

Regierungsratsbeschluss

vom 27. Mai 2025

Nr. 2025/855

Kappel: Gestaltungsplan «Dorf»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kappel unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Dorf» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan «Dorf»
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt / Richtprojekt Umgebung.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst die beiden Grundstücke GB Kappel Nrn. 2251 und 2252. Die Fläche beträgt 0,4 ha und liegt nördlich angrenzend der Mittelhäustrasse, zwischen der Mehrzweckhalle Bornbühl und dem Restaurant Pöstli. Die beiden Grundstücke sind heute unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan von Kappel (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1920 vom 12. Dezember 2022) ist das südliche Grundstück GB Kappel Nr. 2252 der 3-geschossigen Zentrumszone Z3 und das nördliche Grundstück GB Nr. 2251 der 3-geschossigen Mehrfamilienhauszone W3 zugeordnet. Überlagert besteht über beide Grundstücke eine Gestaltungsplanpflicht mit entsprechendem Pflichtenheft (s. § 51 Abs. 3 Zonenreglement[ZR]).

Gemäss den vorliegenden Unterlagen sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Vollgeschossen geplant (wobei das vierte Vollgeschoss nicht vollumfänglich ausgeschöpft wird). Es sind 13 x 2,5-Zimmer-Wohnungen, 22 x 3,5-Zimmer-Wohnungen und 6 x 4,5-Zimmerwohnungen, insgesamt 41 Wohnungen vorgesehen. Das hintere Volumen, in der zweiten Bautiefe von der Mittelhäustrasse, ist L-förmig ausgebildet. Die beiden Gebäude sind, im Grundriss betrachtet teilweise leicht abgeschrägt und über ein gemeinsames Untergeschoss verbunden. Die Grünräume sind vorwiegend im westlichen und nördlichen Bereich / Rand geplant. Zu Fuss und mit dem Velo sind die Mehrfamilienhäuser über die Mittelhäustrasse entlang der östlichen Parzellengrenze erreichbar. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die

Mittelgäustrasse in eine Einstellhalle. Oberirdisch sind im Gestaltungsplan sechs Besucherparkfelder entlang der Mittelgäustrasse bezeichnet.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Kappel 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 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, GeolV; 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.

Bezüglich der im Baubewilligungsverfahren festzulegenden Anzahl Parkfelder verweisen wir auf die laufenden Diskussionen im Rahmen der Gesamtkoordination «All-Gäu». Das Verkehrsaufkommen im Raum Gäu wird insgesamt bereits heute von den Gemeinden als hoch erachtet. Die Möglichkeit der vorliegenden Planung, dass die gesetzlich vorgegebene Parkfelderanzahl um 15 % unterschritten werden darf (§ 20 Abs. 1 Sonderbauvorschriften), wird daher begrüsst.

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 26. September 2024 bis 28. Oktober 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel hat den Gestaltungsplan «Dorf» am 22. Januar 2025 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

3.1 Der Gestaltungsplan «Dorf» der Einwohnergemeinde Kappel wird genehmigt.

3.2 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Kappel 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 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Kappel hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
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 Kappel, Dorfstrasse 27, 4616 Kappel

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

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 101'502, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Finanzen
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Einwohnergemeinde Kappel, Dorfstrasse 27, 4616 Kappel, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Della Giacoma & Krummenacher Architekten AG, Mittelgäustrasse 33, 4616 Kappel
 KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer, Jurastrasse 19, 4600 Olten
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Kappel: Genehmigung Gestaltungsplan «Dorf»)