

Regierungsratsbeschluss

vom 30. Juni 2020

Nr. 2020/972

Winznau: Teilzonenplan und Teilerschliessungsplan Huttler und Änderung Zonenreglement, Teilerschliessungsplan Bushaltestelle Huttler sowie Gestaltungsplan Huttler und Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Winznau unterbreitet dem Regierungsrat Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet «Huttler» zur Genehmigung. Die nachfolgend genannten Dokumente beinhalten Genehmigungsinhalte. Es sind dies:

- Teilzonenplan und Teilerschliessungsplan Huttler (kommunale Inhalte) 1:1000
- Teilzonenplan und Teilerschliessungsplan Huttler, Teilerschliessungsplan Bushaltestelle Huttler (kantonale Inhalte) 1:1000
- Änderung Zonenreglement
- Gestaltungsplan Huttler 1:500
- Gestaltungsplan Huttler, Sonderbauvorschriften.

Orientierende Bestandteile des Genehmigungsdossiers sind:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Nachweis Kreiselleistungsfähigkeit
- Lärmberechnung Oltnerstrasse
- Richtprojekt
- Ergänzung ÜZ / Notzufahrt Feuerwehr
- Ergänzung Richtprojekt Umgebung und Bushaltestelle
- Ergänzung Richtprojekt Terrain.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand der Planung

Die Parzelle GB Winznau Nr. 420 liegt zwischen dem Kreisel Burmatt und der Aare an der Kantonsstrasse Oltnerstrasse. Der rund 8'700 m² umfassende Planungsperimeter befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbeanteil, zweigeschossig GW2 und wird von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Im Anhang des mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2005/686 vom 22. März 2005 genehmigten Zonenreglements wird für den Gestaltungsplanperimeter b) Huttler ein minimaler Gewerbeanteil von 60 % bestimmt. Unter Berücksichtigung des in Erarbeitung befindlichen Räumlichen Leitbildes wird diese Nutzungsvorgabe als nicht mehr zweckmässig betrachtet. Hingegen gelten in Winznau, bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung, teilweise noch die baurechtlichen Bestimmungen nach der alten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61, Stand vor der Anpassung vom 1. März 2013) als massgebende Beurteilungsgrundlage.

Das Gestaltungsplanareal soll entsprechend den Erkenntnissen des Leitbildprozesses der Zone W3 zugeführt werden. Dafür wird ein Teilzonenplan sowie eine Änderung des Zonenreglements beantragt. Mit der Umzonung einer Mischzone zu einer reinen Wohnzone wird der Rahmen für den Gestaltungsplan neu definiert. Dieser bezweckt eine der Situation angepasste Bebauung mit fünf Baufeldern für Wohnbauten mit gesamthaft 51 Wohnungen und einer Einstellhalle. Durch die Lage am Siedlungsrand wird mit der weitgehend naturnahen Aussenraumgestaltung ein hoher ökologischer Massstab gesetzt, welcher die Siedlungsqualität sichert. Entsprechende Vorgaben werden im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften gesichert.

Im Sinne einer städtebaulich guten Lösung, wird im Gestaltungsplanverfahren ein Nutzungsbonus gewährt und zusätzlich einen Eingriff in die Terrainsituation ermöglicht.

Das kantonale Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) gelangt vorliegend nicht zur Anwendung, weil bereits die rechtskräftige Grundnutzung GW2 einen maximalen Wohnanteil von 80 % der Ausnutzungsziffer ermöglicht. Die Mehrnutzung, die sich aus der Aufzonung und dem Erlass eines Gestaltungsplans ergibt, untersteht nicht der Abgabepflicht.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde die Erstellung der Bushaltestelle Huttler diskutiert, welche eine Lücke der ÖV-Güte schliessen würde. Die Ergänzung der Planung um diesen Sachverhalt wurde in der Folge als zweckmässig und sinnvoll betrachtet, da die vorgesehene Bevölkerungsdichte einer entsprechenden Versorgung bedarf. Die vorgelegte Erschliessungsplanung wurde deshalb in Abstimmung mit dem Kreisbauamt II um den Aspekt der Bushaltestelle ergänzt.

2.2 Verfahren

2.2.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 10. Januar 2020 bis zum 8. Februar 2020. Die vorgelegte Planung wurde in der Gemeinde Winznau (kommunale Inhalte) und auf dem Kreisbauamt II (kantonale Inhalte) aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurden weder bei der Gemeinde noch beim Regierungsrat bzw. Bau- und Justizdepartement Einsprache erhoben. Der Gemeinderat Winznau genehmigte die Planung am 25. Februar 2020.

2.2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonenplan und Teilerschliessungsplan Huttler, Teilerschliessungsplan Bushaltestelle Huttler werden mitsamt der Änderung des Zonenreglements genehmigt.
- 3.2 Der Gestaltungsplan Huttler und die Sonderbauvorschriften werden genehmigt.
- 3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonen-, Teilerschliessungs- oder Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Winznau hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00 zu bezahlen.
- 3.5 Der Teilzonen-, Teilerschliessungs- und Gestaltungsplan Huttler sowie die Änderung des Zonenreglements und die Sonderbauvorschriften liegen vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Winznau 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 Grundeigentümer zu übertragen.



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 Winznau, Oltnerstrasse 9,
4652 Winznau**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 4'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011132 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (fst) (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz (ungelocht) (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plansatz

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten, mit 1 gen. Plansatz (später)

Einwohnergemeinde Winznau, Oltnerstrasse 9, 4652 Winznau (mit Belastung im Kontokorrent),
mit 1 gen. Plansatz (später) **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Winznau, Planungskommission, Oltnerstrasse 9, 4652 Winznau

Planar AG für Raumentwicklung, Daniel Schneider, Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Winznau: Genehmigung Teilzonenplan und Teilerschliessungsplan Huttler und Änderung Zonenreglement, Teilerschliessungsplan Bushaltestelle Huttler sowie Gestaltungsplan Huttler und Sonderbauvorschriften)