

Regierungsratsbeschluss

vom 8. März 2022

Nr. 2022/306

Selzach: Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bellacherstrasse Ost», Ergänzung des Zonenreglements sowie Gestaltungsplan «Bellacherstrasse Ost» und Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Selzach unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Teilzonen- und Erschliessungsplans «Bellacherstrasse Ost», die Ergänzung des Zonenreglements sowie den Gestaltungsplan «Bellacherstrasse Ost» und Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die vorliegende Planung regelt die Überbauung eines am südöstlichen Siedlungsrand von Selzach gelegenen Areals. Auf Basis einer Siedlungs- und Quartieranalyse wurden in einem Workshop-Verfahren die wichtigsten Eckpunkte der Überbauung entwickelt. Das zu realisierende Projekt wird eine etwas höhere Dichte aufweisen, als dies der aktuell geltende Bauzonenplan vorsieht (Wohnzone W2b). Zu diesem Zweck wird der Zonenplan angepasst und das Zonenreglement um eine neue Zone, Wohnzone W2c, ergänzt. In dieser Zone muss zweigeschossig gebaut werden, die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.456, wobei ein Bonus von 20% im Rahmen eines Gestaltungsplans gewährt werden kann. In der vorliegenden Planung wird dieser Bonus zugestanden. Gemäss räumlichem Leitbild 2016 von Selzach gilt das betreffende Areal als Entwicklungsgebiet 1. Priorität, dessen Entwicklung entspricht somit den übergeordneten Planungsabsichten der Gemeinde. Die neu zu schaffende W2c-Zone wird nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in die Unterlagen der laufenden Ortsplanungsrevision integriert.

Im Gestaltungsplan wird eine Überbauung mit fünf zweigeschossigen Baukörpern festgelegt, drei Mehr- und zwei Einfamilienhäuser. Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften stellen sicher, dass die Bauten als Ensemble wahrgenommen werden und ihre Volumina gut mit dem nördlich angrenzenden Quartier harmonisieren. Zudem werden die Grünräume, die sich durch den nördlich gelegenen Hang nach Süden ziehen, um die zu erstellenden Baukörper herum weitergeführt. Der Übergang zum unbebauten Gebiet wird durch eine lockere Bepflanzung mit Strauchgruppen gestaltet. Sowohl Baukörper als auch Aussenräume sind so definiert, dass sie der sensiblen Lage am östlichen Dorfeingang gerecht werden.

Zwischen den Gebäuden und der Bellacherstrasse ist am nördlichen Rand des Areals eine Begegnungszone vorgesehen, welche der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sowie als Begegnungsort und Spielbereich dienen soll. Dazu werden im Erschliessungsplan die entsprechenden Strassen- und Gestaltungsbaulinien sowie ein öffentliches Fusswegrecht festgelegt. Damit wird einer attraktiven Wirkung der Überbauung zum Strassenraum hin und einer Belebung dieses Raumes richtigerweise ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. August 2021 bis am 13. September 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 5. August 2021 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Teilzonen- und Erschliessungsplans «Bellacherstrasse Ost», die Ergänzung des Zonenreglements sowie der Gestaltungsplan «Bellacherstrasse Ost» und Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Selzach werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden Unterlagen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'223.00 zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) hat die Einwohnergemeinde Selzach die Möglichkeit, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



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 Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 4'223.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (CH) (3), mit Akten und je 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bellacherstrasse Ost», Ergänzung des Zonenreglements, Gestaltungsplan «Bellacherstrasse Ost» und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen

Amt für Verkehr und Tiefbau

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bellacherstrasse Ost», Ergänzung des Zonenreglements, Gestaltungsplan «Bellacherstrasse Ost» und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bellacherstrasse Ost», Ergänzung des Zonenreglements, Gestaltungsplan «Bellacherstrasse Ost» und SBV (später)

Einwohnergemeinde Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Werkverwaltung Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach, je 1 gen. Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bellacherstrasse Ost», Ergänzung des Zonenreglements, Gestaltungsplan «Bellacherstrasse Ost» und SBV (später)

Bau- und Werkkommission Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, z. Hd. Alain Kunz, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Unica Architektur AG, Corrado Palermo und Christian Meyer, Alte Gerlafingenstrasse 1, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Selzach: Genehmigung Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bellacherstrasse Ost», Ergänzung des Zonenreglements, Gestaltungsplan «Bellacherstrasse Ost» und SBV)