

Regierungsratsbeschluss

vom 31. März 2026

Nr. 2026/620

Olten: Teilzonen-, Teilgesamt- und Erschliessungsplan «Gebiet Gheid»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Teilgesamt- und Erschliessungsplan «Gebiet Gheid» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgendem Genehmigungsdokument:

- Teilzonen-, Teilgesamt- und Erschliessungsplan 1:1'000.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Mitwirkungsbericht vom 25. März 2025
- Standortanalyse neue Tennisanlage TC Olten vom 1. April 2025
- Konzeptplan 1:1000 der neuen Anlage vom 28. November 2023.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungssperimeter liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Olten, beidseitig des Gheidgrabens. Die Teiländerung des Zonen- und Gesamtplanes umfasst die Grundstücke GB Olten Nrn. 107 (Teilfläche), 3483 (Teilfläche), 6443 und 6460. Ebenfalls ist die Baurechtsparzelle Nr. 5013 betroffen, welche sich über Teilflächen der Grundstücke GB Olten Nrn. 107 und 3483 erstreckt.

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) sind die Teilflächen der Grundstücke GB Olten Nrn. 107 und 3483 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA zugewiesen. Die Parzelle GB Olten Nr. 6460 ist gemäss rechtskräftigem Gesamtplan (genehmigt mit RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) der Landwirtschaftszone (LW) zugeordnet, welche von einer kommunalen Landschaftsschutzzone (LS) und kommunalen Uferschutzzone (US) überlagert wird.

Die Tennisanlage Gheid soll vom Grundstück GB Olten Nr. 107 und Grundstück GB Olten Nr. 6443 (untergeordnete Teilfläche) Richtung Norden auf das Grundstück GB Olten Nr. 6460 verschoben werden. Dazu ist eine Verlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA) vorgesehen. Im nördlichen Bereich soll eine Einzonung von der Landwirtschaftszone in

die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgen, während im Süden eine Auszonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone vorgesehen ist.

Des Weiteren soll auf dem Grundstück GB Olten Nr. 6460 die kommunale Landschafts- und Uferschutzzone und auf den Grundstücken GB Olten Nrn. 107 und 3483 die Heckenabstands- bzw. Gewässerbaulinien aufgehoben werden. Schliesslich soll auf den Parzellen GB Olten Nrn. 6460 und 3483 entlang des östlichen Ufers des Gheidgrabens eine kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone sowie auf Teilflächen des Grundstückes GB Olten Nr. 107 neu die kommunale Landschaftsschutzzone festgelegt werden.

Anlass der vorliegenden Planung ist die Aufgabe des Standorts des Tennis-Club Olten (TCO) auf der Parzelle GB Olten Nr. 4184, welche der Wohnzone zugeordnet ist und aufgrund ihrer Zonierung und Lage künftig für Wohnnutzungen überbaut werden soll. Das Gebiet im Gheid hat sich im Zuge der Standortanalyse als geeignetster Ersatzstandort für die Tennisanlage herausgestellt.

Die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung sowie die bestehende bzw. künftige Nutzung des TCO im Gheid entsprechen den im räumlichen Leitbild (2022) festgelegten Leitsätzen, wonach die Weiterentwicklung von Sportanlagen, wie jene des TCO im Gheid, unter Berücksichtigung der Funktionen und Qualitäten der Umgebung gewährleistet werden soll.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG).

Die vorliegende Planung beinhaltet folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabetatbestand aufweisen:

- Einzonung von kommunaler Bedeutung (S-1.1.11), Grundstück GB Olten Nr. 6460, Teilfläche von 5'079 m², von der Landwirtschaftszone zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA;
- Einzonung von kommunaler Bedeutung (S-1.1.11), Grundstück GB Olten Nr. 6460, Teilfläche von 88 m², von der Landwirtschaftszone zur kommunalen Uferschutzzone innerhalb Bauzone.

Das Gemeindeparlament der Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 20. Dezember 2018 beschlossen, welches am 20. Mai 2019 vom Bau- und Justizdepartement (BJD) genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Stadtrats, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe vorzunehmen. Gemäss § 2 Abs. 2 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen. Bei Einzonung von kommunaler Bedeutung (S-1.1.11) fliesst der Abgabbeertrag an die Einwohnergemeinde (§ 13 Abs. 2 PAG). Mit der vorliegenden Planungsmassnahme liegt folgender Abgabetatbestand vor: Nahezu flächengleiche Ein-/Auszonung. Es handelt sich dabei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung nach Beschluss S-1.1.11 des kantonalen Richtplans.

Gemäss kantonalem Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.9, ist bei Einzonungen zusätzlich nachzuweisen, dass Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realersatz oder Aufwertung bedingt geeigneter FFF). In jedem Fall ist Art. 30 Abs. 1^{bis} Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zu berücksichtigen. Gemäss dem Merkblatt «Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)» (Beilage zum RRB Nr. 2022/1101 vom 5. Juli 2022) besteht eine Kompensationspflicht bei einer Fläche grösser als 2'500 m². Dieser Schwellenwert wird vorliegend überschritten, wodurch eine FFF-Kompensationspflicht ausgelöst wird.

