

Regierungsratsbeschluss

vom 24. September 2019

Nr. 2019/1484

Selzach: Gestaltungsplan «Bäriswil West» mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Selzach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Bäriswil West» mit Sonderbauvorschriften (SVB) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit dem Teilzonen- und Erschliessungsplan «Umzonung Gewerbezone Bäriswilstrasse» (RRB Nr. 2007/57 vom 23. Januar 2007) wurde das ehemalige Sagi-Areal von der Gewerbezone in die 2-geschossige Wohnzone W2b umgezont. Mit dieser Planung wurde nebst der Umzonung und der Erschliessung auch eine kommunale Uferschutzzone entlang des Lochbachs ausgeschieden, welche bis heute unverändert blieb.

Im Jahr 2014 wurde das Areal mit dem Plan «Änderung Bauzonenplan und Erschliessungsplan Bäriswil West mit Zonenvorschriften» erneut umgezont, da seit der Umzonung im Jahr 2007 keine Entwicklung stattgefunden hat (RRB Nr. 2014/149 vom 4. Februar 2014). Diese Änderung beinhaltet eine Umzonung des westlichen Teils von der W2b in die W2b mit speziellen Zonenvorschriften und des östlichen Teils in die W3 mit speziellen Zonenvorschriften und Gestaltungsplanpflicht. Mit demselben Beschluss wurden für das Areal zudem ein neuer Erschliessungsplan bzw. das neu gestaltete Terrain (± 50 cm) mit verbindlichen Schnitten festgelegt.

Der westliche Teil des Areals ist heute teilweise bebaut, die Fläche östlich der Erschliessungsstrasse «Sägeweg», konkret GB Nr. 2714, soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan beplant und anschliessend mit vier Mehrfamilienhäusern überbaut werden. Eine kleine Fläche des Gestaltungsplanperimeters liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2b und der grössere Teil in der 3-geschossigen Wohnzone W3.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind vier Bauten mit insgesamt 38 Wohneinheiten geplant. Die drei Punktbauten in der W3 sind dreigeschossig mit einem Attika. Das Gebäude in der W2b weist zwei Geschosse und ein Attika auf. Die bauliche Dichte richtet sich nach der rechtsgültigen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.4 in der W2b resp. 0.6 in der W3 und beansprucht mit dem Gestaltungsplan einen Bonus von jeweils 0.05. Die effektive AZ beträgt somit 0.45 in der W2b und 0.65 in der W3. Die Erschliessung ist über die bestehende Strasse «Sägeweg» vorgesehen, welche gemäss dem Erschliessungsplan der Gemeinde als öffentliche Strasse klassiert ist. Die Parkierung der Bewohner erfolgt in einer unterirdischen Einstellhalle. Es werden lediglich die Besucherparkplätze und ein Teil der Veloabstellplätze oberirdisch angeordnet. Der Aussenraum soll mit einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten bepflanzt sowie mit Magerwiesen ergänzt werden. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Gestaltungskonzept zum Aussenraum einzureichen.

Der Übergang zur östlichen Uferschutzzone ist gemäss den in der Planung enthaltenen Schnitten zu gestalten. Innerhalb der Uferschutzzone sind keine Terrainveränderungen zulässig. Die Uferschutzzone ist im Zuge der Umgebungsgestaltung des Areals durch den Grundeigentümer und in Absprache mit dem Amt für Umwelt zu begrünen und zu bestocken.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 28. Februar 2019 bis zum 1. April 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Gestaltungsplan «Bäriswil West» mit Sonderbauvorschriften am 21. Februar 2019 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

§ 12 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt anzupassen: «Die Anzahl und Anordnung der Besucherparkplätze ist im Plan dargestellt und sinngemäss verbindlich». Weiter ist Abs. 3 wie folgt anzupassen: «Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach § 42 und Anhang 3 KBV. Die genaue Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen».

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan «Bäriswil West» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Selzach wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Selzach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00, zu bezahlen.
- 3.4 Der Gestaltungsplan «Bäriswil West» mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Selzach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Selzach hat bis am 31. Oktober 2019 dem Amt für Raumplanung die im Sinne der Erwägungen korrigierten Sonderbauvorschriften in 5-facher Ausfertigung zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken sowie Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

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 Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 2'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4

Einwohnergemeinde Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach, mit 2 gen. Plänen mit SBV (später),
mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach

Bau- und Werkkommission Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach

bepus Architekten AG, Eichbühlstrasse 11, 6246 Altishofen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Selzach: Genehmigung Gestaltungsplan «Bäriswil West» mit Sonderbauvorschriften)