

Regierungsratsbeschluss

vom 12. August 2025

Nr. 2025/1287

Niedergösgen: Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Niedergösgen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost, Situation 1:500,
- Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost, Schnitte 1:200,
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1),
- Freiraumkonzept, Situation 1:500,
- Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost, Anpassungsplan Situation 1:500,
- Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost, Anpassungsplan Schnitte 1:200,
- Mitwirkungsbericht der ersten öffentlichen Auflage, vom 17. Januar 2023,
- Einwendungsbericht zur ersten öffentlichen Auflage, vom 20. Juni 2023.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Niedergösgen Nrn. 455, 753, 1646, 1711 und 2133, insgesamt eine Fläche von knapp 5'800 m² und liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Niedergösgen (genehmigt mit RRB Nr. 2023/1122 vom 4. Juli 2023) zu grossen Teilen in der 2-geschossigen Wohnzone Hang (W2H), entlang dem Hangfuss an der Kreuzackerstrasse in der 2-geschossigen Wohnzone W2. Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (Gebiet Nr. 2: Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost).

Der über einen Teil des Geltungsbereiches Mitte der 90er-Jahre erlassene und vom Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 1126 vom 11. April 1995 genehmigte Gestaltungsplan Gebiet B «Bözachstrasse Süd» (Plannummer 102/69) wurde vom Regierungsrat im Zuge der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung mit RRB Nr. 2023/1122 vom 4. Juli 2023 aufgehoben.

In 5 Baufeldern (A1 bis A4, B) ist eine Geschossfläche von maximal 3'640 m² vorgesehen, was einer oberirdischen Geschossflächenziffer von 0.6 respektive einer Mehrnutzung von 20% gegenüber der Grundnutzung entspricht. Die Planung lässt talseitig eine Fassadenhöhe / Gesamthöhe von 10.5 m und drei Vollgeschosse zu (gegenüber maximal 2 Vollgeschossen in der Grundnutzung). Es sind ausschliesslich Flachdachbauten vorgesehen. Die maximale Gebäudelänge wird auf 24 m beschränkt (sowohl in der W2 als auch in der W2H sind max. 40 m zulässig). Die Grünflächenziffer entspricht mit einem Wert von 0.5 der Vorgabe in der W2H respektive liegt über der Vorgabe in der W2 von 0.4.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost sollen die Voraussetzungen für ein neues, qualitätsvolles Wohnquartier mit mittlerer Dichte geschaffen werden. Wichtiges Teilziel ist die Bewahrung der bestehenden Grünachse im nördlichen Teil des Areals und die bestmögliche Berücksichtigung des Erhaltungsziels gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).

2.2 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 27. Februar 2023 bis zum 31. März 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Die Einwohnergemeinde hat mit den Einsprechern Gespräche geführt, welche zum Rückzug der Einsprachen geführt haben. Die Anliegen der Einsprecher und die vom Gemeinderat damit in Verbindung stehenden Anpassungen sind im Einwendungsbericht vom 20. Juni 2023 dokumentiert. Die Anpassungen erforderten damals keine erneute Planaufgabe.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Niedergösgen hat den Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost am 26. September 2023 beschlossen und beim Regierungsrat um dessen Genehmigung ersucht.

Weil Projektverfasser und Grundeigentümer in der weiteren Projektentwicklung eine wesentliche Anpassung an der Erschliessung des Areals (Liffturm statt Schräglift) vorgenommen haben, wurde der Genehmigungsprozess im November 2023 sistiert.

Der Gemeinderat hat der angepassten Erschliessung am 28. Januar 2025 zugestimmt und den aktualisierten Plan unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 7. Februar 2025 bis zum 10. März 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Mit Schreiben vom 2. Juni 2025 beantragte die Einwohnergemeinde Niedergösgen die Genehmigung des Plans. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Das Ortsbild von Niedergösgen ist gemeinsam mit dem Ortsbild der Nachbargemeinde Schönenwerd im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Der Planungsperimeter ist Teil des Gebietes Nr. XIII, einer Umgebungszone (U-Zo) mit Erhaltungsziel a und der folgenden Beschreibung: «*Weitgehend unverbauter Hangrücken mit Friedhof, gegen Osten und Süden steil abfallender Ortshintergrund*». In der vorliegenden Planung wird diese Anforderung mit der Festlegung eines durchgehenden hangseitigen Grüngürtels oberhalb der Baufelder

A1 bis A4 umgesetzt. Dieser Grüngürtel ist Teil eines übergeordneten Grünbereiches zwischen dem Buerwald und der Rainstrasse im Bereich von GB Niedergösgen Nr. 472.

Die vorgesehene Bebauung basiert auf einem im Raumplanungsbericht dargelegten Regelwerk, das den verschiedenen Herausforderungen Rechnung trägt. Die sind insbesondere:

- der Umgang mit der Hanglage und die sich daraus ergebenden Höhenentwicklung für die Bebauung und die Wahrung von Sichtbezügen,
- die Gewährleistung möglichst grosser, zusammenhängender Freiräume und eine Aussenraumgestaltung, die den obengenannten Grüngürtel gewährleistet sowie
- eine möglichst zurückhaltende Erschliessung und eine Fassadengestaltung, welche die Eingliederung in die Landschaft gewährleistet.

Das Freiraumkonzept zum Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost ist als richtungsweisender Bestandteil in § 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) verankert. Ein allgemeiner Paragraf zur Qualitätssicherung (§ 4 SBV), spezifische Bestimmungen zur Bebauung und Gestaltung (§§ 9 bis 11 SBV), zum Freiraum (§§ 16 bis 19 SBV) sowie zur Erschliessung und Parkierung (§§ 26 bis 32 SBV) stellen insgesamt eine sorgfältige Einpassung der Bebauung in die heute nur am Hangfuss bebaute Geländekammer östlich des Wächterwägli sicher.

Der Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost ermöglicht in Abwägung der Vorgaben der Grundnutzung, der Vorgaben des ISOS sowie dem allgemeinen Anspruch einer qualitätsvollen Innenentwicklung eine Bebauung mittlerer Dichte in einer sensiblen Hangsituation. Damit sind auch die allgemeinen und die spezifischen Anforderungen an den Gestaltungsplan gewährleistet, die in § 26 des Zonenreglements («Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht») umschrieben sind.

Die Einwohnergemeinde Niedergösgen hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich der Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im Web GIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten wird vorliegend gemeinsam mit der Nachführung des Planregisters vom Bau- und Justizdepartement gewährleistet.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

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.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost der Einwohnergemeinde Niedergösgen wird genehmigt.
- 3.2 Die Einwohnergemeinde Niedergösgen hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation der Nutzungsplanung im Amtsblatt noch 3 Exemplare der Sonderbauvorschriften ohne farblich hervorgehobene Ergänzungen und Änderungen zuzustellen. Die Dokumente sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

- 3.3 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Niedergösgen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 5'030.00, zu bezahlen.
- 3.5 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Niedergösgen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Yves Derendinger
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 Niedergösgen, Schlosshof, Hauptstrasse 50, 5013 Niedergösgen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 5'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts) (2) Dossier Nr. 82'667, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Umwelt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Niedergösgen, Schlosshof, Hauptstrasse 50, 5013 Niedergösgen, mit 1 gen.

Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung, Schachenallee 29, Postfach,
5001 Aarau 1

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Niedergösgen: Genehmigung Gestaltungsplan Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost)