

Protokoll

Öffentliche Version

9. Gemeinderatssitzung

Sitzungstermin	Montag, 20. Juni 2022
Sitzungsort	Gemeindeverwaltung, Gemeinderats-Saal
Sitzungsdauer	18.30 Uhr bis 21.50 Uhr
Öffentliche Sitzung	18.30 Uhr bis 18.55 Uhr
Gemeinderat	Fabian Gloor, Gemeindepräsident, Vorsitz Deborah Geiser, Ressortleiterin öffentliche Sicherheit Theodor Hafner, Ressortleiter Bildung Martin Rötheli, Ressortleiter Finanzen und Steuern Thomas von Arx, Ressortleiter Umwelt und Verkehr Dirk Weber, Ressortleiter Bau und Raumordnung Nicole Wyss, Ressortleiterin Gesundheit und soziale Sicherheit Gerda Graber, Leiterin Verwaltung Dominik Langenstein, Leiter Bau Rolf Niederer, Leiter Finanzen Madeleine Gabi, Stabsstelle, Protokoll
Geschäftsprüfungskommission	Keine anwesend
Medien	Keine anwesend

Traktanden

B-Geschäft öffentlich

- | | | |
|----------|--|-----|
| 2022-122 | Begrüssung Protokoll und Traktandenliste | GP |
| 2022-123 | Festlegung der Sitzungs- und Versammlungstermine 2023 | GP |
| 2022-124 | Asylwesen; Genehmigung Nachtragskredite von CHF 15'000 für Konto 5730.3010.00, Löhne, CHF 10'000 für Konto 5730.3119.0, Anschaffungen und CHF 20'000 für Konto 5730.3160.00 Mieten Asylwohnungen | RGS |
| 2022-125 | Schulhaus Oberdorf; Genehmigung eines Nachtragskredits von CHF 6'500 für den Ersatz der Leistungsschutzschalter (Konto 2170.3144.00) | RB |
| 2022-126 | Fussgängerstreifen Bell Dünnerstrasse; Genehmigung eines Nachtragskredits von CHF 20'500 für Konto 6150.3141.01 | RU |
| 2022-127 | Sanierung Wasserleitung Aspstrasse 2. Etappe; Genehmigung eines Investitionskredits von CHF 84'000 für Konto 7101.5031.63 | RU |
| 2022-128 | Aufhebung Nutzungsverordnung Bienken-Saal inkl. Hausordnung, Allgemeine Vertragsbedingungen, Teilrevision Betriebszeiten sowie Genehmigung Nutzungsgesuch Bienken-Saal | RF |
| 2022-129 | Einzonung GB Oensingen Nr. 720; Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung | RBR |

C-Geschäft öffentlich

- | | | |
|----------|---|----|
| 2022-130 | Kehrichtabfuhr Unterfluranlage Leuenfeld; Genehmigung eines Nachtragskredits von CHF 8'530 für Konto Nr. 7301.3130.03 | RU |
|----------|---|----|

B-Geschäft nicht öffentlich

- | | | |
|----------|--|-----|
| 2022-134 | Gestaltungsplan Gewerbetower; Behandlung der Einsprachen | RBR |
| 2022-135 | Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Unter der Gass"; Behandlung der Einsprachen | RBR |

Traktandum Nr. 2022-122

Registatur-Nr. 0.1.2.1

Begrüssung Protokoll und Traktandenliste

Geschäftseigner Fabian Gloor, Gemeindepräsident
Entscheidungsgrundlagen
Traktandenbericht verfasst durch Madeleine Gabi, Stabsstelle

1. Begrüssung

Der Gemeindepräsident begrüsst die Anwesenden zur achten Gemeinderatssitzung im laufenden Jahr.

2. Protokoll

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30. Mai 2022 wird genehmigt.

Das Protokoll der Rechnungsgemeindeversammlung ist im Moment beim Versammlungsbüro zur Genehmigung.

3. Traktandenliste

Es wird die Öffnung von folgenden Traktanden verlangt: 2022-123 und 2022-131.

Mit dieser Änderung wird die Traktandenliste stillschweigend genehmigt.

Mitteilung an
- Akten

Festlegung der Sitzungs- und Versammlungstermine 2023

Geschäftseigner Fabian Gloor, Gemeindepräsident
 Entscheidungsgrundlagen Terminplan
 Traktandenbericht verfasst durch Madeleine Gabi, Stabsstelle

1. Zuständigkeiten und Information

Um die Terminplanung zu vereinfachen, legt der Gemeinderat jeweils zum Voraus die Termine für das nächste Jahr fest.

2. Sachverhalt

Dem Gemeinderat werden die Sitzungstermine und Versammlungsdaten im Sinne eines Vorschlags unterbreitet.

3. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat bereinige die vorgeschlagenen Termine verabschiede diese.

4. Erwägungen

Der vorgeschlagene Terminplan wird diskutiert und wie folgt bereinigt:

2023	oensingen Sitzungs- und Versammlungstermine											2023
Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	
1 Neujahr	1 Mi	1 Mi	1 Sa	1 Tag der Arbeit	1 Do	1 Sa	1 Nationalfeiertag	1 Fr	1 So	1 Allerheiligen	1 Fr	
2 Mo	2 Do	2 Do	2 So	2 Di	2 Fr	2 So	2 Mi	2 OR Budgetklausur	2 Do	2 Do	2 Sa	
3 Di	3 Fr	3 Fr	3 Or	3 Mi	3 Sa	3 Or	3 Do	3 So	3 Di	3 Fr	3 So	
4 Mi	4 Sa	4 Sa	4 Di	4 Do	4 So	4 Di	4 Fr	4 OR	4 Mi	4 Sa	4 Mo	
5 Do	5 So	5 So	5 Mi	5 Fr	5 OR (Reserve)	5 Mi	5 Sa	5 Di	5 Do	5 So	5 Di	
6 Fr	6 Mo	6 OR	6 Do	6 Sa	6 Di	6 Do	6 So	6 Mi	6 Fr	6 OR	6 Mi	
7 Sa	7 Di	7 Di	7 Karfreitag	7 So	7 Mi	7 Fr	7 Mo	7 Do	7 So	7 Di	7 Do	
8 So	8 Mi	8 Mi	8 Sa	8 OR	8 Freizeitschein	8 Sa	8 Di	8 Fr	8 So	8 Mi	8 Fr	
9 Mo	9 Do	9 Do	9 Ostermontag	9 Di	9 Fr	9 So	9 Mi	9 Sa	9 Mo	9 Do	9 Sa	
10 Di	10 Fr	10 Fr	10 Ostermontag	10 Mi	10 Sa	10 Mo	10 Do	10 So	10 Di	10 Fr	10 So	
11 Mi	11 Sa	11 Abstimmungs-	11 Di	11 Do	11 So	11 Di	11 Fr	11 Mi	11 Mo	11 Mi	11 ov	
12 Do	12 So	12 Kochenwende	12 Mi	12 Fr	12 ov	12 Mi	12 Sa	12 Sarkonemese	12 Do	12 So	12 Di	
13 Fr	13 Mo	13 k.o. GV	13 Do	13 Sa	13 Di	13 Do	13 So	13 Mi	13 Fr	13 Mo	13 Mi	
14 Sa	14 Di	14 Di	14 Fr	14 So	14 Mi	14 Fr	14 Mo	14 Do	14 So	14 Di	14 Do	
15 So	15 Mi	15 Mi	15 Sa	15 Mo	15 Do	15 Sa	15 Maria-Himmelfahrt	15 Fr	15 So	15 Mi	15 Fr	
16 OR	16 Do	16	16 So	16 Di	16 Fr	16 So	16 Mi	16 Sa	16 Mo	16 Do	16 Sa	
17 Di	17 Fr	17 Fr	17 Mo	17 Mi	17 Abstimmungs-	17 Mo	17 Do	17 Sa	17 Di	17 Fr	17 So	
18 Mi	18 Sa	18 Sa	18 Di	18 Aufahrt	18 Kochenwende	18 Di	18 Fr	18 Mo	18 Mi	18 Sa	18 OR	
19 Do	19 So	19 So	19 Mi	19 Fr	19 OR	19 Mi	19 Sa	19 Do	19 So	19 Di	19 Do	
20 Fr	20 OR	20 OR	20 Do	20 Sa	20 Di	20 Do	20 So	20 Mi	20 Fr	20 Mo	20 Mi	
21 Sa	21 Di	21 Di	21 Fr	21 So	21 Mo	21 Fr	21 OR	21 Do	21 Abstimmungs-	21 Di	21 Do	
22 So	22 Mi	22 Mi	22 Sa	22 OR	22 Do	22 Sa	22 Di	22 Fr	22 Kochenwende	22 Mi	22 Fr	
23 Mo	23 Do	23 Do	23 So	23 Di	23 Fr	23 So	23 Mi	23 Sa	23 Sprechstunde	23 Di	23 Sa	
24 Di	24 Fr	24 Fr	24 Or	24 Mi	24 Sa	24 Mo	24 Do	24 So	24 Di	24 Fr	24 heiliger abend	
25 Mi	25 Sa	25 Sa	25 Di	25 Sprechstunde	25 So	25 Di	25 Fr	25 OR	25 Mi	25 Abstimmungs-	25 Wochentag	
26 Do	26 So	26 So	26 Mi	26 Fr	26 Mo	26 Mi	26 Sa	26 Di	26 Do	26 Kochenwende	26 Stahntag	
27 Fr	27 Mo	27 Mo	27 Do	27 Sa	27 Di	27 Do	27 So	27 Mi	27 Zbellehret	27 OR	27 Mi	
28 Sa	28 Di	28 Di	28 Fr	28 Freitag	28 Mi	28 Fr	28 Mo	28 Do	28 Zbellehret	28 Di	28 Do	
29 So	29 Mi	29 Mi	29 Sa	29 Freitag	29 Do	29 Sa	29 Di	29 Fr	29 Zbellehret	29 Mi	29 Fr	
30 OR	30 Do	30 Do	30 So	30 Di	30 Fr	30 So	30 Mi	30 Sa	30 Mo	30 Do	30 Sa	
31 Di	31 Fr	31 Fr	31 Mi	31 Mi	31 Mi	31 Mo	31 Do	31 So	31 Di	31 Do	31 Silvester	

Im ersten Trimester des Jahres soll an einem Freitagnachmittag eine Gemeinderatsklausur zu den Legislaturzielen stattfinden. Um einen Termin zu finden, wird dafür eine Doodle-Umfrage erstellt. Der Terminplan wird ergänzt, sobald das Datum feststeht.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

Die in den Erwägungen erwähnten Sitzungs- und Versammlungstermine für das Jahr 2023 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

Mitteilung an

- Mitglieder des Gemeinderats
- Mitglieder des Stabs
- Mitglieder der Geschäftsleitung
- Geschäftsprüfungskommission
- Leiter Finanzen (Reservation Bienken-Saal)
- Bereichsleiter Hausdienste (z.H. Hauswartung Bienken-Saal)
- Akten

Asylwesen; Genehmigung Nachtragskredite von CHF 15'000 für Konto 5730.3010.00, Löhne, CHF 10'000 für Konto 5730.3119.0, Anschaffungen und CHF 20'000 für Konto 5730.3160.00 Mieten Asylwohnungen

Geschäftseigner Nicole Wyss, Ressortleiterin Gesundheit und soziale Sicherheit
Entscheidungsgrundlagen Mietverträge Asylwohnungen Mühlefeldstrasse 63 und 73, Entschädigungsansätze Asylbetreuung, Gemeindeordnung, Organisationsverordnung, Personalreglement
Traktandenbericht verfasst durch Gerda Graber, Leiterin Verwaltung

1. Zuständigkeiten und Information

Gemäss § 72 der Organisationsverordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von Nachtragskrediten zuständig.

2. Sachverhalt

Ausgangslage

Wegen dem Krieg in der Ukraine hat der Bundesrat am 11. März 2022 beschlossen, den aus ihrem Heimatland geflüchteten Ukrainerinnen und Ukrainern den Schutzstatus S für einen vorläufigen Aufenthalt in der Schweiz zu gewähren. Einerseits sind Schutzsuchende in Privatunterkünften untergebracht, und andererseits ist die Gemeinde für die Bereitstellung des Wohnraums für die vom Kanton zugewiesenen Schutzsuchenden verantwortlich. Gemäss Liste des Amtes für Gesellschaft und Soziales des Kantons Solothurn beträgt das Aufnahmesoll für asyl- und schutzsuchende Personen nach § 155 SG für Oensingen 42 Personen (Stand April 2022).

Unterbringung

Per 7. Juni 2022 sind in Oensingen 22 Schutzsuchende gemeldet. 12 Schutzsuchende halten sich bei Gastfamilien auf und 10 Schutzsuchende sind in zwei von der Gemeinde angemieteten Wohnungen an der Mühlefeldstrasse 63 und 73 untergebracht. Die Mietzinskosten für diese beiden Wohnungen belaufen sich bis Ende Jahr auf CHF 19'725.

Vier weitere Wohnungen an der Mühlefeldstrasse 53, 55 und 57 wurden der Gemeinde von der Wincasa AG für die Unterbringungen von Schutzsuchenden in verdankenswerter Weise für ein Jahr lang kostenlos zur Verfügung gestellt. Diese vier Wohnungen werden zurzeit möbliert und eingerichtet, so dass sie spätestens ab Mitte Jahr für den Bezug bereitstehen.

Im Moment steht somit für das Aufnahmesoll von 42 Personen genügend Wohnraum zur Verfügung. Eng könnte es werden, wenn Personen, die bei Gastfamilien einquartiert sind in eigene Wohnungen umplatziert werden müssten. Die weitere Entwicklung im Ukrainekrieg und der damit verbundene Flüchtlingsstrom in die Schweiz stellt einen weiteren grossen Unsicherheitsfaktor dar.

Arbeitsaufwand

Die Aufnahme und Betreuung der Schutzsuchenden verursacht für das Verwaltungspersonal zusätzlichen Aufwand, der nebst der ordentlichen Arbeit erledigt werden muss. Oft sind es ad hoc-Einsätze, weil neue Schutzsuchende nach Oensingen kommen, die Wohnungseinrichtungen eingekauft/beschafft werden müssen oder weil Koordinationsbedarf zwischen den Amtsstellen besteht. Unglücklicherweise hält sich unsere Asylbetreuungsperson, Christina Ackermann, für längere Zeit im Ausland auf und sie ist erst ab der zweiten Jahreshälfte wieder verfügbar. Die Arbeiten wurden deshalb grösstenteils durch unsere Integrationsbeauftragte, Aline Beutler, und die Leiterin der Einwohnerdienste, Cordula Virga, erledigt. Die von diesen zwei Mitarbeiterinnen für die Schutzsuchenden erbrachten Arbeitsstunden belaufen sich bis Mitte Jahr auf 160 Stunden oder rund CHF 8'400. Zusatzleistungen in der Betreuung von Asylsuchenden werden nach § 68 Abs. 1 PersR im Umfang des Aufwandes entschädigt.

Gemäss § 68 Abs. 2 PersR wird die Entschädigung für die Betreuer der Asylsuchenden vom zuständigen Gemeinderat jährlich im Juni und im Dezember überprüft und gestützt auf die Anzahl zu betreuender Personen entsprechend für die nächsten sechs Monate angepasst. Aufgrund der vom Kanton zugewiesenen 42 Personen hat die zuständige Gemeinderätin die Entschädigung für die Betreuung der Asylsuchenden für das 2. Halbjahr gemäss der Entschädigungsliste (41 bis 45 Personen) erhöht. Daraus resultiert ein Mehraufwand von CHF 8'300.

Sofern der Kanton der Gemeinde im zweiten Halbjahr weitere Schutzsuchende zuweist, wovon ausgegangen werden muss, werden zwangsläufig Zusatzleistungen des Verwaltungspersonals anfallen. Aus diesem Grund wird für Konto 5730.3010.00, Löhne Betreuung Asylbewerber, ein Nachtragskredit von CHF 15'000 beantragt. Mit diesem Betrag stünden für 2022 noch CHF 2'350 für die Abgeltung weiterer Zusatzleistungen zur Verfügung.

3. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wird ersucht, für die Unterbringung und die künftige Betreuung der Schutzsuchenden aus der Ukraine, die erforderlichen Nachtragskredite zu genehmigen:

<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Budget 2022</u>	<u>Nachtragskredit</u>
5730.3010.00	Löhne Betreuung Asylbewerber	CHF 10'000	CHF 15'000
5730.3199.00	Anschaffung Mobilien und Einrichtungen	CHF 300	CHF 10'000
5730.3160.00	Miete Wohnungen Asyl	CHF 16'000	CHF 20'000
Total Nachtragskredite			CHF 45'000

4. Erwägungen

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Kanton den Gemeinden für deren Aufwendungen je Schutzsuchenden einen pauschalen Betrag vergüten wird. Der Mehraufwand wird sich alsdann um diesen Betrag reduzieren.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

5.1 Folgende Nachtragskredite werden zulasten der Jahresrechnung 2022 bewilligt:

<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Nachtragskredit</u>
5730.3010.00	Löhne Betreuung Asylbewerber	CHF 15'000
5730.3199.00	Anschaffungen Mobilien und Einrichtungen	CHF 10'000
5730.3160.00	Miete Wohnungen Asyl	CHF 20'000

5.2 Die Stabsstelle wird beauftragt, die Nachtragskreditliste nachzuführen.

Mitteilung an

- Ressortleiterin Gesundheit und soziale Sicherheit
- Leiterin Verwaltung
- Leiter Finanzen
- Stabsstelle
- Akten (2012-217)

Schulhaus Oberdorf; Genehmigung eines Nachtragskredits von CHF 6'500 für den Ersatz der Leistungsschutzschalter (Konto 2170.3144.00)

Geschäftseigner Theodor Hafner, Ressortleiter Bildung
Entscheidungsgrundlagen Rechnung vom 25.04.2022 und Offerte vom 22.04.2022 Dietschi AG, Oensingen
Traktandenbericht verfasst durch Stefan Janzi, Leiter Infrastruktur

1. Zuständigkeiten und Information

Gemäss § 62 der Organisationsverordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von Nachtragskrediten zuständig.

2. Sachverhalt

Bei der gesetzlich vorgeschriebenen periodischen Sicherheitskontrolle der Elektroinstallationsanlagen in der Schulanlage Oberdorf wurde festgestellt, dass die Leistungsschutzschalter, kurz LS (Sicherungen), im Schulhaus Oberdorf nicht mehr korrekt funktionieren. Die LS in der Elektrohauptverteilung wurden 1996 installiert. Früher waren Schraubsicherungen verbaut. Die LS können nach dem Auslösen nicht mehr oder nur nach mehrmaligem Ein- und Ausschalten wiederum in der Betriebsstellung verbleiben. Dieser Zustand ist für die Nutzer äusserst unangenehm und hatte immer wieder "Stromausfälle" zur Folge.

Um einen möglichst störungsfreien und nota bene sicheren Betrieb zu gewährleisten, mussten die defekten LS Module umgehend ersetzt werden.

Für die ausgeführten Arbeiten im Trakt C wurde eine Rechnung von CHF 1'891.80 an die Firma Dietschi Borner AG, Oensingen, bezahlt. Im Weiteren liegt eine Offerte für die Auswechslung der übrigen LS von CHF 4'156.05 vor.

Im Konto Nr. 2170.3144.00 "Baulicher Unterhalt Schulhäuser" sind für das laufende Jahr 2022 Ausgaben von total CHF 55'000.00 budgetiert, nach der ausserplanmässigen Reparatur des Lifts wurde dafür ein Nachtragskredit von CHF 9'000.00 bewilligt. Aktuell beträgt der verfügbare Saldo CHF 43'581.02. Da leider tendenziell mit weiter steigenden Materialpreisen zu rechnen ist, wird für den Ersatz der LS Module ein Nachtragskredit von CHF 6'500 beantragt.

3. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wird ersucht, den für den nicht budgetierten Ersatz der Leistungsschutzschalter in der Schulanlage Oberdorf erforderlichen Nachtragskredit von CHF 6'500 für Konto 2170.3144.00 zu genehmigen.

4. Erwägungen

Der Ersatz der Leistungsschutzschalter ist für einen ordentlichen und sicheren Betrieb der Schulanlage unerlässlich.

Es entsteht eine Diskussion, ob diese Ausgaben noch über den Kredit des Schulhausneubaus gebucht werden können. Der Leiter Finanzen wird beauftragt, dies zu klären. Der Nachtragskredit soll infolge der Dringlichkeit trotzdem gesprochen und nicht ausgeschöpft werden, falls die Ausgaben dem Kredit des Schulhausneubaus belastet werden können.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

- 5.1 Für den dringend erforderlichen Ersatz der Leistungsschutzschalter in der Schulanlage Oberdorf wird ein Nachtragskredit von CHF 6'500 für Konto 2170.3144.00 genehmigt.
- 5.2 Der Leiter Finanzen wird beauftragt, abzuklären, ob diese Auslagen allenfalls dem Kredit des Schulhausneubaus belastet werden können.

Mitteilung an

- Ressortleiter Bildung
- Leiter Bau
- Leiter Finanzen
- Leiter Infrastruktur
- Stabsstelle (Nachtragskreditliste)
- Akten

Fussgängerstreifen Bell Dünnerstrasse; Genehmigung eines Nachtragskredits von CHF 20'500 für Konto 6150.3141.01

Geschäftseigner Thomas von Arx, Ressortleiter Umwelt und Verkehr
Entscheidungsgrundlagen Faktenblatt neue Fussgängerstreifen, Situationsplan Fussgängerstreifen, Offertzusammenstellung vom 23. Mai 2022
Traktandenbericht verfasst durch Dominik Langenstein, Leiter Bau

1. Zuständigkeiten und Information

Auf Grund des öffentlichen Interesses und bedingt durch die Informationspflicht, ist das Geschäft öffentlich zu behandeln. Die Zuständigkeit und Finanzkompetenz richten sich nach § 25 Gemeindeordnung.

2. Sachverhalt

Zwischen dem bestehenden Rinderschlachthof, dem neuen Rinderschlachthof und dem neu erstellten Parkhaus der Bell Schweiz AG zirkulieren erhebliche Fussgängerströme. Das von Bell Schweiz AG beauftragte Architekturbüro Ducksch Anliker Architekten AG ist mit dem Gesuch an die Einwohnergemeinde Oensingen gelangt, für die Gewährleistung eines sicheren Arbeitswegs zwei Fussgängerstreifen auf der Dünnerstrasse und einen Fussgängerstreifen auf der Holindenstrasse zu erstellen (siehe dazu den beiliegenden Situationsplan).

Die Abteilung Bau hat das Ingenieurbüro BSB + Partner beauftragt, das notwendige Projekt für die drei Fussgängerstreifen auszuarbeiten (siehe dazu das beiliegende Faktenblatt vom 15. März 2022).

Der Projektplan und das Faktenblatt wurden Roman Angermann, Fachverantwortlicher Verkehrssicherheit, Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) zur Genehmigung unterbreitet. In einer ersten Stellungnahme hat er am 24. Februar 2022 den beiden Fussgängerstreifen auf der Dünnerstrasse zugestimmt, gegenüber dem Fussgängerstreifen auf der Holindenstrasse bestand seinerseits eine gewisse Skepsis.

Mit Rückmeldung vom 25. April 2022 hat das AVT den beiden Fussgängerstreifen auf der Dünnerstrasse zugestimmt, der Fussgängerstreifen auf der Holindenstrasse wurde abgelehnt, da er nicht den Weisungen des AVTs "Merkblatt Fussgängerstreifen" entspricht.

Das AVT hat die beiden Fussgängerstreifen mit doppelseitigen, beidseitigen Signalen zu verfügen und benötigt dafür neben den bereits eingereichten Unterlagen eine unterzeichnete Kopie des Gemeinderatsbeschlusses. Voraussetzung für die beiden Fussgängerstreifen ist eine Beleuchtung gemäss SGL-Norm. Erst nach der Installation und Inbetriebnahme der Beleuchtung darf die Markierung und Signalisation vorgenommen werden.

Seit Einreichung des Antrags der Firma Bell Schweiz AG bei der Einwohnergemeinde Oensingen wurde weiterer Handlungsbedarf für die Gewährleistung der Sicherheit des Fussgängerverkehrs ersichtlich. Um ein Kurvenschneiden im Trottoirbereich Dünnerstrasse-Südringstrasse zu verhindern, sollen mehrere reflektierende Gummipoller auf dem Trottoirrand verschraubt werden. Diese Massnahme erfolgt im Sinne einer zeitlich beschränkten Anordnung im Zusammenhang mit den Baustellen (Art. 15 Abs. 3 Bst. c Signalisationsverordnung).

Im Auftrag der Abteilung Bau hat die Firma Ducksch und Anliker Offerten eingeholt. Gemäss Offerten ist mit Kosten von CHF 41'000 zu rechnen. Anlässlich der Besprechung am 1. Juni 2022 mit der Firma Bell Schweiz AG wurde ein Kostenteiler von 50:50 vereinbart. Dem Verzicht des gewünschten Fussgängerstreifens auf der Holindenstrasse kann die Firma Bell Schweiz AG zustimmen. Die Ausführung erfolgt durch die Firma Bell Schweiz AG. Die Bell Schweiz AG stellt der Einwohnergemeinde nach Bauvollendung und -abnahme durch die Abteilung Bau den Gemeindeanteil von 50% der Kosten in Rechnung.

3. Antrag an den Gemeinderat

- 3.1 Der Gemeinderat wird ersucht, den für die Erstellung der zwei Fussgängerstreifen inkl. Signalisation und Beleuchtung erforderlichen Nachtragskredit von CHF 20'500 für Konto 6150.3141.01 zu genehmigen.
- 3.2 Entlang der Dünnerstrasse seien zwei Fussgängerstreifen mit entsprechenden doppelseitigen, beidseitigen Signalen und Beleuchtung zu beschliessen.
- 3.3 Die Abteilung Bau sei mit dem Einholen der Verfügung des AVTs für die Erstellung der beiden Fussgängerstreifen zu beauftragen.
- 3.4 Die Abteilung Bau sei mit der Umsetzung zu beauftragen.

4. Erwägungen

Keine Wortmeldung.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

- 5.1 Für die Erstellung der zwei Fussgängerstreifen inkl. Signalisation und Beleuchtung wird ein Nachtragskredit von CHF 20'500 für Konto 6150.3141.01 genehmigt.
- 5.2 Entlang der Dünnerstrasse werden zwei Fussgängerstreifen mit entsprechenden doppelseitigen, beidseitigen Signalen und Beleuchtung genehmigt.
- 5.3 Die Abteilung Bau wird beauftragt, die Verfügung des AVTs für die Erstellung der beiden Fussgängerstreifen einzuholen.
- 5.4 Die Abteilung Bau wird mit der Umsetzung beauftragt.

Mitteilung an

- Ressortleiter Umwelt und Verkehr
- Leiter Bau
- Leiter Finanzen
- Stabsstelle (Nachtragskreditliste)
- Akten

Sanierung Wasserleitung Aspstrasse 2. Etappe; Genehmigung eines Investitionskredits von CHF 84'000 für Konto 7101.5031.63

Geschäftseigner Thomas von Arx, Ressortleiter Ressort Umwelt und Verkehr
Entscheidungsgrundlagen Kostenschätzung BSB Ingenieure vom 12. Mai 2022
Traktandenbericht verfasst durch Stefan Janzi, Leiter Infrastruktur

1. Zuständigkeiten und Information

Der Gemeinderat kann gemäss § 25 GO über Geschäfte beschliessen, deren Auswirkungen einmalig CHF 250'000 nicht übersteigen.

2. Sachverhalt

Die öffentliche Wasserversorgung in der Aspstrasse ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Nachdem im Jahr 2020 bereits ein erstes Teilstück erneuert wurde, ist in diesem Jahr die Erneuerung der restlichen Anschlussleitung (für die Gebäude Nrn. 2, 3, 4, 5 und 7) vorgesehen.

Die alte bestehende Graugussleitung soll durch eine neue Kunststoffleitung PE 63/51.4mm ersetzt werden. Die privaten Versorgungsleitungen werden im Bereich der Hauptleitung an die neue Leitung angeschlossen. Die Liegenschaft GB Nr. 321 soll neu direkt mittels einer eigenen Hausanschlussleitung ab der Verteilerleitung erschlossen werden. Der Abschnitt im Belag soll mittels einem Richtpressvortrieb (grabenloser Leitungsbau) ersetzt werden. Die restliche Hauptleitung (unter Pflasterung und Grünflächen) soll im konventionellen Grabenbau ersetzt werden. Ein Ersatz der Fundation oder des Strassenbaus ist nicht vorgesehen.

Gemäss genehmigtem Budget für das Jahr 2022 sind im Konto 7101.3143.04 Netzerweiterungen CHF 50'000 für die 2. Etappe der Sanierung der Wasserleitung in der Aspstrasse eingestellt.

Nach Vorliegen der detaillierten Kostenschätzung der BSB + Partner AG Oensingen vom 12. Mai 2022 muss mit Kosten von Total CHF 84'000 (inkl. MWST und Ingenieurhonorare) gerechnet werden. Das heisst, die Aktivierungsgrenze gemäss § 61 OrgV wird damit deutlich überschritten, und es ist für das vorbeschriebene Bauvorhaben ein Investitionskredit erforderlich.

3. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wird ersucht, den für die Sanierung der Wasserleitung Aspstrasse 2. Etappe erforderlichen Investitionskredit von CHF 84'000 für Konto 7101.5031.63 zu genehmigen.

4. Erwägungen

Die Wasserleitung Aspstrasse ist infolge Alter und Zustand in sanierungsbedürftigem Zustand. Die Erneuerung ist sinnvoll und unerlässlich. Der Kredit ist zu genehmigen.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

Für die Sanierung der Wasserleitung Aspstrasse 2. Etappe wird ein Investitionskredit von CHF 84'000 für Konto 7101.5031.63 genehmigt.

Mitteilung an

- Ressortleiter Umwelt und Verkehr
- Leiter Bau
- Leiter Finanzen
- Leiter Infrastruktur
- Akten

Aufhebung Nutzungsverordnung Bienken-Saal inkl. Hausordnung, Allgemeine Vertragsbedingungen, Teilrevision Betriebszeiten sowie Genehmigung Nutzungsgesuch Bienken-Saal

Geschäftseigner Martin Rötheli, Ressortleiter Finanzen und Steuern
Entscheidungsgrundlagen Gemeinderatsbeschluss vom 31. August 2020
Traktandenbericht verfasst durch Rolf Niederer, Leiter Finanzen

1. Zuständigkeiten und Information

Entsprechend § 23 der Gemeindeordnung liegt die Behandlung und Kompetenz für die Abwicklung dieses Geschäfts beim Gemeinderat.

2. Sachverhalt

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. April 2020 wurde der Leiter Finanzen mit der Erarbeitung eines neuen Konzepts und der Überarbeitung der Gebührenordnung beauftragt.

Am 31. August 2020 wurde dem Gemeinderat ein Paket mit 12 Massnahmen zur Verbesserung der Rentabilität des Bienken-Saals vorgelegt, welches einstimmig gutgeheissen wurde.

Im vorliegenden Traktandum wird dem Gemeinderat die geplante Umsetzung von Massnahme Nr. 9 (Anpassung der Nutzungsverordnung inkl. Anhänge und Gesuch) unterbreitet. Im Rahmen des nächsten Cockpits wird der Gemeinderat über den Umsetzungsstand der übrigen Massnahmen orientiert. Vorweggenommen werden kann, dass die zentralen Punkte des Pakets (Überarbeitung der Höhe der Gebühren und Reduktion der Personalkosten) umgesetzt werden konnten.

Der Wortlaut von Massnahme Nr. 9 kann dem Protokollauszug vom 31. August 2020 entnommen werden: *"Massnahme 9 sieht vor, dass die Nutzungsverordnung im Sinn des vorliegenden Massnahmenpakets leicht angepasst wird. Kundenunfreundliche Bestimmungen (z.B. die Pflicht, Nutzungsgesuche 4 Monate (!) im Voraus zur Prüfung und Bewilligung einzureichen) sollen aus der Verordnung entfernt werden. Auch müssen im Nutzungsgesuch beispielsweise die Policennummer der Haftpflichtversicherung angegeben werden. Ein Hinweis wie "Die Versicherung ist Sache des Veranstalters, die Einwohnergemeinde lehnt jede Haftung ab" ist ausreichend."*

Das aktuell 39 Seiten umfassende und auf der Homepage befindende Regelwerk (aktuelle Bestandteile: Nutzungsverordnung, Gebührenordnung, Nutzungsgesuch, Hausordnung, Allgemeine Vertragsbedingungen, Betriebszeiten) zum Bienken-Saal soll massiv gekürzt und kundenfreundlicher ausgestaltet werden.

Nutzungsverordnung

Die 8 Seiten umfassende Nutzungsverordnung kann ersatzlos aufgehoben werden.

Gebührenordnung

Die Gebührenordnung wurde per 1. September 2020 angepasst und soll beibehalten werden. Die gesetzlichen Grundlagen der Verordnung werden angepasst, da es sich nicht mehr um einen Anhang, sondern um eine Verordnung selber handelt.

Nutzungsgesuch

Das überarbeitete Nutzungsgesuch wird dem Gemeinderat vorgelegt. Vorgängig wurde das neu ausgearbeitete Gesuch der Geschäftsleitung und der Abteilung Bau unterbreitet. Die daraus resultierenden Verbesserungsvorschläge wurden grösstenteils berücksichtigt. Relevante Punkte aus der "Nutzungsverordnung", der "Hausordnung" und den "Allgemeinen Vertragsbedingungen" wurden in das neue Nutzungsgesuch integriert.

Hausordnung

Die Hausordnung soll ersatzlos aufgehoben werden.

Allgemeine Vertragsbedingungen

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen sollen ersatzlos aufgehoben werden.

Betriebszeiten

Der Bestandteil "Betriebszeiten" soll beibehalten werden. Einzig § 1 (Wortlaut: "Ab dem 23. Dezember bis einschliesslich 3. Januar ist der Bienken-Saal geschlossen. Ausnahmegewilligungen zur Nutzung für Anlässe sind möglich.") und § 2 (Wortlaut: "In den fünf Wochen der Sommerschulferien bleibt der Bienken-Saal geschlossen. Ausnahmegewilligungen sind möglich.") sollen ersatzlos gestrichen werden. Die beiden Paragraphen widersprechen der vom Gemeinderat beschlossenen Massnahme Nr. 5 (Vermeidung von Sperrzeiten).

In der internen Vernehmlassung wurde seitens der Abteilung Bau der Wunsch geäussert, dass die internen Abläufe (z.B. Schnittstellen zwischen der Abteilung Finanzen und der Abteilung Bau) geregelt werden sollen. Diesem Wunsch soll mit einer internen Weisung Rechnung getragen werden.

3. Antrag an den Gemeinderat

- 3.1 Die Nutzungsverordnung sei ersatzlos aufzuheben.
- 3.2 Die Gebührenordnung (bisher Anhang 1) beizubehalten. Die gesetzlichen Grundlagen seien anzupassen.
- 3.3 Das neue Nutzungsgesuch (bisher Anhang 2) sei zu genehmigen.
- 3.4 Die Hausordnung (bisher Anhang 3) sei ersatzlos aufzuheben.
- 3.5 Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (bisher Anhang 4) seien ersatzlos aufzuheben.
- 3.6 Der bisherige Anhang 5, Betriebszeiten sei wie folgt anzupassen: § 1 und § 2 seien aufzuheben.
- 3.7 Der bisherige Anhang 6 "Grundrissplan Fluchtwege" sei ohne Änderung beizubehalten.

Zudem wird dem Rat beantragt:

- 3.8 Die Stabsstelle sei zu beauftragen, das Regelwerk den Beschlüssen entsprechend anzupassen.
- 3.9 Die Leiterin Verwaltung sei bis 31. Juli 2022 mit der Erarbeitung der internen Weisung (interne Abläufe) zu beauftragen.

4. Erwägungen

Keine Wortmeldung.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

- 5.1 Die Nutzungsverordnung wird ersatzlos aufgehoben.
- 5.2 Die Gebührenordnung wird beibehalten. Die gesetzlichen Grundlagen sind anzupassen.
- 5.3 Das neue Nutzungsgesuch wird genehmigt (neu: Anhang 1 der Gebührenordnung)
- 5.4 Die Hausordnung (bisher Anhang 3) wird ersatzlos aufgehoben.
- 5.5 Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (bisher Anhang 4) werden ersatzlos aufgehoben.
- 5.6 Der bisherige Anhang 5, Betriebszeiten wird wie folgt angepasst: § 1 und § 2 werden aufgehoben (neu Anhang 2 Gebührenordnung)
- 5.7 Der bisherige Anhang 6 "Grundrissplan Fluchtwege" wird ohne Änderung beibehalten (neu Anhang 3 Gebührenordnung).
- 5.8 Die Änderungen treten per 1. Juli 2022 in Kraft.
- 5.9 Die Stabsstelle wird beauftragt, das Regelwerk den Beschlüssen entsprechend anzupassen.
- 5.10 Die Leiterin Verwaltung wird beauftragt, bis 31. Juli 2022 die nötige interne Weisung (interne Abläufe) zu erarbeiten.

Mitteilung an

- Gemeindepräsident
- Ressortleiter Finanzen und Steuern
- Ressortleiter Bau und Raumordnung, Gemeindevizepräsident
- Leiterin Verwaltung
- Leiter Finanzen
- Leiter Bau
- Stabsstelle
- Akten (2022-224)

Einzonung GB Oensingen Nr. 720; Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung

Geschäftseigner	Dirk Weber, Ressortleiter Bau und Raumordnung
Entscheidungsgrundlagen	Teilzonenplan, Zonenvorschriften und Raumplanungsbericht vom 10. Juni 2022
Traktandenbericht verfasst durch	Dominik Langenstein, Leiter Bau

1. Zuständigkeiten und Information

Der Gemeinderat ist die oberste Planungsbehörde und gemäss § 23 der Gemeindeordnung zuständig für die raumplanerische Entwicklung der Gemeinde.

2. Sachverhalt

Die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 liegt gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2018/508) in der Reservezone. Auf der genannten Parzelle befindet sich derzeit ein Landwirtschaftsbetrieb. Für das Ökonomiegebäude wurde bereits in der Ferismatt ein Ersatz gebaut. Nun plant der Grundeigentümer und Leiter des Landwirtschaftsbetriebs, den Betrieb komplett auszusiedeln und die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 künftig nicht mehr landwirtschaftlich zu nutzen. Für den Neubau eines Wohnhauses in der Ferismatt wurde dem Amt für Raumplanung (ARP) bereits eine Voranfrage zur Prüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 9. September 2021 hat das ARP zum Gesuch Stellung genommen und eine Bewilligung grundsätzlich in Aussicht gestellt. Als Voraussetzung gilt, dass die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 vom landwirtschaftlichen Gewerbe getrennt und aus den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) entlassen wird. Dazu soll die Parzelle einer optimalen baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 zu verkaufen, um damit das Wohnhaus in der Ferismatt zu finanzieren. Ein potentieller Käufer sieht für die Parzelle einen Neubau mit Wohnnutzung vor.

Das Aussiedlungsvorhaben wurde bereits in der Ortsplanungsrevision Oensingen (RRB Nr. 2018/508) berücksichtigt. Im Grundsatz wurde dem Landwirtschaftsgebiet südlich der Autobahn eine Landschaftsschutzzone überlagert. In dieser sind Bauten und bauliche Anlagen nicht zulässig. Davon wurde der Aussiedlungsstandort in der Ferismatt ausgenommen. Zudem wurde die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 in der Reservezone belassen – im Wissen, dass eine Aussiedlung vorgesehen ist.

Gemäss kantonalem Richtplan Ziffer S-1.1.12 "Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)" können Flächen bei nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend), ohne Kompensation der Bauzone zugewiesen werden.

Die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 wird mit dem vorliegenden Teilzonenplan einer adäquaten Bauzone zugewiesen (Einzonung). Die Teilzonenplanung bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Kanton Solothurn.

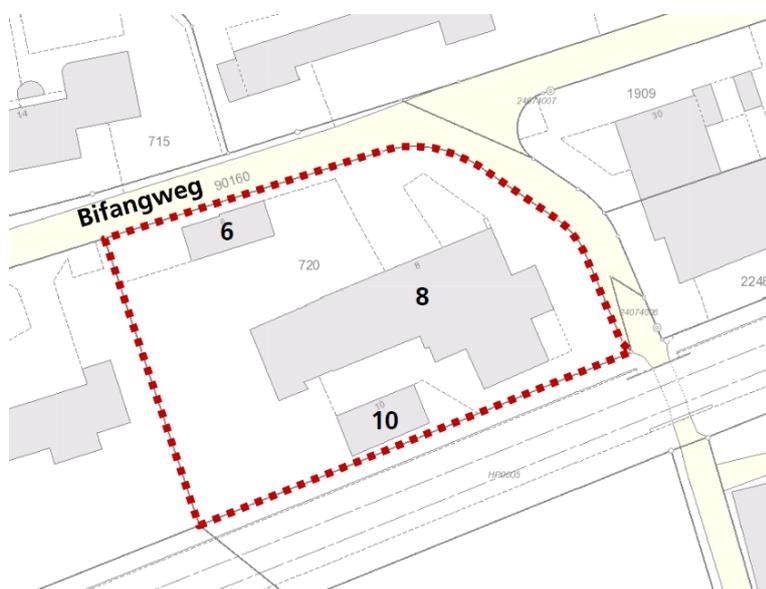
Ausgangslage

Planungsperimeter: Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 mit einer Fläche von 3'153 m² im Osten von Oensingen. Direkt südlich des Planungsperimeters befindet sich die Eisenbahnlinie Olten-Solothurn. Dadurch ist der Planungsperimeter lärmvorbelastet.

Auf der Parzelle GB Oensingen Nr. 720 befindet sich ein Bauernhof, bestehend aus folgenden Gebäuden (vgl. Abbildung 2):

- Bifangweg 6: Wohngebäude (Stöckli) mit Anbau (Garage/Heizung)
- Bifangweg 8: Wohngebäude mit Ökonomieteil und Schopf
- Bifangweg 10: Remise, Werkstatt

Im direkten Umfeld der Liegenschaft sind verschiedene Nutzungen vorhanden: Gewerbliche Nutzungen im Norden und Osten, Wohnen im Westen sowie ein Landwirtschaftsbetrieb südlich der Eisenbahnlinie.



Daten der Amtlichen Vermessung mit Planungsperimeter, rot umrandet (Quelle: infogis.ch)

Rechtsgültige Nutzungsplanung: Die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 befindet sich gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 508 vom 3. April 2018) in der Reservezone (vgl. Abbildung 4). Zudem gilt das Gebäude Bifangweg 6 als erhaltenswertes Kulturobjekt. Die benachbarten Parzellen befinden sich in der Gewerbezone 1 (Gw1) (GB Oensingen Nrn. 926, 1909 und 2248), in der Geschäftszone 3-geschossig (Gs3) (GB Nr. 715) und in der Wohnzone 2-geschossig (W2) (GB Nr. 719). Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) bei den Wohnzonen entlang der Bahnlinie ist von der ES II in die ES III aufgestuft.

Das Gebäude Bifangweg 8 gilt als erhaltenswertes Kulturobjekt. Gemäss § 32 des Zonenreglements gelten für erhaltenswerte Kulturobjekte folgende Bestimmungen:

Abs. 1 Grundsatz

Bauliche Massnahmen an geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege, bzw. mit der Fachstelle Ortsbildschutz abzusprechen. Die Stellungnahme der Bau- und Planungskommission ist in jedem Fall einzuholen.

Abs. 4 Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich 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, Geschosshöhe, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung. Die Ersatzneubaute übernimmt Stellung, Volumen (Geschosszahl, prägnante Fassadenfluchten, Hauptfirstrichtung) der bestehenden Baute. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig. Baugesuche sind der Bau- und Planungskommission sowie der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Lärm: Für die Beurteilung des Lärms sind die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 7. Oktober 1983 (Stand 1. Januar 2022) und der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand 1. Juli 2021) massgebend. Gemäss Art. 29 LSV gilt:

"Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können."

Gemäss Art. 43 LSV werden Wohnzonen grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugewiesen. Teile von Nutzungszonen der ES II können jedoch, wenn diese lärmvorbelastet sind, der ES III zugewiesen werden. Somit wird nachfolgend von den Grenzwerten der ES III ausgegangen. Dies entspricht auch der ES der heute rechtsgültigen Nutzung (Landwirtschaftszone). In der ES III betragen die Planungswerte (PW) für Wohnnutzungen gegenüber dem Eisenbahnlärm 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (Anhang 4 LSV).

Die PW sind jeweils am offenen Fenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung einzuhalten. Als lärmempfindliche Räume gelten gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV Räume in Wohnungen (ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitäräume und Abstellräume) sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen während längerer Zeit aufhalten (ausgenommen Räume mit erheblichem Betriebslärm).

Direkt südlich des Planungssperimeters verläuft die Eisenbahnlinie Olten-Solothurn. Entsprechend ist das Gebiet lärmvorbelastet. Gemäss Lärmbelastungskataster des Bundesamtes für Verkehr (BAV) betragen die Bahnlärm-Emissionen (festgelegte Emissionen) im massgebenden Streckenabschnitt am Tag 76.0 dB(A) und in der Nacht 74.6 dB(A). Nördlich der Eisenbahnlinie befindet sich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2.0 m ab Schienenoberkante.

Massgebend für die Beurteilung der Lärmimmissionen ist das Gebäude Bifangweg 8. Das Gebäude Bifangweg 6 wird durch das Gebäude Bifangweg 8 vom Lärm abgeschirmt. Zudem steht es deutlich weiter von der Lärmquelle (Eisenbahnlinie) entfernt. Im Gebäude Bifangweg 10 befinden sich keine lärmempfindlichen Nutzungen.

Für das Gebäude Bifangweg 8 wurden die heutigen Lärmimmissionen mit der Lärmberechnungssoftware CadnaA (Version 2020) berechnet. Die Lärmschutzwand wurde dabei als hochabsorbierender Schirm berücksichtigt. Die Berechnungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

Geschoss	PW ES III [dB(A)]		Immissionen [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Erdgeschoss	60	50	48	47
1. Obergeschoss	60	50	53	51

Die Berechnungen zeigen, dass die Planungswerte (PW) der ES III im Erdgeschoss sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Im 1. Obergeschoss werden die PW am Tag eingehalten. In der Nacht werden die PW um 1 dB(A) überschritten.

Weitere planungsrelevante Rahmenbedingungen:

Der Planungssperimeter liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie betreffend Störfallrisiko.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt zeigt auf, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss bei Starkniederschlagsereignissen besteht. Gemäss der Karte ist GB Oensingen Nr. 720 teilweise von einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss betroffen. Die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Oensingen (RRB Nr. 508 vom 3. April 2018) zeigt für den Planungssperimeter jedoch keine Gefährdung. Es empfiehlt sich dennoch, diese Gefährdung bei der Planung von baulichen Massnahmen zu berücksichtigen.

Gemäss der Karte "Prüfperimeter Bodenabtrag" (Web GIS Kt. Solothurn) ist die GB Oensingen Nr. 720 als Verdachtsfläche für eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgewiesen.

Im südlichen Bereich der Parzellen besteht zudem eine mögliche Bodenbelastung durch die Eisenbahnlinie (10 m ab Schotterrand).

Teilzonenplan mit Zonenvorschriften

Grundnutzung: Es ist vorgesehen die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 künftig zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Parzelle wird entsprechend analog zu der westlich angrenzenden Parzelle GB Oensingen Nr. 719 der Wohnzone 2-geschossig zugewiesen (Einzonung von der Reservezone).

Überlagernde Bestimmungen: Die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 ist aufgrund der südlich verlaufenden Eisenbahnlinie lärmvorbelastet. Aufgrund dessen wird die Parzelle von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zur ES III aufgestuft (gemäss Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung). Zudem wird für die Parzelle überlagernd ein Gebiet mit besonderen Bestimmungen ausgeschieden.

Kulturobjekt: Das Gebäude Bifangweg 8 wird nicht mehr als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft.

Änderungen Zonenreglement: § 5 des Zonenreglements (Wohnzone 2-geschossig) wird um folgenden Absatz für das Gebiet mit besonderen Bestimmungen ergänzt:

Für das Gebiet mit besonderen Bestimmungen entlang des Bifangwegs ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen aufzuzeigen. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) ist nicht zulässig.

Projektauswirkungen und Interessenabwägung

Raumplanung und Siedlungsentwicklung: Für jede Einzonung ist eine Interessenabwägung gemäss Richtplangrundsatz S-1.1.9 vorzunehmen. Es handelt sich um eine Einzonung von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht) gemäss Richtplanbeschluss S-1.1.12: Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend). Die Voraussetzungen gemäss S-1.1.12 sind erfüllt.; eine kompensatorische Auszonung ist nicht notwendig.

Die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 ist von drei Seiten von Bauzone umschlossen, ist heute bereits bebaut und grenzt gegen Süden an die Eisenbahnlinie. Die Einzonung stellt somit eine zweckmässige Erweiterung des Siedlungsgebiets dar.

Mit der Einzonung und Zuweisung der Parzelle GB Oensingen Nr. 720 zur Wohnzone zur Wohnzone 2-geschossig wird die Parzelle aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen und entsprechend die Voraussetzung für eine Aussiedlung der landwirtschaftlichen Wohnbaute geschaffen.

Lärm: Aufgrund der Lärmvorbelastung wird die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 von der ES II in die ES III aufgestuft. Die Lärmberechnungen haben ergeben, dass die massgebenden Planungswerte der ES III in der Nacht beim bestehenden Wohngebäude Bifangweg 8 leicht (ca. 1 dB(A)) überschritten werden. Neue Wohnzonen dürfen gemäss Art. 29 LSV nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Entsprechend wurden Massnahmen geprüft.

Die Einhaltung der PW wäre beim Gebäude Bifangweg 8 gemäss durchgeführten Lärmberechnungen mit einer Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand um 0.5 m auf einer Länge von ca. 25 m möglich. Eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand müsste jedoch durch die SBB bewilligt werden. Bei der SBB wurde eine Voranfrage eingereicht, um abzuklären ob eine solche Erhöhung möglich ist und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Die Antwort der SBB ist noch ausstehend. Generell wird jedoch mit relativ hohen Kosten gerechnet, welche einer nur geringfügigen Überschreitung der Planungswerte gegenüberstehen (schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis). Somit wurden weitere Möglichkeiten in Betracht gezogen.

Die PW-Überschreitungen sind relativ gering (bei bestehendem Gebäude ca. 1 dB(A) in der Nacht). Dabei sind die Lärmimmissionen aufgrund der bestehenden Lärmschutzwand höher, je höher sich das Fenster (Lärmempfänger) befindet. Es gibt eine Vielzahl an Möglichkeiten bei einem Neubau die PW bei allen lärmempfindlichen Nutzungen einzuhalten. Dies sind u.a.:

- Stellung und Ausrichtung der Gebäude zur Lärmquelle, Gebäudeform
- Anordnung der Räume
- Terrassierung (oberstes Geschoss)
- Position der offenbaren Fenster
- usw.

Die Umsetzung dieser Massnahmen erfordern ein konkretes Bauprojekt. Entsprechend wird es als sinnvoll erachtet, die Lärmproblematik auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu lösen, ohne vorangehend bereits Einschränkungen zu machen, welche mit einem lärmoptimierten Bauprojekt nicht nötig wären. Dazu wird das Zonenreglement mit der Vorschrift ergänzt, dass im Gebiet mit besonderen Bestimmungen (GB Oensingen Nr. 720) die PW der ES III bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen einzuhalten sind. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Eine Ausnahmewilligung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) wird explizit ausgeschlossen. Mit dieser Massnahme kann die Einhaltung der PW planerisch sichergestellt werden.

Als weitere planerische Massnahmen wurden die Ausscheidung einer Baulinie und eine Gestaltungsplanpflicht geprüft. Aus folgenden Gründen wurden diese Massnahmen jedoch verworfen:

Der Detaillierungsgrad der oben aufgeführten Lärmschutzmassnahmen ist höher als es im Normalfall in einem Gestaltungsplan abgehandelt wird. In der Regel wichtige Themen in einem Gestaltungsplan wie Architektur, Städtebau und Freiraum müssten hingegen nicht detailliert abgehandelt werden. Mit einer Gestaltungsplanpflicht ist zudem ein zusätzliches Nutzungsplanverfahren notwendig, welches einerseits Zeit benötigt, andererseits auch Kosten verursacht. Ein Lärmgutachten auf Stufe Baugesuch wäre voraussichtlich dennoch weiterhin notwendig.

Die Ausscheidung von Baulinien zur Einhaltung der PW ist in diesem Fall nicht praktikabel. Auch mit einer Baulinie mit Abstand von 30 m ist es immer noch möglich, dass z.B. bei Lukarnen oder Dachfenstern die PW überschritten werden. Die Einhaltung der PW ist somit nicht sichergestellt. Mit der Baulinie wird zudem die überbaubare Fläche stark eingeschränkt. Dabei wäre, wenn die Fassadenhöhe nicht voll ausgenutzt wird oder weitere Massnahmen ergriffen werden, ein deutlich geringerer Abstand zur Bahnlinie möglich.

Mit den Vorschriften zum Gebiet mit besonderen Bestimmungen wird die Einhaltung der Planungswerte planerisch sichergestellt und genügend Freiheiten gewährleistet, um mit verschiedenen Massnahmen auf die Lärmsituation zu reagieren und ein optimiertes Bauprojekt zu realisieren.

Ortsbildschutz: Beim Gebäude Bifangweg 8 handelt es sich um ein zweigeschossiges, traufständiges Wohnhaus mit Ökonomieteil, welches Ende 18. / Anfang 19. Jahrhundert gebaut wurde. Das Gebäude Bifangweg 8 wird mit der vorliegenden Planung neu nicht mehr als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft. Damit wird ermöglicht, dass mit einem Neubau spezifisch auf die Lärmproblematik eingegangen werden kann. Dazu notwendig ist eine Flexibilität bei der Stellung und beim Volumen des Gebäudes (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung). Diese Flexibilität wäre nicht gegeben, wenn das Gebäude weiterhin als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft würde. Die Planungsbehörde gewichtet die Interessen der Nutzung der Parzelle zu Wohnzwecken, der Ermöglichung der Aussiedlung sowie den Schutz der Bevölkerung vor Lärm höher als der Erhalt des Schutzstatus (erhaltenswertes Kulturobjekt).

Landwirtschaft: Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung dient der Aussiedlung des Wohngebäudes in die Ferismatt. Somit können weite Wege vom Wohngebäude zum Ökonomiegebäude wieder reduziert werden. Mit der Aussiedlung des Betriebs wird eine zeitgemässe Bewirtschaftung, welche immer aufwändiger wurde, sichergestellt. Insbesondere war der Standort auf GB Oensingen Nr. 720 im Siedlungsgebiet für eine Erweiterung der Tierhaltung nicht geeignet.

Erschliessung / Verkehr: Der Planungssperimeter ist bereits überbaut und vollständig für den Verkehr und mit Werkleitungen erschlossen. Die Einzonung in die Wohnzone 2-geschossig führt somit nicht zu einem wesentlichen Mehrverkehr. Ein Ausbau der Infrastruktur ist aufgrund der Einzonung nicht notwendig. Der Planungssperimeter liegt ca. 200 m von der Bushaltestelle Oensingen, Bauamt entfernt und innerhalb der ÖV-Güteklasse D1. Der Planungssperimeter ist somit relativ gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Umwelt: Die Einzonung liegt im Konsultationsbereich Eisenbahn. Dieses Störfallrisiko steht grundsätzlich im Konflikt mit der Wohnnutzung. Verbote kennt die Störfallvorsorge aber nur in Extremfällen. Der Planungssperimeter ist bereits bebaut und wird heute bereits zu Wohnzwecken genutzt. Die Einzonung führt daher nicht zu einer signifikanten Nutzungsintensivierung und dementsprechend nicht zu einer Erhöhung des Störfallrisikos. Bei der Planung von Neubauten ist nach Möglichkeit auch das Störfallrisiko zu berücksichtigen, in dem bauliche und planerische Massnahmen in Betracht gezogen werden. Dies könnte auch in Kombination mit Massnahmen bezüglich Lärmbelastung erfolgen.

Die Parzelle GB Oensingen Nr. 720 ist als Verdachtsfläche für eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgewiesen (vgl. Kapitel 2.4). Der Umgang mit dem Boden bei baulichen Massnahmen ist auf Stufe Baugesuch aufzuzeigen.

Massnahmen beim Bodenabtrag: Abgetragener Boden kann ohne Untersuchung am Ort der Entnahme weiterverwendet werden. Ist dies nicht möglich, muss er fachgerecht gemäss der Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) entsorgt werden. Für alle weiteren Verwertungen muss der Boden vorgängig untersucht und die Weiterverwendung vom Amt für Umwelt genehmigt werden.

Der Planungssperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich AU keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Ausnahmegewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zur Erhaltung der ursprünglichen Durchflusskapazität sind bei Bedarf gezielte Massnahmen vorzusehen. Bei Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist im Baubewilligungsverfahren beim BJD (Bau- und Justizdepartement) eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§ 53/54 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einzuholen.

Folgende Umweltbereiche sind für die Planung nicht relevant:

- Naturgefahren
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe, Altlasten
- Erschütterung und nicht ionisierende Strahlung
- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme
- Umweltgefährdende Organismen
- Wald

Planungsmehrwert: Die Grundeigentümerschaft hat im Jahr 2019 eine Immobilienschätzung in Auftrag gegeben. Gemäss dieser Immobilienschätzung des Solothurner Bauernverbands steigt der Wert des Grundstücks um ca. CHF 140'000.-. Gemäss Art. 5 Abs. 1quater des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für die Bemessung der Abgabe der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Die Baukosten für das neue Wohnhaus betragen voraussichtlich rund CHF 1 Mio. Damit übersteigen die Kosten für den Ersatzbau deutlich den berechneten Planungsmehrwert. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Mehrwertabgabe geleistet werden muss.

Der vorliegende Teilzonenplan weist keine signifikanten Interessenskonflikte mit den in der Interessensabwägung behandelten Aspekten auf. Die Interessenskonflikte betreffend Lärm, Störfallvorsorge und Bodenbelastung können auf Stufe Baugesuch bei Neubauten berücksichtigt werden. Die Umzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

3. Antrag an den Gemeinderat

Der Teilzonenplan mit Zonenvorschriften "Einzonung GB Oensingen Nr. 720" vom 10. Juni 2022 sowie der Raumplanungsbericht seien dem Amt für Raumplanung (ARP) zur kantonalen Vorprüfung einzureichen.

4. Erwägungen

Besprechung Lärmsituation: Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der massgebenden Planungswerte der ES III fand im März 2021 eine Besprechung mit dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Umwelt statt. Dabei hat der Kanton bestätigt, dass eine Einzonung aus Sicht der Raumplanung wünschenswert ist und diese im Ortsplanungsprozess unbestritten war. Es bestand Einigkeit, dass eine Lösung für die Lärmthematik gefunden werden soll, um die Einzonung zu ermöglichen. Entsprechend wurden an der Besprechung mögliche Lösungsansätze für die Lärmthematik diskutiert (Gestaltungsplan, Baulinie und spezifische Vorschriften für die Parzelle) und anschliessend geprüft.

Das Vorhaben wurde vorgängig zwei Mal in der BPK (26.08.2022 sowie 04.11.2022) diskutiert und der Auftrag für die Erarbeitung der Teilzonenplanung erteilt. In Absprache mit dem Ressortverantwortlichen und dem Präsidenten der Bau- und Planungskommission wird auf eine vorberatende Behandlung in der BPK verzichtet.

Die Abteilung Bau empfiehlt dem Gemeinderat die Planung zur kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.

Unter Abwägung der raumplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte ist der vorliegende Teilzonenplan mit Zonenvorschriften aus Sicht der Gemeinde Oensingen zu begrüssen.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

5.1 Der Teilzonenplan mit Zonenvorschriften vom 10. Juni 2022 sowie der Raumplanungsbericht werden dem Amt für Raumplanung (ARP) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

5.2 Die Abteilung Bau wird mit der Umsetzung beauftragt.

Mitteilung an

- Ressortleiter Bau und Raumordnung
- Leiter Bau
- Akten

Kehrichtabfuhr Unterfluranlage Leuenfeld; Genehmigung eines Nachtragskredits von CHF 8'530 für Konto Nr. 7301.3130.03

Geschäftseigner Thomas von Arx, Ressortleiter Umwelt und Verkehr
 Entscheidungsgrundlagen E-Mailofferte Ernst Gerber AG vom 1. Juni 2022
 Traktandenbericht verfasst durch Stefan Janzi, Leiter Infrastruktur

1. Zuständigkeiten und Information

Gemäss § 62 der Organisationsverordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von Nachtragskrediten zuständig.

2. Sachverhalt

Die Einwohnergemeinde Oensingen lässt die wöchentliche Kehrichtabfuhr durch die Firma Ernst Gerber AG, Roggwil ausführen. Nach den Bestimmungen des entsprechenden Vertrags aus dem Jahr 2001 werden die Kosten der Abfuhr aufgrund eines vertraglich vereinbarten Pauschalbetrags von CHF 13.75, zuzüglich MWST pro Einwohner und Jahr berechnet.

In der kürzlich bezogenen Überbauung Leuenfeld, Baufeld J, ist nun erstmals in Oensingen eine Unterflur-Containeranlage in Betrieb genommen worden. Diese Unterfluranlage ist auf Wunsch, bzw. nach den Auflagen der Gemeinde, welche im Rahmen der Planung des Gestaltungsplans definiert wurden, erstellt worden. Diese Anlage kann jedoch nicht mit den üblichen Kehrichtabfuhrlastwagen geleert werden. Dafür ist ein spezielles Fahrzeug erforderlich, welches nicht im Rahmen der wöchentlichen Abfuhr unterwegs ist. Aus diesem Grund verrechnet die Firma Gerber diese Leerungen zusätzlich. Die Leerung von Unterfluranlagen ist nicht Bestandteil des oben genannten Vertrags aus dem Jahr 2001.

Die Firma Ernst Gerber AG, Roggwil, hat die Unterfluranlage im Leuenfeld nun testweise dreimal geleert. Zurzeit ist ein Intervall von zwei Wochen vorgesehen, da die Überbauung noch nicht zu 100% vermietet ist. Es ist davon auszugehen, dass im Vollbetrieb ebenfalls mit einer wöchentlichen Leerung gerechnet werden muss.

Die Firma Ernst Gerber AG, Roggwil, offeriert Kosten von CHF 360 pro Leerung, zuzüglich MWST. Für das laufende Jahr wird somit mit folgenden Mehrkosten gerechnet:

Monate	Leerungen pro Woche	Total	Einzelpreis	Totalpreis
			CHF	CHF
5	2	10	360	3'600
3	4	12	360	4'320
8		22	netto	7'920
			inkl. MWST	8'530

3. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wird ersucht, den für die öffentliche Kehrichtabfuhr erforderlichen Nachtragskredit von CHF 8'530, inkl. MWST, für Konto 7301.3130.03 "Kehrichtabfuhr" zu genehmigen.

4. Erwägungen

Die Abteilung Bau empfiehlt dem Gemeinderat, die bestehende vertragliche Regelung mit der Leerung von Unterflurcontainern zu ergänzen bzw. in die Pauschale zu integrieren.

Die zusätzlichen Aufwände sind gegenüber dem vereinbarten Pauschalbetrag überproportional und würden bis Ende Jahr den Abfallkosten von 576, bzw. für die Folgejahre 1'361 Einwohnern entsprechen (für das Jahr 2022: CHF 7'920 / CHF 13.75 = 576, für Folgejahre 52 Wochen à CHF 360 = CHF 18'720 / CHF 13.75 = 1'361.5).

5. Diskussion

Martin Rötheli besteht darauf, dass mit der Firma Gerber verhandelt werden muss. Die Folgekosten wären sonst für die Gemeinde zu hoch. Es muss seiner Meinung nach unbedingt eine Reduktion erwirkt werden. Gleichzeitig spricht er sich dafür aus, heute den beantragten Nachtragskredit zu genehmigen.

Für Fabian Gloor ist es wahrscheinlich, dass weitere Unterfluranlagen folgen werden. Der Gemeinderat habe bereits einige Male über die Zukunft des Abfallwesens gesprochen. Unter Umständen wird es dann die Sammelstelle in einem kleineren Umfang brauchen.

6. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst:

- 6.1 Für die Leerung der Unterflurcontainer im Leuenfeld wird ein Nachtragskredit von CHF 8'530, inkl. MWST, gesprochen (Konto 7301.3130.03).
- 6.2 Der Ressortleiter Umwelt und Verkehr und die Abteilung Bau werden beauftragt, mit der Firma Gerber in Verhandlungen zu treten.

Mitteilung an

- Ressortleiter Umwelt und Verkehr
- Leiter Bau
- Leiter Finanzen
- Leiter Infrastruktur
- Akten

Nicht öffentliches Traktandum

Gestaltungsplan Gewerbetower; Behandlung der Einsprachen

Geschäftseigner	Dirk Weber, Ressortleiter Bau und Raumordnung
Entscheidungsgrundlagen	Einsprachen Nrn. 1-5, Plandossier Gestaltungsplan "Gewerbetower" mit Sonderbauvorschriften vom 23.08.2021 und Raumplanungsbericht vom 24.11.2021
Traktandenbericht verfasst durch	Dominik Langenstein, Leiter Bau

1. Zuständigkeiten und Information

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Das Traktandum wird aus Datenschutzgründen nicht öffentlich behandelt.

2. Sachverhalt

Vom 26. November 2021 bis 5. Januar 2022 fand die öffentliche Planaufgabe des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften "Gewerbetower" statt.

Massgebende Unterlagen:

Unterlagen zur Genehmigung:

Gestaltungsplan "Gewerbetower" mit Sonderbauvorschriften

Orientierende Beilagen:

Raumplanungsbericht inkl. Beilagen

Während der Auflagefrist gingen folgende Einsprachen beim Gemeinderat ein:

Einsprache 1) vom 13. Dezember 2021: [REDACTED], Oensingen

Einsprache 2) vom 14. Dezember 2021: [REDACTED], Oensingen

Einsprache 3) vom 24. Dezember 2021: [REDACTED], Oensingen

Einsprache 4) vom 4. Januar 2022: [REDACTED]

Einsprache 5) vom 5. Januar 2022: [REDACTED], Oensingen

Der genaue Wortlaut der Anträge sowie der Begründungen sind den eingereichten Einsprachen zu entnehmen.

Die Einsprechenden machen folgendes geltend:

Einsprache 1)

Einsprachegründe:

1-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Qualität ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht miteinbezieht.

- 1-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 1-3 Aus Sicht der Einsprechenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (nördlichen Zonen mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern) und erhöht die bereits vorherrschende Lärmbelastung in der Hanglage erheblich.
- 1-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.
Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.
- 1-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umwelt- wie auch Lärmbelastungs-Gutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet.
Es darf zu keiner weiteren und grösseren Lärmbelastung von den angrenzenden nördlichen, wie auch den umliegenden Wohnquartieren und auch in der Wohn-Hanglage kommen.

Einsprache 2)

Einsprachegründe:

- 2-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Qualität ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht miteinbezieht.
- 2-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 2-3 Aus Sicht der Einsprechenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (nördlichen Zonen mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern) und erhöht die bereits vorherrschende Lärmbelastung durch die Eisenbahn erheblich.
- 2-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.
Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.
- 2-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umwelt- wie auch Lärmbelastungs-Gutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet.
Es darf zu keiner weiteren und grösseren Lärmbelastung von den angrenzenden nördlichen, wie auch den umliegenden Wohnquartieren und auch in der Wohn-Hanglage kommen.

Einsprache 3)

Einsprachegründe:

- 3-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Qualität ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht mit einbezieht.
- 3-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 3-3 Aus Sicht der Einsprechenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (Bahnhofquartier mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern).

- 3-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.

- 3-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umweltgutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet. Dabei muss zwingend auch die Werterhaltung der bestehenden Objekte gewährleistet werden.

Einsprache 4)

Einsprachegründe:

- 4-1 Vorliegend hat die Gemeinde im Rahmen der Mitwirkung eine Publikation getätigt und die Unterlagen "aufgelegt". Dies geschah vom 29. Oktober 2021 bis zum 11. November 2021. Der Verwaltungsrat der Einsprecherinnen hat eine entsprechende Eingabe vorgenommen. Auf diese hat er mit Schreiben vom 25. November 2021 eine Antwort erhalten. Ab demselben Tag lag die vorliegende Planung auf. Ein solches Vorgehen widerspricht dem Sinn von §3 PBG – es kann denn auch keine Rede von "frühzeitiger" Unterrichtung sein. Entsprechend erfolgte das Verfahren nicht nach den gesetzlichen Vorgaben und ist zu wiederholen.
- 4-2 Der Planungssperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Entwicklungsgebiet Arbeiten – mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik+. Bei der angedachten Planung handelt es sich (teilweise) um eine dieser übergeordneten Planung zuwiderlaufenden Nutzung (insbesondere die Tankstelle und der Verkaufsladen). Der Richtplan ist für die Behörden verbindlich, weshalb der Gemeinderat die Planung schon deshalb zurückweisen muss.
- 4-3 Weiter liegt der Planungssperimeter neben dem Naturreservat "Dünnernlauf". Gemäss Vorprüfungsbericht sollte die Grünfläche in den Genehmigungsinhalt aufgenommen werden. Dies wurde unterlassen.
- Wie auch weitere Punkte aus dem Vorprüfungsbericht (Einfriedung, Lichtimmissionen, Obergrenze Parkplätze). Diese Entwicklung beeinträchtigt den Schutzzweck des angrenzenden Naturreservats. Insbesondere auch die Tankstelle resp. deren Shop würden zu unerwünschten Immissionen führen.
- 4-4 Den Bestimmungen der SBV ist nichts zu entnehmen wie die Arbeitsplatzdichte eingehalten werden kann. Vielmehr werden gar "pauschal" alle Formen des Arbeitens zugelassen. Die gültigen Bestimmungen aus dem Zonenreglement werden mithin "geöffnet". Dies kann nicht angehen und die Planung widerspricht dem Zonenreglement.
- 4-5 Verkaufsgeschäfte sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Geschossfläche von untergeordneter Bedeutung sein.
- Die angedachte Nutzung ist also nicht zonenkonform und eine Umzonung ist aufgrund der Planbeständigkeit nicht möglich.
- 4-6 Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Grundwasserschutzbereich Au sowie dem Zuströmbereich Zu. In derartigen Bereichen sind Tankstellen nur im Einzelfall zuzulassen resp. grundsätzlich eben gerade nicht zulässig (Wegleitung Grundwasserschutz, BUWAL, S. 71). Des Weiteren kommt die Tankstelle in der gelben Gefahrenzone des Gewässerraums der Dünnern zu liegen. Darüber hinaus liegt diesbezüglich gar ein Schutzdefizit vor. Die angedachte Nutzung als Tankstelle ist unzweckmässig, da sie in einem sensiblen Bereich zu liegen käme.
- 4-7 Die Ein- und Ausfahrt ist zwar mittels Pfeilen gekennzeichnet, aber das eigentliche Verkehrsregime ist nach wie vor unklar.
- Es erscheint unzweckmässig, wenn die Baubereiche einerseits bis an die Grenzen und andererseits in die Strassenbaulinie ragen.
- 4-8 Die Einfahrt der Einstellhalle ragt sehr nahe an das Nachbargrundstück. In §7 SBV werden nur Grenz- und Gebäudeabstände angesprochen. Die Lage der Einstellhalle würde somit wohl kantonales Recht verletzen.

- 4-9 §5 Abs. 3 SBV: gewisse Aufbauten werden pauschal als technisch bedingte Dachaufbauten betrachtet und sind so in keinem Fall an die Fassadenhöhe zu rechnen. Hiermit würde je nach Gestaltung kantonales Recht zu Gunsten der Grundeigentümerschaft angepasst. Die Vorschriften der KBV können nicht im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens "geöffnet" werden.
- 4-10 Die Einsprecherinnen müssen davon ausgehen, dass die Bauprofile verspätet (erst nach Auflage der Planung) aufgestellt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nochmals öffentlich aufgelegt werden muss.
- 4-11 Die Einsprecherinnen wünschen abschliessend eine Einspracheverhandlung. Sollte von einer Einspracheverhandlung abgesehen werden, so wäre dies den Einsprecherinnen vor Erlass eines Entscheides anzuzeigen.

Einsprache 5)

Einsprachegründe:

- 5-1 Den Planunterlagen ist unschwer zu entnehmen, dass die gesamte Planung inkl. Erschliessung an den Ausbau des Kreisels gestützt auf die geplante "Verkehrsentlastung Oensingen Mitte" basiert. Sollte der Megakreisel nicht in der angedachten Form und Dimension errichtet werden, hätte dies weitschweifende Auswirkungen auf das vorliegende Projekt.
- 5-2 Die Zufahrt auf den Gestaltungsplanperimeter ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur südlichen Ausfahrt aus dem Kreisel ungenügend. Ein Rückstau in den Kreisel ist vorprogrammiert.
- Weiter schweigen sich die Unterlagen darüber aus, wie sich die angedachte Erschliessung hinsichtlich der ebenfalls geplanten Einbahnstrasse auf der neu zu errichtenden Verbindungsstrasse GB Oensingen Nr. 3279 verkehrstechnisch verhält.
- 5-3 Gemäss einschlägigem Zonenreglement sind verkehrsentensive Anlagen gemäss Richtplan zonenwidrig. Eine Anlage gilt als verkehrsentensiv, wenn sie mehr als 1'500 tägliche Personenwagenfahrten erzeugt. Anhand der Unterlagen ist nicht im Ansatz dargetan, mit wie vielen Fahrten pro Tag zu rechnen ist. Das Verkehrsaufkommen ist mittels Gutachten abzuklären.
- 5-4 Insbesondere sind die Hochrechnungen anhand der BGF hinsichtlich des geplanten Tankstellenshops von lediglich 49.3 Fahrten pro Tag offensichtlich falsch. Es ist anzunehmen, dass der Verkaufsshop der Tankstelle während 14 – 16 Stunden täglich geöffnet haben wird und dauernd stark frequentiert werden dürfte. Das zu erstellende Gutachten wird darüber Klarheit bringen.
- 5-5 Augenfällig ist ferner, dass bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens anhand der Parkplatzfelder von 105 Parkfelder ausgegangen wird, obwohl aufgrund des "angenommenen Nutzungsmixes" rund 150 Parkplätze zu erstellen seien.
- Die Hochrechnungen sind nachweislich falsch. Es obliegt den Projektverfassern mittels rechtsgenügender Unterlagen darzulegen, dass die einschlägigen Normen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen eingehalten werden.
- 5-6 Der vorgesehene Überbauungstypus lässt sich architektonisch nicht in das Quartier- und Dorfbild einfügen. Erschwerend wirken zudem die Dimensionen der geplanten Überbauung, die in krassem Kontrast zu den restlichen Gebäuden im Quartier stehen würden.
- Mithin ist der Gestaltungsplan "Gewerbetower" mit den Zielen von Gestaltungsplänen, wonach architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepassten Überbauungen erstellt werden sollen, nicht vereinbar.
- Der Gestaltungsplan ist unter diesem Gesichtspunkt nicht genehmigungsfähig.
- 5-7 Der Planungssperimeter fällt viel zu klein aus und würde zu einer "Inselzone" führen. Eine solche Kleinstzone ist mit den Prinzipien Zweckmässigkeit und Angemessenheit nicht vereinbar.
- Es fehlt an einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise. Die Planung läuft mithin den Zielen und Prinzipien des Raumplanungsrechts entgegen.

5-8 Aufgrund der Gebäudedimension und der Anordnung der geplanten Baute in Verbindung mit dem Sonnenverlauf ist unschwer zu erkennen, dass der geplante Gewerbetower erheblichen Schattenwurf verursachen würde. Bezeichnenderweise geht auch der Raumplanungsbericht nicht näher auf die Schattenwurfproblematik ein. Der Gestaltungsplan ist aufgrund der unklaren Schattenproblematik nicht zu genehmigen. Vielmehr muss vorgängig sichergestellt werden, dass der Schattenwurf der geplanten Baute vereinbar ist mit den gesetzlichen Bestimmungen. Es ist zwingend ein Schattenwurfdiagramm zu erstellen.

3. Antrag an den Gemeinderat

- 3.1 Auf die Einsprache 1) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten bzw. der fehlenden Einsprachelegitimation nicht einzutreten.
- 3.2 Die Einsprache 2) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.3 Die Einsprache 3) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.4 Auf die Einsprache 4) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten bzw. der fehlenden Einsprachelegitimation nicht einzutreten.
- 3.5 Die Einsprache 5) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.6 Der Gestaltungsplan "Gewerbetower" mit Sonderbauvorschriften vom 24. November 2021 sowie der Raumplanungsbericht seien zu beschliessen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

4. Erwägungen

Einsprache 1)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff). Die Einsprache vom 13. Dezember 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind Eigentümer von GB Oensingen Nr. [REDACTED].

Aufgrund der räumlichen Distanz von über 800 m kann keine besondere Berührung aufgrund des Planungsvorhabens geltend gemacht werden. In räumlicher Hinsicht ist daher die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand nicht gegeben.

Die Einsprechenden können keine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft machen und sind daher durch den Nutzungsplan nicht besonders berührt und haben an dessen Inhalt kein schutzwürdiges Interesse.

Die formellen Voraussetzungen sind nicht gegeben. Auf die Einsprache wird nicht eingetreten.

Einsprache 2)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 14. Dezember 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind als Eigentümer von GB Oensingen Nr. [REDACTED] durch den Nutzungsplan besonders berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprechenden bringen vor:

- 2-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Qualität ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht miteinbezieht.
- 2-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 2-3 Aus Sicht der Einsprache Erhebenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (nördlichen Zonen mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern) und erhöht die bereits vorherrschende Lärmbelastung durch die Eisenbahn erheblich.
- 2-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.

- 2-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umwelt- wie auch Lärmbelastungs-Gutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet.

Es darf zu keiner weiteren und grösseren Lärmbelastung von den angrenzenden nördlichen, wie auch den umliegenden Wohnquartieren und auch in der Wohn-Handlage kommen.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

- 2-1 Gemäss § 15 Abs. 3 lit. a Zonenreglement der Gemeinde Oensingen besteht in der Industriezone eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Diese gilt unabhängig von der Fläche. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die umliegenden Industriezonen und orientiert sich insbesondere bei der Gebäudehöhe an der Grundnutzung.
- 2-2 Bei der vorliegenden Nutzungsplanung handelt es sich um einen Gestaltungsplan und nicht um eine Zonenplanänderung. Die Grundnutzung aus der Ortsplanung wird nicht verändert.
- 2-3 Es liegt keine Sondergenehmigung vor, siehe Punkt 2-2.
- 2-4 Zwischen der Wohnzone und der Industriezone befindet sich ein rund 64 m breiter Baulandstreifen welcher sich in der Gewerbezone 2 befindet (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe von 18.00 m). Der Lärm der SBB müsste ab der Eisenbahn min. 80 m zurücklegen bis zum Gestaltungsplanperimeter und anschliessend rund 130 m zurück zum Wohngebiet. Eine Grobbeurteilung ohne Berücksichtigung von schalldämpfenden Hindernissen und inklusive vollständiger Reflexion des Schalls hat ergeben, dass ein Bau im Gestaltungsplanperimeter keine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmemissionen auf die Wohnzone nördlich der Bahnlinie bewirkt.
- 2-5 Die Baubehörde entscheidet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens am konkreten Überbauungsprojekt über die notwendigen Gutachten. Die gesetzlichen Lärmempfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen sind einzuhalten.

Einsprache 3)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 24. Dezember 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind als Eigentümer von GB Oensingen Nrn. ■■■ und ■■■ durch den Nutzungsplan besonders berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprecher bringen vor:

- 3-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Qualität ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht mit einbezieht.
- 3-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 3-3 Aus Sicht der Einsprechenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (Bahnhofquartier mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern)
- 3-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.

- 3-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umweltgutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet. Dabei muss zwingend auch die Werterhaltung der bestehenden Objekte gewährleistet werden.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

- 3-1 Gemäss § 15 Abs. 3 lit. a Zonenreglement der Gemeinde Oensingen besteht in der Industriezone eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Diese gilt unabhängig von der Fläche. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die umliegenden Industriezonen und orientiert sich insbesondere bei der Gebäudehöhe an der Grundnutzung.
- 3-2 Bei der vorliegenden Nutzungsplanung handelt es sich um einen Erschliessungs- und Gestaltungsplan und nicht um eine Zonenplanänderung. Die Grundnutzung aus der Ortsplanung wird nicht verändert.
- 3-3 Es liegt keine Sondergenehmigung vor, siehe Punkt 3-2.
- 3-4 Zwischen der Wohnzone und der Industriezone befindet sich ein rund 64 m breiter Baulandstreifen welcher sich in der Gewerbezone 2 befindet (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe von 18.00 m). Der Lärm der SBB müsste ab der Eisenbahn min. 80 m zurücklegen bis zum Gestaltungsplanperimeter und anschliessend rund 130 m zurück zum Wohngebiet. Eine Grobbeurteilung ohne Berücksichtigung von schalldämpfenden Hindernissen und inklusive vollständiger Reflexion des Schalls hat ergeben, dass ein Bau im Gestaltungsplanperimeter keine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmemissionen auf die Wohnzone nördlich der Bahnlinie bewirkt.
- 3-5 Die Baubehörde entscheidet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens am konkreten Überbauungsprojekts über die notwendigen Gutachten. Die gesetzlichen Lärmempfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen sind einzuhalten.

Einsprache 4)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 4. Januar 2022 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind Eigentümerinnen von GB Oensingen Nr. [REDACTED]. Die [REDACTED] ist zudem Eigentümerin von GB Oensingen Nr. [REDACTED]. Aufgrund der räumlichen Distanz von über 600 m zu GB Oensingen Nr. [REDACTED] und über 500 m zu GB Oensingen Nr. [REDACTED] kann keine besondere Berührung aufgrund des Planungsvorhabens geltend gemacht werden. In räumlicher Hinsicht ist daher die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand nicht gegeben.

Die Einsprechenden bringen unter Punkt A Formelles vor, dass sich ihre besondere Berührung bzw. spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache mitunter auch aufgrund des zu erwartenden Mehrverkehrs von über 10% sowie des gefährdeten Grundwassers begründet.

Die Behauptung des zu erwartenden Mehrverkehrs von über 10% wird nicht glaubhaft begründet und entspricht auch nicht den Angaben des orientierenden Raumplanungsberichts unter Kapitel 7.4. Die Abschätzung der Verkehrserzeugung im Kapitel 7.4 des Raumplanungsberichts auf der Grundlage der VSS-Norm 40283 wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 19. Mai 2021 als insgesamt plausibel bezeichnet. Es ist zu erwähnen, dass das Grundstück GB Oensingen Nr. [REDACTED] aufgrund der südlich gelegenen Kantonsstrasse, der nördlich gelegenen Eisenbahnlinie und dem Standort mitten in der Gewerbezone 2 (Lärmempfindlichkeitsstufe ES III) als lärmvorbelastet bezeichnet werden kann. Eine verkehrsmässige Vorbelastung ergibt sich aufgrund der Nähe zur Kantonsstrasse und zum Autobahnzubringer. Der behauptete zu erwartende Mehrverkehr von über 10% würde gemäss kantonalem Verkehrsmodell Stand 2015 zwischen 600 und 1'000 Fahrten bedeuten.

Der Raumplanungsbericht wurde hinsichtlich Anzahl Fahrten gemäss VSS-Norm 40283 überarbeitet. Daraus ergeben sich 659 Fahrten pro Tag (ohne Tankstelle), respektive 129 Fahrten in der Abendspitzenstunde (inkl. Tankstelle). Dabei wird die letzte bewilligte Nutzung, welche den massgebenden Referenzzustand für die Beurteilung des Mehrverkehrs darstellt, nicht berücksichtigt. Es kann daher aufgrund der heutigen gewerblichen Nutzung, insbesondere als Abfallentsorgungssammelstelle der Einwohnergemeinde Oensingen von einem geringeren Mehrverkehr als im Raumplanungsbericht ausgewiesen wird, ausgegangen werden. Des Weiteren ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass sich der Verkehr des Planungsvorhabens auf dem umliegenden Strassennetz verteilen wird.

Der Gemeinderat kommt daher zum Schluss, dass in dieser verkehrs- und lärmässig vorbelasteten Umgebung die moderate Zunahme des Verkehrs durch das hier zu beurteilende Planungsvorhaben vom Grundstück GB Oensingen Nr. [REDACTED] der Einsprechenden aus kaum deutlich wahrnehmbar sei.

Die Einsprechenden können keine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft machen. Es ist nicht ersichtlich und nicht rechtsgenügend dargetan, worin die stärkere Betroffenheit der Einsprechenden bestehen soll. Sie sind daher durch den Nutzungsplan nicht besonders berührt und haben an dessen Inhalt kein schutzwürdiges Interesse.

Die formellen Voraussetzungen sind nicht gegeben. Auf die Einsprache wird nicht eingetreten.

Einsprache 5)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 5. Januar 2022 ging frist- und formgerecht ein. Die Einsprechenden sind als Eigentümer von GB Oensingen Nr. [REDACTED] durch den Nutzungsplan besonders berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprechenden bringen vor:

5-1 Den Planunterlagen ist unschwer zu entnehmen, dass die gesamte Planung inkl. Erschliessung an den Ausbau des Kreisels gestützt auf die geplante "Verkehrsentlastung Oensingen Mitte" basiert. Sollte der Megakreisel nicht in der angedachten Form und Dimension errichtet werden, hätte dies weitschweifende Auswirkungen auf das vorliegende Projekt.

5-2 Die Zufahrt auf den Gestaltungsplanperimeter ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur südlichen Ausfahrt aus dem Kreisel ungenügend. Ein Rückstau in den Kreisel ist vorprogrammiert.

Weiter schweigen sich die Unterlagen darüber aus, wie sich die angedachte Erschliessung hinsichtlich der ebenfalls geplanten Einbahnstrasse auf der neu zu errichtenden Verbindungsstrasse GB Oensingen Nr. 3279 verkehrstechnisch verhält.

5-3 Gemäss einschlägigem Zonenreglement sind verkehrsintensive Anlagen gemäss Richtplan zonenwidrig. Eine Anlage gilt als verkehrsintensiv, wenn sie mehr als 1'500 tägliche Personenwagenfahrten erzeugt. Anhand der Unterlagen ist nicht im Ansatz dargetan, mit wie vielen Fahrten pro Tag zu rechnen ist.

Das Verkehrsaufkommen ist mittels Gutachten abzuklären.

5-4 Insbesondere sind die Hochrechnungen anhand der BGF hinsichtlich des geplanten Tankstellenshops von lediglich 49.3 Fahrten pro Tag offensichtlich falsch. Es ist anzunehmen, dass der Verkaufsshop der Tankstelle während 14 – 16 Stunden täglich geöffnet haben wird und dauernd stark frequentiert werden dürfte.

Das zu erstellende Gutachten wird darüber Klarheit bringen.

5-5 Augenfällig ist ferner, dass bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens anhand der Parkplatzfelder von 105 Parkfelder ausgegangen wird, obwohl aufgrund des "angenommenen Nutzungsmixes" rund 150 Parkplätze zu erstellen seien.

Die Hochrechnungen sind nachweislich falsch. Es obliegt den Projektverfassern, mittels rechtsgenügender Unterlagen darzulegen, dass die einschlägigen Normen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen eingehalten werden.

5-6 Der vorgesehene Überbauungstypus lässt sich architektonisch nicht in das Quartier- und Dorfbild einfügen. Erschwerend wirken zudem die Dimensionen der geplanten Überbauung, die in krassem Kontrast zu den restlichen Gebäuden im Quartier stehen würden.

Mithin ist der Gestaltungsplan "Gewerbetower" mit den Zielen von Gestaltungsplänen, wonach architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauungen erstellt werden sollen, nicht vereinbar.

Der Gestaltungsplan ist unter diesem Gesichtspunkt nicht genehmigungsfähig.

5-7 Der Planungssperimeter fällt viel zu klein aus und würde zu einer "Inselzone" führen. Eine solche Kleinstzone ist mit den Prinzipien Zweckmässigkeit und Angemessenheit nicht vereinbar.

Es fehlt an einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise. Die Planung läuft mithin den Zielen und Prinzipien des Raumplanungsrechts entgegen.

5-8 Aufgrund der Gebäudedimension und der Anordnung der geplanten Baute in Verbindung mit dem Sonnenverlauf ist unschwer zu erkennen, dass der geplante Gewerbetower erheblichen Schattenwurf verursachen würde.

Bezeichnenderweise geht auch der Raumplanungsbericht nicht näher auf die Schattenwurfproblematik ein.

Der Gestaltungsplan ist aufgrund der unklaren Schattenproblematik nicht zu genehmigen. Vielmehr muss vorgängig sichergestellt werden, dass der Schattenwurf der geplanten Baute vereinbar ist mit den gesetzlichen Bestimmungen. Es ist zwingend ein Schattenwurfdiagramm zu erstellen.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

- 5-1 Es ist richtig, dass das vorgesehene Verkehrsregime auch bei der Umsetzung des Gesamtverkehrsprojekts Oensingen funktioniert, beziehungsweise dieses berücksichtigt. Dieses ist aber keine Voraussetzung für die vorgesehene Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters.
- 5-2 Im Gestaltungsplanperimeter ist genügend Stauraum vorgesehen, um ein ungehindertes Einfahren in den Gestaltungsplanperimeter zu gewährleisten und einen Rückstau in den Kreislauf zu verhindern.
- Die Erschliessung auf GB Oensingen Nr. 3279 ist ein separates Projekt und steht in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.
- 5-3 Der Raumplanungsbericht wurde hinsichtlich Anzahl Fahrten gemäss VSS-Norm 40283 überarbeitet. Daraus ergeben sich 659 Fahrten pro Tag (ohne Tankstelle), respektive 129 Fahrten in der Abendspitzenstunde (inkl. Tankstelle).
- 5-4 Der Raumplanungsbericht wurde hinsichtlich Anzahl Fahrten gemäss VSS-Norm 40283 überarbeitet. Daraus ergeben sich 659 Fahrten pro Tag (ohne Tankstelle), respektive 129 Fahrten in der Abendspitzenstunde (inkl. Tankstelle).
- 5-5 Gemäss § 13 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist die Anzahl der Parkplätze im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Im Weiteren darf der Grundbedarf nach KBV um max. 20% reduziert werden.
- Im Vorprüfungsbericht des ARP wird eine Reduktion des Grundbedarfs nach KBV aufgrund der guten ÖV-Erschliessung begrüsst. Allerdings wird empfohlen, zwischen 50 und 80% des Grundbedarfs der PP nach KBV zur Verfügung zu stellen.
- Im Raumplanungsbericht wurde die PP-Berechnung nach der Vorprüfung nicht angepasst. Dies ist nachzuholen. Gemäss PP-Berechnung vom 15. Februar 2022 sind 173 Parkplätze zu erstellen.
- 5-6 Gemäss Zonenreglement mit RRB Nr. 508 vom 3. April 2018 ist in der Industriezone südlich der SBB-Gleise eine Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe von max. 30.00 m zulässig.
- Gemäss Entwicklungsstrategie 2010 soll das Industriegebiet städtebaulich gestaltet werden und als attraktives Umfeld aufgewertet werden. Die Arbeitsplatzdichte soll erhöht werden. Der Gestaltungsplan entspricht diesen Anforderungen.
- 5-7 Gemäss § 15 Abs. 3 lit. a Zonenreglement der Gemeinde Oensingen besteht in der Industriezone eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Diese gilt unabhängig von der Fläche. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die umliegenden Industriezonen und orientiert sich insbesondere bei der Gebäudehöhe an der Grundnutzung.
- 5-8 In Ausnahmefällen kann die Baubehörde gemäss § 5 Abs. 2 KBV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Schattendiagramm einfordern. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände ist auch die Frage eines allfälligen Schattenwurfs obsolet.
- Da die Liegenschaft der Einsprecherinnen südlich des Gewerbetowers liegt, haben die Einsprecher keinen Schattenwurf durch diesen zu befürchten.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

- 5.1 Auf die Einsprache 1) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten, bzw. der fehlenden Einsprachelegitimation, nicht eingetreten.
- 5.2 Die Einsprache 2) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.3 Die Einsprache 3) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

- 5.4 Auf die Einsprache 4) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten, bzw. der fehlenden Einsprachelegitimation, nicht eingetreten.
- 5.5 Die Einsprache 5) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.6 Der Gestaltungsplan "Gewerbetower" mit Sonderbauvorschriften vom 24. November 2021 sowie der Raumplanungsbericht werden beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.
- 5.7 Die Abteilung Bau wird mit der Umsetzung beauftragt.
- 5.8 Die Stabsstelle wird beauftragt, den Einsprechenden den Gemeinderatsbeschluss mit Rechtsmittel zu eröffnen.

6. Rechtsmittel

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Mitteilung an

- Einsprecher (mittels Verfügung)
- Gemeindepräsident
- Ressortleiter Bau und Raumordnung
- Leiterin Verwaltung
- Leiter Bau
- Akten

Nicht öffentliches Traktandum**Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Unter der Gass"; Behandlung der Einsprachen**

Geschäftseigner Dirk Weber, Ressortleiter Bau und Raumordnung
Entscheidungsgrundlagen Einsprachen Nrn. 1-8, Plandossier Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Unter der Gass" mit Sonderbauvorschriften und Raumplanungsbericht vom 23.08.2021 bzw. 28.03.2022
Traktandenbericht verfasst durch Dominik Langenstein, Leiter Bau

1. Zuständigkeiten und Information

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Das Traktandum wird aus Datenschutzgründen nicht öffentlich behandelt.

2. Sachverhalt

Vom 25. Oktober bis 23. November 2021 fand die öffentliche Planaufgabe des Erschliessungs- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften "Unter der Gass" statt.

Massgebende Unterlagen:

Unterlagen zur Genehmigung:

Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Unter der Gass" mit Sonderbauvorschriften

Orientierende Beilagen:

Raumplanungsbericht inkl. Beilagen

Während der Auflagefrist gingen folgende Einsprachen beim Gemeinderat ein:

Einsprache 1) vom 20. November 2021: [REDACTED], Oensingen
Einsprache 2) vom 21. November 2021: [REDACTED], Oensingen
Einsprache 3) vom 22. November 2021: [REDACTED], Oensingen
Einsprache 4) vom 22. November 2021: [REDACTED], Oensingen
Einsprache 5) vom 22. November 2021: [REDACTED], Oensingen
Einsprache 6) vom 22. November 2021: [REDACTED], Oensingen
Einsprache 7) vom 23. November 2021: [REDACTED], Oensingen

Vom 7. April bis 9. Mai 2022 fand eine zweite öffentliche Planaufgabe des Erschliessungs- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften "Unter der Gass" statt. Die zweite öffentliche Planaufgabe wurde notwendig, weil festgestellt wurde, dass im Planwerk ein falscher Grenzabstand eingezeichnet war. Daher wurden die Grenzabstände sowohl westlich als auch östlich korrigiert und in den SBV richtiggestellt. Zudem wurde eine Vorgabe betreffend den Schallschutz der Fassadenfläche entlang der Grabenackerstrasse in den SBV gemacht.

Während der Auflagefrist ging folgende Einsprache ein:

Einsprache 8) vom 9. Mai 2022: [REDACTED], Oensingen.

Der genaue Wortlaut der Anträge sowie der Begründungen sind den eingereichten Einsprachen zu entnehmen.

Die Einsprechenden machen folgendes geltend:

Einsprache 1)

Einsprachegründe:

- 1-1 Der überhöhte Grossbau mit gigantischen Ausmassen verdeckt den Alpenblick.
- 1-2 Der Bahnlärm der SBB wird in der Wohnzone durch den Grossbau zunehmen.

Einsprache 2)

Einsprachegründe:

- 2-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Relevanz ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht miteinbezieht.
- 2-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 2-3 Aus Sicht der Einsprechenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (Bahnhofquartier mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern).
- 2-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm, resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone, ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.
- 2-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umweltgutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet. Dabei muss zwingend auch die Werterhaltung der bestehenden Objekte gewährleistet werden.

Einsprache 3)

Einsprachegründe:

3-1 Richtplan:

Die Standorte von Bauten und Anlagen, die sich wesentlich auf Umwelt, Verkehr und Raumplanung auswirken, sind im kantonalen Richtplan festzulegen (§58 Abs. 2 PBG).

Im Jahre 2012 wurde der damalige Richtplan angepasst und ein Schwerverkehrskontrollzentrum (SVKZ) in Oensingen (auf dem Areal "Fellmatt") vorgesehen. Es ist folglich offensichtlich, dass die Erstellung eines solchen SVKZ im kantonalen Richtplan vorgesehen sein muss.

Der Regierungsrat beschloss am 12. September 2017 einen neuen Richtplan. Aus dem jetzigen Richtplan ist die Erstellung eines SVKZ allerdings nicht ersichtlich.

Nach dem Dargelegten entspricht die angedachte Planung nicht der übergeordneten Planung. In einem ersten Schritt wäre deshalb der kantonale Richtplan entsprechend anzupassen und die Erstellung des SVKZ in den Richtplan aufzunehmen. Andernfalls kann eine kommunale Planung nicht genügen. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan ist bereits deshalb nicht zu beschliessen, und vorab ist der Richtplan anzupassen. Schliesslich ist zudem fraglich, ob nicht ein kantonaler Nutzungsplan (§68 PBG) angezeigt wäre.

3-2 Nutzung nicht zonenkonform / Planbeständigkeit:

Sollte der Gemeinderat wider Erwarten davon ausgehen, dass das Vorhaben nicht im kantonalen Richtplan Niedergang zu finden hat, so ist die angedachte Nutzung der Kantonspolizei, des Bundes usw. nicht zonenkonform.

Gemäss § 33 PBG sind in der Industriezone Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zonenkonform. In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen hingegen dürften nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erworben werden.

Die angedachte Nutzung dient klarerweise der öffentlichen Hand: Einerseits soll ein SVKZ erstellt werden. Andererseits sollen die zu erstellenden Gebäude der Kantonspolizei Solothurn dienen.

Die jetzige Zonierung sieht allerdings eine Nutzung im Bereich der Industrie vor. Mit anderen Worten: Eine zonenkonforme Nutzung wäre nur durch einen Industriebetrieb gesichert. Die angedachte Nutzung (Bürogebäude von der KAPO/Bund) ist jedoch klarerweise öffentlichen Zwecken dienend und somit nicht zonenkonform.

Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die Ortsplanungsrevision erst vor drei Jahren vom Regierungsrat genehmigt wurde. Mit andern Worten: Eine Anpassung der Zonierung würde folglich auch das Prinzip der Planbeständigkeit verletzen. Das kantonale Amt für Raumplanung beschreibt die Planbeständigkeit wie folgt: "[...] Die Planbeständigkeit wird stärker gewichtet, je jünger ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigten Änderungen auswirken. Je jünger der Plan ist, desto höher liegt die Schwelle für eine Planänderung. Die Planbeständigkeit gilt für alle Arten von Nutzungsplänen."

Die angedachte Nutzung ist also nicht zonenkonform und eine Umzonung ist nicht möglich, weshalb die Planung auch deshalb nicht zu beschliessen ist.

3-3 Rechtswidrige Sonderbauvorschriften (SBV):

In § 5 SBV ist vorgesehen, dass die Baubereiche allfällige Grenzabstände vorgehen würden. Dies kann allerdings nur für Grundstücke möglich sein, welche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen. Dies ist vorliegend insbesondere für das Grundstück der Einsprecherin nicht der Fall. Es kann folglich nicht angehen, dass Grundstücke, welche nicht Teil des Perimeters sind, sich derartig einschneidende Bestimmungen entgegenhalten lassen müssen.

3-4 Aus § 6 Abs. 5 und 6 SBV ist zu entnehmen, dass gewisse Aufbauten nicht an die Fassadenhöhe zu rechnen sind. Hiermit würde – je nach Gestaltung – kantonales Recht zu Gunsten der Grundeigentümerschaft angepasst. Die Vorschriften aus der KBV können allerdings nicht im Rahmen eines Erschliessungs- und Gestaltungsplanes "geöffnet" werden. Vielmehr sind bloss einschränkendere Bestimmungen möglich. Vorliegend würde allerdings die Messweise der Fassadenhöhe zu Gunsten der Grundeigentümerschaft und zu Ungunsten der Nachbarn abgeändert. Es darf aber nicht von Definition des kantonalen Baurechts abgewichen werden.

3-5 Bauprofile:

Die Einsprecherin muss davon ausgehen, dass die Bauprofile verspätet (erst nach Auflage der Planung) aufgestellt wurden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Planung nochmals öffentlich aufgelegt werden muss.

3- Fazit und Grundsätzliches:

Die Einsprecherin wehrt sich nicht grundsätzlich gegen die Erstellung des angedachten SVKZ und der Ansiedlung der KAPO. Vielmehr hätte sie es allerdings als angezeigt empfunden, dass mit ihr das Gespräch gesucht worden wäre. Sie ist folglich auch über das Vorgehen von Kanton und Bund enttäuscht.

Die Einsprecherin wünscht abschliessend eine Einspracheverhandlung.

Einsprache 4)

Einsprachegrund:

4-1 Mit der geplanten Bauhöhe von 30 m und Aufbauten beeinträchtigen Sie in extremerweise ein ganzes Wohngebiet von ca. 50 zweistöckigen Liegenschaften östlich der Bahnhofallee, die in ihrer Mehrzahl seit Jahrzehnten dort stehen. Antrag auf Reduktion der Fassadenhöhe auf 20 m (ca. Fassadenhöhe Bourquin).

Einsprache 5)

Einsprachegründe:

- 5-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Relevanz ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht miteinbezieht.
- 5-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 5-3 Aus Sicht der Einsprechenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (nördlichen Zonen mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern) und erhöht die bereits vorherrschende Lärmbelastung durch die Eisenbahn erheblich.
- 5-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm, resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone, ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.
- 5-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umwelt- wie auch Lärmbelastungs-Gutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet.

Es darf zu keiner weiteren und grösseren Lärmbelastung von den angrenzenden nördlichen, wie auch den umliegenden Wohnquartieren und auch in der Wohn-Handlage kommen.

Einsprache 6)

Einsprachegründe:

- 6-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Relevanz ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht mit einbezieht.
- 6-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 6-3 Aus Sicht der Einsprache Erhebenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (nördlichen Zonen mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern) und erhöht die bereits vorherrschende Lärmbelastung in der Handlage erheblich.
- 6-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.
- 6-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umwelt- wie auch Lärmbelastungs-Gutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet.

Es darf zu keiner weiteren und grösseren Lärmbelastung von den angrenzenden nördlichen, wie auch den umliegenden Wohnquartieren und auch in der Wohn-Handlage kommen.

Einsprache 7)

Einsprachegrund:

- 7-1 Die Einsprechenden opponieren nicht grundsätzlich gegen den Erlass des Erschliessungs- und Gestaltungsplans. Insbesondere stellen sie sich nicht den geplanten Bauvorhaben auf GB Oensingen Nrn. 3278 und 1127 entgegen.

In Frage gestellt wird lediglich die Einbahnstrasse auf der neu zu errichtenden Verbindungsstrasse GB Oensingen Nr. 3279. Diese macht verkehrstechnisch zum heutigen Zeitpunkt wenig Sinn. Sie ist einzig als Vorbereitungshandlung für den angedachten Kreisel zu verstehen. Die Realisierung dessen ist zum heutigen Zeitpunkt ungewiss. Sachgerechter erscheint bis zur Klärung der Frage rund um die "Verkehrsentlastung Oensingen Mitte", dass der Verkehr auf der Entlastungsstrasse normal geführt wird.

