

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juli 2021

Nr. 2021/983

Oensingen: Teilzonen- und Erschliessungsplan GB Nr. 90269 und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften GB Nrn. 360 / 2861 «Mühlefeldstrasse»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan GB Nr. 90269 und den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften GB Nrn. 360 / 2861 «Mühlefeldstrasse» zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Parzellen GB Nrn. 360 und 2861 an der Mühlefeldstrasse befinden sich südlich des Ortszentrums von Oensingen und sind nach dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2018/508 vom 3. April 2018) der Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan (genehmigt mit RRB Nr. 2018/508 vom 3. April 2018) werden die beiden Parzellen durch eine Stichstrasse getrennt. Mittlerweile wurden die Grundstücke GB Nrn. 360 und 2861 mit dem dazwischenliegenden Teil der Strassenparzelle GB Nr. 90269 vereinigt. Die Einwohnergemeinde hat dabei den vormals öffentlichen Teil der Strassenparzelle veräussert.

Das Areal ist heute mit einem Einfamilienhaus und einem Parkplatz bebaut. Die bestehende Bebauung soll durch einen viergeschossigen Wohnbaukörper (ohne Attika) ersetzt werden. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sollen dazu die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Planung bezweckt vorab die Erstellung einer gut in die bestehende Bebauungsstruktur eingegliederten Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität und regelt die Erschliessung und Parkierung.

Die ehemalige Stichstrasse wird flächengleich zur Wohnzone W3 umgezont (Umzonung von Strassenareal zu Wohnzone). Es handelt sich um einen Planungsakt, welcher nach § 5 Abs. 2 Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) mehrwertabgabepflichtig ist. Gemäss § 13 Abs. 2 PAG fliessen die Abgabeerträge aus Umzonungen an die Einwohnergemeinde. Die Einwohnergemeinde Oensingen verfügt über ein Planungsausgleichsreglement (PAR) vom 14. September 2020. Gemäss § 6 Abs. 1 PAR ist für die Erhebung einer Ausgleichsabgabe die Abteilung Bau zuständig. Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme (§ 6 Abs. 1 PAG). Beim Erwerb der Teilparzelle GB Nr. 90269 sind bereits Kosten zu annähernd Baulandpreisen für den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin entstanden. Dieser Umstand ist bei der Festlegung des Planungsmehrwertes durch die Abteilung Bau angemessen zu berücksichtigen.

Die Parkfelddimensionierung gemäss Richtprojekt (Stand Vorprüfung) ist im Vergleich zu den Vorgaben der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) und der durch den öffentlichen

Verkehr gut erschlossenen Lage (ÖV-Güteklasse D1) sehr hoch. Der definitive Parkfeldbedarf sowie der Bedarf zur Parkfeldvermietung an die angrenzenden Liegenschaften ist im Baubewilligungsverfahren gemäss KBV herzuleiten.

Die im Gestaltungsplan «Mühlefeldstrasse» dargestellte Baulinie «nach Grenzmutation Parzellen 360/2861/90269 (Stichstrasse)» entspricht dem Zustand nach Rechtskraft des Teilzonen- und Erschliessungsplans GB Nr. 90269 und hat orientierenden Charakter.

Die öffentliche Auflage des Teilzonen- und Erschliessungsplans GB Nr. 90269 erfolgte in der Zeit vom 29. Mai 2020 bis 29. Juni 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Teilzonen- und Erschliessungsplan GB Nr. 90269 am 25. Mai 2020 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften GB Nrn. 360 / 2861 «Mühlefeldstrasse» erfolgte in der Zeit vom 30. August 2019 bis 30. September 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften GB Nrn. 360 / 2861 «Mühlefeldstrasse» am 19. August 2019 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Die Einwohnergemeinde Oensingen 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 WebGIS 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.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist zu bemerken, dass die jeweiligen Grenzabstände, insbesondere gegenüber der Parzelle GB Nr. 2306, einzuhalten sind.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan GB Nr. 90269 sowie der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften GB Nrn. 360 / 2861 «Mühlefeldstrasse» der Einwohnergemeinde Oensingen werden genehmigt.
- 3.2 Die Umzonung von Strassenareal zu Wohnzone (Teilgrundstück GB Nr. 360) ist gemäss § 5 Abs. 2 PAG mehrwertabgabepflichtig. Gemäss § 13 Abs. 2 PAG fliessen die Abgabenerträge aus Umzonungen an die Einwohnergemeinde. Gemäss § 6 Abs. 1 PAR ist für die Erhebung einer Ausgleichsabgabe die Abteilung Bau zuständig.
- 3.3 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, das betroffene Grundstück GB Nr. 360 in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportal des Kantons zuzustellen.

- 3.6 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'023.00, zu bezahlen.
- 3.7 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften GB Nrn. 360 / 2861 «Mühlefeldstrasse» liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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 Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen

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

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung, 1 gen. Plansatz (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, 1 gen. Plansatz (später)

Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit Rechnung

(Einschreiben)

Einwohnergemeinde Oensingen, Abteilung Bau, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit 3 gen. Plansätzen (später)

Baukommission Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen

BSB + Partner Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Vukadin Gette Architekten GmbH, Giebenacherstrasse 39, 4414 Füllinsdorf

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan GB Nr. 90269 und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften GB Nrn. 360 / 2861 «Mühlefeldstrasse»)