

Regierungsratsbeschluss

vom 12. März 2024

Nr. 2024/373

Oensingen: Teilzonenplan und Zonenvorschriften «Einzonung GB Nr. 720»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan und die Zonenvorschriften «Einzonung GB Nr. 720» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan «Einzonung GB Nr. 720», Situation 1:1'000
- Ergänzung zum Zonenreglement der Einwohnergemeinde Oensingen, Zonenvorschriften «Einzonung GB Nr. 720», § 5 Abs. 5 ZR.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

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

2. Erwägungen

- 2.1 Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft.
- 2.2 Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. Juni 2023 bis zum 24. Juli 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oensingen hat den Teilzonenplan und die Zonenvorschriften «Einzonung GB Nr. 720» am 19. Juni 2023 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.
- 2.3 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.
- 2.4 Das Grundstück GB Oensingen Nr. 720 liegt im östlichen Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Oensingen und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2018/508 vom 3. April 2018) ist das Grundstück der Reservezone zugeordnet. Der Hauptteil des bestehenden Hauptgebäudes ist als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft. Gemäss § 32 Abs. 4 Zonenreglement handelt es sich bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen, wenn immer möglich, in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firststrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden. Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung.

- 2.5 Mit vorliegender Planung soll das Grundstück GB Oensingen Nr. 720 von der Reservezone in die 2-geschossige Wohnzone eingezont werden. Der aktuell dort angesiedelte Landwirtschaftsbetrieb wird in die Ferismatt verlagert. Die Ökonomiebauten sind in der Ferismatt bereits weitgehend realisiert, der Neubau für das Zweigenerationenhaus wurde am 12. April 2023 verfügt. In der Ortsplanung wurde die Betriebsaussiedelung bereits thematisiert. Aus diesem Grund wurde der geplante Aussiedelungsstandort in der Ferismatt nicht mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Die Bauten und Anlagen auf GB Oensingen Nr. 720 sollen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Aus raumplanerischer Sicht erscheint eine Einzonung des Grundstückes GB Oensingen Nr. 720 zweckmässig, da das Grundstück bebaut und von Bauzone umschlossen ist. Daher soll das Grundstück GB Oensingen Nr. 720 nach dem kantonalen Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.12 eingezont werden.
- 2.6 Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18). Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Oensingen hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 14. September 2020 beschlossen, welches am 26. November 2020 vom Bau- und Justizdepartement (BJD) genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe der Abteilung Bau, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe vorzunehmen. Gemäss § 2 Abs. 1 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen. Bei Einzonung eines Spezialfalls (S-1.1.12) gelangen 20 Prozent der Abgabeerträge zweckgebunden an den Kanton. Der Anteil über 20 Prozent fliesst an die Einwohnergemeinde (§ 13 PAG). Mit der vorliegenden Planungsmassnahme liegt folgender Abgabetatbestand vor: Einzonung von der Reservezone zur 2-geschossigen Wohnzone. Es handelt sich dabei um einen Spezialfall nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.
- 2.7 Auf dem Grundstück GB Oensingen Nr. 720 bestehen aktuell drei Gebäude (Stöckli, Wohngebäude, Remise). Ein Teil des Wohngebäudes (Bifangweg 8) ist als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft. Dieses Gebäude soll den erhaltenswerten Status verlieren. Die zuständigen Fachstellen des Kantons haben der Aufhebung des Status «erhaltenswert» zugestimmt.
- 2.8 Das Grundstück GB Oensingen Nr. 720 ist durch die Eisenbahnlinie stark lärmvorbelastet und soll daher der Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung von ES II auf ES III) zugeteilt werden. Zusätzlich ist eine überlagernde Festlegung «Gebiet mit besonderen Bestimmungen» für das gesamte Grundstück vorgesehen. Gemäss § 5 Abs. 5 ZR (neu; Gebiet mit besonderen Bestimmungen) muss im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Planungswerte der ES III an sämtlichen lärmempfindlichen Räumen aufgezeigt werden. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) ist nicht zulässig. Die Berechnungen im Raumplanungsbericht zeigen, dass die Planungswerte der ES III beim bestehenden Gebäude nicht ohne Weiteres eingehalten werden können und die bestehende Lärmschutzwand der SBB nicht ohne grössere Aufwendungen erhöht werden kann. Bei einem Ersatzneubau wären jedoch gestalterische Massnahmen möglich, um die geforderten Planungswerte bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume einhalten zu können.
- 2.9 Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass Baugesuche auf der betroffenen Parzelle gemäss Art.18m Eisenbahngesetz (EBG; SR 742.101) einer eisenbahnrechtlichen Zustimmung bedürfen.
- 2.10 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.

- 2.11 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. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters, gestützt auf die vom Planverfasser eingereichten Geodaten, gewährleisten.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan und die Zonenvorschriften «Einzonung GB Nr. 720» der Einwohnergemeinde Oensingen werden genehmigt.
- 3.2 Planungsausgleich
- 3.2.1 Bei der Einzonung handelt es sich um einen Spezialfall nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.
- 3.2.2 Die Abteilung Bau der Einwohnergemeinde Oensingen wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Planung (Publikation im Amtsblatt), für die Einzonung den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 4'030.00, zu bezahlen.
- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 der kantonalen Geoinformationsverordnung (GeoIV; BGS 711.271) beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.



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 Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 4'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ), Dossier-Nr. 101'464, mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (2)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru/LL)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung, Baselstrasse 40

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit Rechnung

(Einschreiben)

Einwohnergemeinde Oensingen, Abteilung Bau, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Dossier (später)

Baukommission Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Dossier (später)

Samuel Tschumi [Grundeigentümer], Bifangweg 8, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Teilzonenplan und Zonenvorschriften «Einzonung GB Oensingen Nr. 720»)