

# Regierungsratsbeschluss

vom 12. September 2023

Nr. 2023/1424

## **Rüttenen: Änderung Erschliessungsplan, Teilzonenplan GB Nr. 321 mit Zonenvorschriften und Teilaufhebung Gestaltungsplan 'Vicehubel' sowie Gestaltungsplan 'Feldstrasse' mit Sonderbauvorschriften**

---

### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Rüttenen unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Erschliessungsplans, den Teilzonenplan GB Nr. 321 mit Zonenvorschriften, die Teilaufhebung des Gestaltungsplans 'Vicehubel' sowie den Gestaltungsplan 'Feldstrasse' mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Änderung Erschliessungsplan 1:1'000
- Teilzonenplan 1:1'000
- Ergänzung Zonenreglement
- Gestaltungsplan 'Feldstrasse' 1:500
- Gestaltungsplan 'Feldstrasse' Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungs- und Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt 'Bebauung'
- Richtprojekt 'Umgebung'.

### **2. Erwägungen**

Mit der vorliegenden Planung soll die Überbauung der heute unbebauten Parzelle GB Rüttenen Nr. 321 planungsrechtlich geregelt werden. Das Grundstück liegt im Zentrum der Gemeinde Rüttenen und umfasst gut 2'500 m<sup>2</sup>. Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2007/947 vom 5. Juni 2007) liegt es in der 3-geschossigen Wohnzone W3 und ist Teil des Gestaltungsplans (GP) 'Vicehubel' (RRB Nr. 2004/1615 vom 17. August 2004). Das Areal ist von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen umgeben, welche von kleinmassstäblichen Einfamilienhausquartieren im Norden und Osten bis hin zu grösseren Mehrfamilienhäusern im Westen reichen. Der Planung zugrunde liegt ein im Jahr 2017 durchgeführter Studienauftrag mit drei Architekturbüros.

Die vorliegende Planung sieht vor, für die Parzelle GB Rüttenen Nr. 321 eine neue Zone W4a 'Wohnzone viergeschossig' zu definieren, die Parzelle aus dem Perimeter des GP 'Vicehubel' auszunehmen und mit dem neuen GP 'Feldstrasse' zu überlagern. Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt mit der Einfahrt in die Einstellhalle im Südwesten ab der Feldstrasse. Zusätzlich wird die Erschliessung der Parzellen GB Nrn. 323, 361 und 733 neu geregelt: sie soll zukünftig über die Feldstrasse erfolgen, wie dies bereits im GP 'Vicehubel' festgelegt wurde. Dazu wird im Nordosten auf GB Nr. 321 eine öffentliche Erschliessungsstrasse erstellt, welche südlich in einen Fussweg übergeht und damit die Fusswegverbindung Feldstrasse - Hauptstrasse sicherstellt. Die heutige (private) Erschliessung über GB Nr. 361, direkt ab der Kantonsstrasse, wird aufgehoben.

Die neu zu schaffende Zone W4a erlaubt mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8 eine höhere Dichte als die aktuell in Rüttenen definierte Wohnzone viergeschossig mit einer AZ von 0.6. Der Studienauftrag hat gezeigt, dass die angestrebte Dichte auf dem Areal von GB Rüttenen Nr. 321 verträglich ist und eine dichte Bebauung für diesen zentralen Ort im Dorf bereichernd sein kann. Durch die unterschiedlich hohen Volumina mit zwei bis vier Vollgeschossen wird zudem nicht flächendeckend die Wirkung einer 4-geschossigen Zone erzeugt. Vorgesehen ist für die W4a eine Grünflächenziffer von 40%. In Abweichung davon sieht der GP für das vorliegende Areal eine reduzierte Grünflächenziffer von 25% vor. Gleichzeitig werden erhöhte Anforderungen an den Aussenraum gestellt, der Innenhof ist naturnah und mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten, der Grünraum um die Baufelder B und C hat eine besonders hochwertige Gestaltung mit standortheimischen Pflanzen und Gehölzen aufzuweisen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Die Einwohnergemeinde Rüttenen hat im Herbst 2022 die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung aufgenommen, der Prozess bis zum Abschluss derselben wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit der im Richtplan postulierten qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen und es sind keine Aspekte erkennbar, welche einer zukünftigen Ausrichtung der Rüttener Ortsplanung zuwiderlaufen könnten.

Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 5. November 2021 bis am 6. Dezember 2021. Auf Grund eines Schreibfehlers der betroffenen GB Nr. in der Publikation wurde die Planung ein zweites Mal vom 7. Januar 2022 bis am 7. Februar 2022 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist gingen 3 Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Rüttenen hat am 7. Dezember 2022 die vollumfängliche Abweisung der drei Einsprachen sowie die Änderung des Erschliessungsplans, den Teilzonenplan GB Rüttenen Nr. 321 mit Zonenvorschriften, die Teilaufhebung des Gestaltungsplans 'Vicehubel' sowie den Gestaltungsplan 'Feldstrasse' mit Sonderbauvorschriften beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Erschliessungsplans, der Teilzonenplan GB Nr. 321 mit Zonenvorschriften, die Teilaufhebung des Gestaltungsplans 'Vicehubel' sowie der Gestaltungsplan 'Feldstrasse' mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Rüttenen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.3 Die Einwohnergemeinde Rüttenen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 4'030.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Rüttenen 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.



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 Rüttenen, Schulstrasse 1, 4522 Rüttenen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 4'030.00</u>	

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

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (CH) (Dossier-Nr. 100'924), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru/LL)

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Rüttenen, Schulstrasse 1, 4522 Rüttenen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Planungskommission Rüttenen, Schulstrasse 1, 4522 Rüttenen

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Gibelinstrasse 2, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Rüttenen: Genehmigung Änderung des Erschliessungsplans, Teilzonenplan GB Nr. 321 mit Zonenvorschriften, Teilaufhebung des Gestaltungsplans 'Vicehubel' sowie Gestaltungsplan 'Feldstrasse' mit Sonderbauvorschriften)