

Regierungsratsbeschluss

vom 4. März 2025

Nr. 2025/327

Langendorf: Gestaltungsplan «Widmer»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Langendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Widmer» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan «Widmer»
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt
- Dokument Brandschutz
- Dienstbarkeitsvertrag Näherbaurecht
- Mitwirkungsbericht
- Konzept Aussenraum
- Zustandsbericht Kastanienbäume.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Nr. 127 mit einer Fläche von knapp 0.25 ha, befindet sich an zentraler Lage in Langendorf und ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Auf dem Grundstück steht das als kommunal erhaltenswert eingestufte Bauernhaus «Widmer», ein Bauernhaus und ehemaliger Gasthof.

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2020/1574 vom 10. November.2020), ist das Grundstück der Kernzone zugeordnet. Für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen bestehender Bauten ist in der Kernzone ein Gestaltungsplan erforderlich. Erlaubt sind grundsätzlich 4 Vollgeschosse, es gilt die Lärmemp-

findlichkeitsstufe III, die Grünflächenziffer muss mindestens 20% betragen. Mit einem Gestaltungsplan, der eine hohe Siedlungsqualität sicherstellt, darf (im Rahmen der kantonalen Praxis) von der Grundordnung abgewichen werden.

Mit vorliegendem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für den Umbau des bestehenden Bauernhauses und einen 5-stöckigen, an seiner Ostfassade abgestuften Neubau mit Dachterrasse geschaffen. Durch die Lage der beiden Gebäude werden im Südwesten und im Nordosten des Grundstücks zwei Aussenräume definiert.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Der vorliegende Gestaltungsplan erlaubt eine sinnvolle und qualitativ hochstehende Siedlungs- und Grünraumentwicklung an zentraler Lage in Langendorf. Er wurde sowohl architektonisch wie auch betreffend Aussenraum sorgfältig erarbeitet.

Die Einwohnergemeinde Langendorf 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, 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.

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 4. April 2024 bis am 3. Mai 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Langendorf hat den Gestaltungsplan «Widmer» am 10. Juni 2024 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. **Beschluss**

3.1 Der Gestaltungsplan «Widmer» der Einwohnergemeinde Langendorf wird genehmigt.

3.2 Die Einwohnergemeinde Langendorf hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation ein weiteres vollständiges Papierdossier zuzustellen. Die Genehmigungsunterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

3.3 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Langendorf 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 Langendorf 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 Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

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

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011117/014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (CH) (2), Dossier-Nr. 101'151, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf, mit 1 gen. Dossier (später), mit Belastung im Kontokorrent (**Einschreiben**)

Einwohnergemeinde Langendorf, Planungskommission, Markus Walter, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Bessire Winter GmbH, Céline Bessire und Matthias Winter, Röschibachstrasse 22, 8037 Zürich

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Langendorf: Genehmigung Gestaltungsplan «Widmer»)