

Regierungsratsbeschluss

vom 22. Juni 2026

Nr. 2026/1130

Recherswil: Erschliessungs-, Teilzonen- und Gestaltungsplan «Widacker»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Recherswil unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs-, Teilzonen- und Gestaltungsplan «Widacker» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Widacker», 1:500
- Teilzonenplan, 1:2'000
- Sonderbauvorschriften
- Zonenvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Beilage zum Raumplanungsbericht «Checkliste»
- Mitwirkungsbericht vom 24. April 2025
- Bereinigung Vorprüfungsbericht vom 23. September 2025
- Schlussbericht zum Werkstattverfahren mit Referenzkonzept vom 21. Dezember 2023
- Ergänzung zum Schlussbericht mit Referenzkonzept, Überarbeitetes Referenzkonzept aufgrund geänderter Rahmenbedingungen zu Ufergehölz und Einstellhalle vom 4. November 2024
- Aktennotiz zur Besprechung Einbauten ins Grundwasser vom 13. November 2023
- Verkehrsgutachten vom 8. November 2024, SPI Planer und Ingenieure AG
- Nachweis Überbauungsziffer, Geschossflächenziffer und Grünflächenziffer vom 22. Oktober 2024
- Lärmgutachten vom 12. September 2025, MJB Bauphysik + Akustik AG
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 15. Januar 2026.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Nrn. 1501, 709, 828, 558 und 90237 (Teilfläche), insgesamt eine Fläche von gut 1.15 ha und liegt im südlichen Teil des Gewerbegebiets der Einwohnergemeinde Recherswil. Der Planungsperimeter wird westlich durch die Nationalstrasse N1 und südlich durch die Überführungsstrasse begrenzt. Östlich grenzt der Dorfbach den Perimeter ab und im Norden befinden sich weitere Gewerbebauten.

Die Ortsplanung von Recherswil wurde gesamthaft revidiert und mit RRB Nr. 2024/541 vom 2. April 2024 genehmigt. Da zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens ein Qualitätsverfahren für den Perimeter durchgeführt wurde, in welchem die Einwohnergemeinde neue Erkenntnisse bezüglich Nutzung und Baumasse dieses Gebiets gewonnen hatte, wurde der Perimeter der vorliegenden Planung im Bauzonenplan von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen. Dementsprechend ist für den Perimeter noch die Grundnutzung der letzten Ortsplanungsrevision (OPR) (genehmigt mit RRB Nr. 2004/1366 vom 29. Juni 2004) massgebend. Gemäss RRB zur OPR sei die Zonierung nach Abschluss des Qualitätsverfahrens im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan neu zu definieren, was mit vorliegender Planung vorgenommen wird. Der Perimeter wird der neu geschaffenen Gewerbe- und Wohnzone Widacker zugeordnet und entsprechende Zonenbestimmungen werden erlassen. Die Zonenvorschriften sind spezifisch auf das Vorhaben angepasst und regeln Nutzungsziffern und Baumasse für den Gesamtperimeter, aber auch spezifisch für die Wohnbauten sowie die Gewerbebauten. Weiter sollen aufgrund der neuen Erkenntnisse im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans einige Elemente der Erschliessungsplanung verändert werden.

Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften sichern das Referenzkonzept, welches als Resultat des durchgeführten Werkstattverfahrens hervorgegangen ist. Gemäss den vorliegenden Unterlagen soll ein Gewerbebau im Westen des Perimeters, parallel zur Autobahn, entstehen. Dem Riegel sollen drei fünfgeschossige Wohnhäuser gegenübergestellt werden. Der Gestaltungsplan sieht entsprechende Baubereiche vor. In den 35 bis 50 zu erstellenden Wohnungen werden ca. 90 bis 120 Bewohnende Platz finden. Die Erschliessung ist ab der Überführungsstrasse geplant. Zwischen dem Gewerbebau und den Wohnbauten sind oberirdische Parkfelder für Besuchende und Kunden geplant, zusätzlich ist je eine Einstellhalle für den Gewerbebau und die Wohnbauten geplant. Auf der Seite der Wohnbauten ist zudem zwischen den Gebäuden eine arealinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr angedacht.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Unter der Annahme, dass vorliegend in der «Gewerbe- und Wohnzone Widacker» weniger als 50 % Wohnanteil besteht, liegt mit der vorliegenden Umzonung kein Abgabetatbestand vor. Sollte sich im weiteren Verfahren zeigen, dass doch mehr als 50 % Wohnanteil realisiert wird, hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Recherswil zu prüfen, ob ein Abgabetatbestand vorliegt oder nicht.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Grundsatz der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Die OPR der Einwohnergemeinde Rechterswil wurde zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Erschliessungs-, Teilzonen und Gestaltungsplans vor gut zwei Jahren genehmigt. In vorliegender Planung werden Änderungen an Festlegungen des Erschliessungsplans der OPR vorgenommen, welche nicht wie die Grundnutzung von der regierungsrätlichen Genehmigung angenommen wurden. Für die Erfüllung der Planbeständigkeit sind nebst dem Alter des Plans auch die Auswirkungen, die eine Planänderung hätte und der Nachweis, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung (erheblich) geändert haben, massgebend. Im Erschliessungsplan der OPR wurde der Ausbau der Erschliessungsstrasse ab der Überführungsstrasse mit Stich auf die Parzelle GB Rechterswil Nr. 1501 inkl. 4 m-Baulinien und Ausbau der privaten Erschliessungsstrasse (schematisch dargestellt) verbindlich festgelegt. Im Rahmen des Qualitätsverfahrens und der darauffolgenden Erarbeitung des Erschliessungs- und Gestaltungsplans hat sich gezeigt, dass die genaue Lage der Erschliessung minimal abweichend vom genehmigten Zustand umgesetzt werden soll (Stich Norden wird nicht resp. weiter im Westen ausgeführt). Entsprechend wird die genehmigte Erschliessungsstrasse im Bereich der Parzelle GB Rechterswil Nr. 1501 mit vorliegender Planung aufgehoben und eine neue «Erschliessungsfläche öffentlich» ausgeschieden. Konzeptuell wird die Erschliessung wie in der OPR vorgesehen ausgeführt.

Weiter wird die Baulinie aufgehoben, welche gegenüber dem im Süden des Gestaltungsplanperimeters befindlichen «Flurweg ohne Erschliessungsfunktion» ausgeschieden wurde.

Aus nutzungsplanerischer Sicht spricht nichts gegen die vorgenommenen Anpassungen. Die Verhältnisse haben sich mit der Klärung der Situation im Qualitätsverfahren wesentlich verändert und die Auswirkungen, welche die Änderungen haben könnten, werden als vernachlässigbar beurteilt.

Materiell sind keine 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.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Oktober 2025 bis zum 17. November 2025. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. An der Gemeinderatssitzung vom 16. Januar 2026 beschloss der Gemeinderat die Einsprache abzuweisen und die Planung zur regierungsrätlichen Genehmigung einzureichen. Der Einspracheentscheid wurde dem Einsprechenden mit Schreiben vom 20. Januar 2026 eröffnet. Es liegt keine Beschwerde vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

3.1 Der Erschliessungs-, Teilzonen- und Gestaltungsplan «Widacker» der Einwohnergemeinde Rechterswil wird genehmigt.

3.2 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Rechterswil 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.

- 3.3 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeolV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Recherswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 5'030.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger
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 Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil

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

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 102'031, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil, mit 2 gen. Dossiers (später),
mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau-, Werk- und Umweltkommission Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil

Planungs- und Liegenschaftenkommission Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil

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

Blickle Räder + Rollen GmbH, Kernenriedstrasse 1, 3421 Lyssach

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Recherswil: Genehmigung Erschliessungs-, Teilzonen- und Gestaltungsplan «Widacker»)