

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Februar 2026

Nr. 2026/321

Gretzenbach: Anpassung Gestaltungsplan «Landhubel»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat den angepassten Gestaltungsplan «Landhubel» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan «Landhubel», Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Plangrundlagen zum Richtprojekt.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Landhubel» mit Zonen- und Sonderbauvorschriften wurde vom Regierungsrat mit Beschluss (RBB) Nr. 2020/926 am 22. Juni 2020 genehmigt. Der Planungsperimeter des rechtskräftigen Plans umfasst ein einzelnes Grundstück, GB Gretzenbach Nr. 812. Mit der rechtskräftigen Planung «Landhubel» wurde einerseits die Erschliessung angepasst, andererseits in der Grundnutzung eine Zone «Terrassensiedlung ZTS» mit Zonenvorschriften festgelegt, weil das Vorhaben unter den Vorgaben der ursprünglichen Grundnutzung (einer Wohnzone für Einzelgebäude 1-2 Geschosse) nicht realisierbar war.

Mit dem Erwerb des im Westen an den Gestaltungsplan-Perimeter angrenzenden Grundstücks GB Gretzenbach Nr. 1871 ergibt sich die Möglichkeit, die Erschliessung ab der Dössihubelstrasse neu zu regeln. Die Zufahrt ist neu entlang der südwestlichen Parzellengrenze von GB Gretzenbach Nr. 1871 direkt in die Ebene 0 (Einstellhalle) vorgesehen und nicht mehr, wie im rechtskräftigen Plan, östlich von GB Gretzenbach Nr. 422. An dieser Lage (Ebene 5) erfolgt neu nur noch die Zufahrt zu den Besucherparkfeldern.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung von Gretzenbach wurde mit RRB Nr. 2025/509 am 1. April 2025 genehmigt. Für den Planperimeter GB Gretzenbach Nrn. 812 und 1871 war eine Grundnutzung (Wohnzone Hang W2H) vorgesehen, welche mit der geplanten Überbauung nicht vereinbar gewesen wäre. Die beiden vom rechtskräftigen Teilzonen- und Gestaltungsplan Landhubel sowie von der jetzt vorliegenden Anpassung des Gestaltungsplans betroffenen Parzellen wur-

den deshalb von der Genehmigung ausgenommen. Der Regierungsrat hat die Einwohnergemeinde im Genehmigungsbeschluss zur Ortsplanung beauftragt, neben weiteren Teiländerungen auch die Grundnutzung im Perimeter des Gestaltungsplans «Landhubel» neu festzulegen.

2.2 Planbeständigkeit

Anstösser dürfen davon ausgehen, dass eine Planung nach deren Rechtskraft für eine minimale Frist (diese beträgt nach langjähriger Praxis mindestens 5 Jahre) Gültigkeit behält. Als Grundsatz gilt: Je früher ein Plan geändert wird, umso mehr müssen sich die Voraussetzungen gegenüber dem Zeitpunkt des Erlasses geändert haben. Mit dem Einbezug von GB Gretzenbach Nr. 1871 und der vorgesehenen Anpassung der Erschliessung ab der Dössihubelstrasse liegen geänderte Verhältnisse vor, die eine zweckmässige Erschliessung der Überbauung ermöglichen und damit eine Anpassung der Planung rechtfertigen.

Der bestehende Gestaltungsplan «Landhubel», genehmigt mit RRB Nr. 2020/926 am 22. Juni 2020, wird aufgehoben.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

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.

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.

2.4 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. November 2025 bis 19. Dezember 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gretzenbach hat den Gestaltungsplan «Landhubel» am 11. November 2025 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen. Es liegt keine Beschwerde vor.

Die Zuweisung des Perimeters zu einer Zone Terrassensiedlung (ZTS) mit zugehörigen Zonenvorschriften erfolgte gemeinsam mit weiteren Anpassungen an der Gesamtrevision der Ortsplanung bereits vorgängig. Die öffentliche Auflage der ZTS erfolgte vom 18. September 2025 bis 17. Oktober 2025. Auch zur Anpassung der Grundnutzung gingen innerhalb der Auflagefrist keine Einsprachen ein.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

3.1 Die Anpassung des Gestaltungsplans «Landhubel» der Einwohnergemeinde Gretzenbach wird genehmigt.

3.2 Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Landhubel» (RRB Nr. 2020/926 vom 22. Juni 2020) wird aufgehoben.

- 3.3 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Gretzenbach 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.
- 3.4 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, 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 Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	<u>3'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (sts) (2), Dossier-Nr. 102'753, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
Amt für Umwelt
Amt für Finanzen
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Einwohnergemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach, mit 2 gen. Dossiers (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
Steger Architekten AG, Bruchstrasse 73, 6003 Luzern
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gretzenbach: Genehmigung Anpassung Gestaltungsplan «Landhubel»)