, zu bezahlen.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Mai 2013 je vier korrigierte Bauzonenpläne, nachgeführte Zonenreglemente, Gestaltungspläne sowie Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil

| | | |
|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 3'000.00 | (4210000 / 004 / 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.00 | (4250015 / 002 / 45820) |
| | <u>Fr. 3'023.00</u> | |

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung

Roland und Manuela Achermann-Zuber, Willadingenstrasse 24, 4565 Recherswil

| | | |
|-------------------|---------------------|---------------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1'500.00 | (Fr. 300.00 von 1015004 auf |
| Verfahrenskosten: | Fr. 300.00 | 4210000 / 003 / 81087 umbuchen) |
| Rückerstattung: | <u>Fr. 1'200.00</u> | (aus 1015004) |

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs, rk) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2012/74)

Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung/Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen (**zum Umbuchen**) (2)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil, mit 1 gen. Dossier (später)
und mit Rechnung (**Einschreiben**)

Planungskommission Recherswil, 4565 Recherswil

Bau- und Werkkommission Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil

Roland und Manuela Achermann-Zuber, Willadingenstrasse 24, 4565 Recherswil, mit der Bitte,
dem Bau- und Justizdepartement (mw) zwecks Rückerstattung des Anteils Kostenvor-
schusses die **Bank- oder Postverbindung** mittels Einzahlungsschein mit **IBAN-Nr.** be-
kanntzugeben (**Einschreiben**)

Emch+Berger AG, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn

ZSB Architekten AG, Schachenstrasse 40, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Re-
cherswil: Genehmigung Änderung Bauzonenplan Dorfzentrum mit Änderung § 6 Zo-
nenvorschriften sowie Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ mit Sonderbauvor-
schriften)