Für die Genehmigung der Einzonung muss entsprechend ein bewilligungsfähiges Kompensationsprojekt vorliegen, d.h. die Bewilligung eines Baugesuchs nach § 38^{bis} Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) durch das Bau- und Justizdepartement BJD zugesichert sein. Gemäss dem Raumplanungsbericht liegt eine Zustimmung der Kompensationsmassnahme auf dem Grundstück GB Olten Nr. 107 vor. Jedoch liegt diese Zusicherung nicht in einer verbindlichen Form vor. Daher wird die FFF-Kompensationsmassnahme als Voraussetzung der Baubewilligung für den Neubau der Tennisanlage im Beschluss vorliegender Planung festgehalten.

Die Einzonung des Grundstücks GB Olten Nr. 6460 wird nahezu flächengleich durch die Auszonung einer Teilfläche des Grundstücks GB Olten Nr. 107 kompensiert. Das Siedlungsgebiet von Olten verkleinert sich insgesamt um 1 m² (vgl. Raumplanungsbericht, S. 35).

Zu besonderer Bemerkung geben Anlass:

- Die Einzonungsfläche GB Nr. 6460 war über die öffentliche Parzelle GB Olten Nr. 90309 lediglich temporär erschlossen (bis zum Bau der Entlastungsstrasse; s. Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Endgestaltung Kiesabbau Gheid Arealgestaltung Olten SüdWest» mit Sonderbauvorschriften und mit Rodungsgesuch, genehmigt mit RRB Nr. 2006/600 vom 28. März 2006). Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Olten im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision der Erschliessungspflicht nachkommt.
- Die einzuzonende Fläche befindet sich an sensibler Stelle am östlichen Ufer des Gheidgrabens und wird Teil des Siedlungsrandes. Durch die Ausscheidung der kommunalen Uferschutzzone innerhalb der Bauzone wird der Gheidgraben mit seinen Uferbereichen durch die neue Tennisanlage nicht tangiert. Zusätzliche geeignete Massnahmen (z. B. Baumpflanzungen entlang den Siedlungsgrenzen) sollen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens umgesetzt werden (vgl. Raumplanungsbericht, S. 41f.). Die Belichtung der Tennisanlage hat den Vorgaben des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) und des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG; SR 451) zu entsprechen.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Grundsatz 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 27. Mai 2025 bis am 25. Juni 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Diese wurden gemäss Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 2. November 2025 abgewiesen. Der Stadtrat hat den Teilzonen-, Teilgesamt- und Erschliessungsplan «Gebiet Gheid» am 3. November 2025 beschlossen. Es liegt keine Beschwerde vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen-, Teilgesamt- und Erschliessungsplan «Gebiet Gheid» der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.
- 3.2 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende Unterlagen zuzustellen: 1 Exemplar des Teilzonen-, Teilgesamt- und Erschliessungsplans. Der Plan ist mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 3.3 Kompensation der Fruchtfolgeflächen
 - 3.3.1 Die durch die Einzonung beanspruchten Fruchtfolgeflächen sind zu kompensieren. Die Baubewilligung für den Neubau der Tennisanlage auf dem Grundstück GB Olten Nr. 6460 darf durch die Baubehörde der Stadt Olten erst erteilt werden, wenn auch die Baubewilligung für das FFF-Kompensationsprojekt vorliegt.
 - 3.3.2 Für den Bodenabtrag am neuen Standort (GB Olten Nr. 6460) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und umzusetzen. Dieses umfasst auch den Rückbau der bestehenden Tennisplätze (GB Olten Nr. 107) sowie die Wiederherstellung landwirtschaftlicher Flächen mit Fruchtfolgequalität. Das Konzept ist vor Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt (AfU) zu prüfen und zu bewilligen.
 - 3.3.3 Die Abnahme der rekultivierten Flächen hat durch das Amt für Umwelt zu erfolgen.
- 3.4 Planungsausgleich
 - 3.4.1 Bei der Einzonung handelt es sich um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung nach Beschluss S-1.1.11 des kantonalen Richtplans.
 - 3.4.2 Der Stadtrat 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.
- 3.5 Durch die Teilzonenplanung resp. die damit in Zusammenhang stehende FFF-Kompensation wird das Fruchtfolgeflächen-Inventar Änderungen erfahren. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 3.6 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.

- 3.7 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger
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 der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

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. 1011126 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (LH) (2), Dossier-Nr. 82'683, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Umwelt

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

Amt für Landwirtschaft

Sekretariat der Katasterschätzung, Info per E-Mail (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten, mit 1 gen. Dossier (später), mit Belastung im Kontokorrent **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Direktion Bau, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Baukommission, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Olten: Genehmigung Teilzonen-, Teilgesamt- und Erschliessungsplan «Gebiet Gheid»)