Einsprache 8)

Einsprachegründe:

- 8-1 Vorbemerkung: Nicht über die zweite Auflage informiert.
- 8-2 Aus dem Plan geht nicht hervor, was nun effektiv Bestandteil der zweiten Auflage sein soll.
Im Weiteren ist von Amtes wegen zu prüfen, ob die formellen Vorschriften lediglich durch die Planaufgabe eingehalten wurden. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Grenzabstand erst ab einem gewissen Bereich im Plan eingezeichnet wird.
- 8-3 Die Einsprache gegen die erste Auflage wird ausdrücklich bestätigt.
- 8-4 Grenz- und Gebäudeabstände: § 24 regelt lediglich die Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten. Es wäre folglich auf §§ 24 ff. zu verweisen (§ 25 Wohnbauten in Industrie- und Gewerbebezonen, § 26 ungleiche Grenzabstände, § 28 Gebäudeabstand).
- 8-5 Fazit und Grundsätzliches: Die Einsprecherin wehrt sich nicht grundsätzlich gegen die Erstellung des angedachten SVKZ und die Ansiedlung der KAPO. Vielmehr hätte sie erwartet, dass ihr a) die erneute Publikation mitgeteilt worden wäre und b), dass festgehalten worden wäre, dass die Einsprache gegen die erste Auflage nach wie vor Geltung hat.
- 8-6 Die Einsprecherin wünscht eine Einspracheverhandlung.

3. Antrag an den Gemeinderat

- 3.1 Die Einsprache 1) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.2 Die Einsprache 2) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.3 Die Einsprachen 3) und 8) seien aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.4 Die Einsprache 4) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.5 Die Einsprache 5) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.6 Auf die Einsprache 6) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten bzw. der fehlenden Einsprachelegitimation nicht einzutreten.
- 3.7 Die Einsprache 7) sei aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.8 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Unter der Gass" mit Sonderbauvorschriften vom 28. März 2022 sowie der Raumplanungsbericht seien zu beschliessen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

4. Erwägungen

Einsprache 1)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 20. November 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind als Eigentümer von GB Oensingen Nr. ■■■ durch den Nutzungsplan besonders berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprecher bringen vor:

1-1 Der überhöhte Grossbau mit gigantischen Ausmassen verdeckt den Alpenblick.

1-2 Der Bahnlärm der SBB wird in der Wohnzone durch den Grossbau zunehmen.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

1-1 Die in den Sonderbauvorschriften definierte Höhe entspricht dem genehmigtem Zonenreglement der Gemeinde Oensingen. Gemäss Anhang IV Zonenreglement mit RRB Nr. 508 vom 3. April 2018 ist in der Industriezone südlich der SBB-Gleise eine Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe von max. 30.00 m zulässig.

1-2 Zwischen der Wohnzone und der Industriezone befindet sich ein rund 64 m breiter Baulandstreifen, welcher sich in der Gewerbezone 2 befindet (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe von 18.00 m). Der Lärm der SBB müsste ab der Eisenbahn mindestens 80 m zurücklegen bis zum Gestaltungsplanperimeter und anschliessend rund 130 m zurück zum Wohngebiet. Eine Grobbeurteilung ohne Berücksichtigung von schalldämpfenden Hindernissen und inklusive vollständiger Reflexion des Schalls hat ergeben, dass ein Bau im Gestaltungsplanperimeter keine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmemissionen auf die Wohnzone nördlich der Bahnlinie bewirkt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Planaufgabe wurden die Sonderbauvorschriften in § 10 Abs. 4 ergänzt: Es dürfen entlang der Grabenackerstrasse keine schallreflektierenden Materialien für die Fassadenfläche verwendet werden.

Einsprache 2)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 21. November 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind als Eigentümer von GB Oensingen Nrn. ■■■ und ■■■ durch den Nutzungsplan besonders berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprechenden bringen vor:

2-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Relevanz ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht mit einbezieht.

- 2-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 2-3 Aus Sicht der Einspracheerhebenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (Bahnhofquartier mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern).
- 2-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.
- Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm, resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone, ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.
- 2-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umweltgutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschließenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet. Dabei muss zwingend auch die Werterhaltung der bestehenden Objekte gewährleistet werden.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

- 2-1 Gemäss § 15 Abs. 3 lit. a Zonenreglement der Gemeinde Oensingen besteht in der Industriezone eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Diese gilt unabhängig von der Fläche. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die umliegenden Industriezonen und orientiert sich insbesondere bei der Gebäudehöhe an der Grundnutzung.
- 2-2 Bei der vorliegenden Nutzungsplanung handelt es sich um einen Erschliessungs- und Gestaltungsplan und nicht um eine Zonenplanänderung. Die Grundnutzung aus der Ortsplanung wird nicht verändert.
- 2-3 Es liegt keine Sondergenehmigung vor, siehe Punkt 2-2.
- 2-4 Zwischen der Wohnzone und der Industriezone befindet sich ein rund 64 m breiter Baulandstreifen, welcher sich in der Gewerbezone 2 befindet (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe von 18.00 m). Der Lärm der SBB müsste ab der Eisenbahn mindestens 80 m zurücklegen bis zum Gestaltungsplanperimeter und anschliessend rund 130 m zurück zum Wohngebiet. Eine Grobbeurteilung ohne Berücksichtigung von schalldämpfenden Hindernissen und inklusive vollständiger Reflexion des Schalls hat ergeben, dass ein Bau im Gestaltungsplanperimeter keine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmemissionen auf die Wohnzone nördlich der Bahnlinie bewirkt.
- Im Rahmen der zweiten öffentlichen Planaufgabe wurden die Sonderbauvorschriften in § 10 Abs. 4 ergänzt: Es dürfen entlang der Grabenackerstrasse keine schallreflektierenden Materialien für die Fassadenfläche verwendet werden.
- 2-5 Die Baubehörde entscheidet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens am konkreten Überbauungsprojekts über die notwendigen Gutachten. Die gesetzlichen Lärmempfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen sind einzuhalten.

Einsprache 3)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 22. November 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin von GB Oensingen Nr. [REDACTED] durch den Nutzungsplan besonders berührt und hat an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Der Einsprecherin bringt vor:

3-1 Richtplan:

Die Standorte von Bauten und Anlagen, die sich wesentlich auf Umwelt, Verkehr und Raumplanung auswirken, sind im kantonalen Richtplan festzulegen (§58 Abs. 2 PBG).

Im Jahre 2012 wurde der damalige Richtplan angepasst und ein Schwerverkehrskontrollzentrum (SVKZ) in Oensingen (auf dem Areal "Fellmatt") vorgesehen. Es ist folglich offensichtlich, dass die Erstellung eines solchen SVKZ im kantonalen Richtplan vorgesehen sein muss.

Der Regierungsrat beschloss am 12. September 2017 einen neuen Richtplan. Aus dem jetzigen Richtplan ist die Erstellung eines SVKZ allerdings nicht ersichtlich.

Nach dem Dargelegten entspricht die angedachte Planung nicht der übergeordneten Planung. In einem ersten Schritt wäre deshalb der kantonale Richtplan entsprechend anzupassen und die Erstellung des SVKZ in den Richtplan aufzunehmen. Andernfalls kann eine kommunale Planung nicht genügen. Der Erschliessung- und Gestaltungsplan ist bereits deshalb nicht zu beschliessen, und vorab ist der Richtplan anzupassen. Schliesslich ist zudem fraglich, ob nicht ein kantonaler Nutzungsplan (§68 PBG) angezeigt wäre.

3-2 Nutzung nicht zonenkonform / Planbeständigkeit:

Sollte der Gemeinderat wider Erwarten davon ausgehen, dass das Vorhaben nicht im kantonalen Richtplan Niedergang zu finden hat, so ist die angedachte Nutzung der Kantonspolizei, des Bundes usw. nicht zonenkonform.

Gemäss § 33 PBG sind in der Industriezone Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zonenkonform. In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen hingegen dürften nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erworben werden.

Die angedachte Nutzung dient klarerweise der öffentlichen Hand: Einerseits soll ein SVKZ erstellt werden. Andererseits sollen die zu erstellenden Gebäude der Kantonspolizei Solothurn dienen.

Die jetzige Zonierung sieht allerdings eine Nutzung im Bereich der Industrie vor. Mit anderen Worten: Eine zonenkonforme Nutzung wäre nur durch einen Industriebetrieb gesichert. Die angedachte Nutzung (Bürogebäude von der KAPO/Bund) ist jedoch klarerweise öffentlichen Zwecken dienend und somit nicht zonenkonform.

Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die Ortsplanungsrevision erst vor drei Jahren vom Regierungsrat genehmigt wurde. Mit andern Worten: Eine Anpassung der Zonierung würde folglich auch das Prinzip der Planbeständigkeit verletzen. Das kantonale Amt für Raumplanung beschreibt die Planbeständigkeit wie folgt: "[...] Die Planbeständigkeit wird stärker gewichtet, je jünger ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigten Änderungen auswirken. Je jünger der Plan ist, desto höher liegt die Schwelle für eine Planänderung. Die Planbeständigkeit gilt für alle Arten von Nutzungsplänen."

Die angedachte Nutzung ist also nicht zonenkonform, und eine Umzonung ist nicht möglich, weshalb die Planung auch deshalb nicht zu beschliessen ist.

3-3 Rechtswidrige Sonderbauvorschriften (SBV):

In § 5 SBV ist vorgesehen, dass die Baubereiche allfällige Grenzabstände vorgehen würden. Dies kann allerdings nur für Grundstücke möglich sein, welche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen. Dies ist vorliegend insbesondere für das Grundstück der Einsprecherin nicht der Fall. Es kann folglich nicht angehen, dass Grundstücke, welche nicht Teil des Perimeters sind, sich derartig einschneidenden Bestimmungen entgegenhalten lassen müssen.

3-4 Aus § 6 Abs. 5 und 6 SBV ist zu entnehmen, dass gewisse Aufbauten nicht an die Fassadenhöhe zu rechnen sind. Hiermit würde – je nach Gestaltung – kantonales Recht zu Gunsten der Grundeigentümerschaft angepasst. Die Vorschriften aus der KBV können allerdings nicht im Rahmen eines Erschliessungs- und Gestaltungsplanes "geöffnet" werden. Vielmehr sind bloss einschränkendere Bestimmungen möglich. Vorliegend würde allerdings die Messweise der Fassadenhöhe zu Gunsten der Grundeigentümerschaft und zu Ungunsten der Nachbarn abgeändert. Es darf aber nicht von Definition des kantonalen Baurechts abgewichen werden.

3-5 Bauprofile:

Die Einsprecherin muss davon ausgehen, dass die Bauprofile verspätet (erst nach Auflage der Planung) aufgestellt wurden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Planung nochmals öffentliche aufgelegt werden muss.

3- Fazit und Grundsätzliches:

Die Einsprecherin wehrt sich nicht grundsätzlich gegen die Erstellung des angedachten SVKZ und der Ansiedlung der KAPO. Vielmehr hätte sie es allerdings als angezeigt empfunden, dass mit ihr das Gespräch gesucht worden wäre. Sie ist folglich auch über das Vorgehen von Kanton und Bund enttäuscht.

Die Einsprecherin wünscht abschliessend eine Einspracheverhandlung.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

3-1 Das Projekt SVKZ unterliegt dem Plangenehmigungsverfahren (PGV) gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen SR 725.11 vom 8. März 1960 (Stand 1. Januar 2021) und Art. 2 der Nationalstrassenverordnung SR 72.111 vom 7. November 2007 (Stand 1. Januar 2021). Die öffentliche Auflage fand vom 24. August 2020 bis 23. September 2020 statt.

Genehmigt vom UVEK am 22. September 2021.

Am 13. Juni 2021 hat das Solothurner Stimmvolk zum Neubau des Schwerverkehrskontrollzentrums SVKZ in Oensingen einen Verpflichtungskredit von CHF 5.9 Mio. beschlossen.

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan präzisiert lediglich in Anlehnung an die rechtsgültige Industriezone die konkreten Bauvorschriften.

Das PGV des Bundes ist übergeordnet und nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanung.

3-2 Gemäss § 15 Abs. 1 Zonenreglement der Gemeinde Oensingen dient die Industriezone grundsätzlich der Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsflächen. Zulässig sind alle Formen des Arbeitens (Produktion, Dienstleistung, Gewerbe, Industrie) sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

Sowohl das SVKZ als auch eine mögliche Nutzung als Standort der KAPO / Bund entsprechen dem Zonenreglement und sind zonenkonform.

Bauten, welche der öffentlichen Hand dienen, können in einer anderen Zone als in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erstellt werden, sofern diese den Nutzungsbedingungen der jeweiligen Zone entsprechen.

Die Planbeständigkeit ist gegeben. Aufgrund der oben erläuterten Zonenkonformität entspricht die vorliegende Nutzungsplanung im Sinne eines Erschliessungs- und Gestaltungsplan keiner Zonenplanänderung.

3-3 Mit der zweiten öffentlichen Planaufgabe wurde § 5 Abs. 1 SBV angepasst.

3-4 Gemäss § 18 Abs. 2 KBV werden technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

Gemäss Baukonferenz 2015 (S. 21) werden Rohre, Antennen und ähnliches wegen ihrer mangelnden Fassade nicht zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

3-5 Die öffentliche Auflage fand vom 25. Oktober bis 23. November 2021 statt.

Die Arbeiten zum Baugespann begannen am Donnerstag, 21. Oktober 2021 und wurden am Montag, 25. Oktober 2021 abgeschlossen (Anbringung Aufstiegsschutz für Baugespanntürme). Rechnung von Keller+Steiner AG vom 26. Oktober 2021.

3- Fazit

Das Mitwirkungsverfahren zum vorliegenden Nutzungsplanverfahren fand vom 1. Oktober bis 15. Oktober 2021 statt. Das Mitwirkungsverfahren wurde im Anzeiger Thal Gäu Olten vom 30. September 2021 öffentlich publiziert. Zugleich lagen die Unterlagen digital und auf der Gemeindehomepage auf. Die Einsprecherin hat keine Eingabe eingereicht.

Mit der Einsprecherin wurde am 10. Juni 2022 eine mündliche Einspracheverhandlung geführt (vgl. weitere Ausführungen unter Einsprache 8).

Einsprache 4)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 22. November 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin von GB Oensingen Nr. [REDACTED] durch den Nutzungsplan besonders berührt und hat an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprecherin bringt vor:

- 4-1 Mit der geplanten Bauhöhe von 30 m und Aufbauten beeinträchtigen Sie in extremerweise ein ganzes Wohngebiet von ca. 50 zweistöckigen Liegenschaften östlich der Bahnhofallee, die in ihrer Mehrzahl seit Jahrzehnten dort stehen. Antrag auf Reduktion der Fassadenhöhe auf 20 m (ca. Fassadenhöhe Bourquin).

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

- 4-1 Die in den Sonderbauvorschriften definierte Höhe entspricht dem genehmigten Zonenreglement der Gemeinde Oensingen. Gemäss Anhang IV Zonenreglement mit RRB Nr. 508 vom 3. April 2018 ist in der Industriezone südlich der SBB-Gleise eine Fassadenhöhe, resp. Gesamthöhe von max. 30.00 m zulässig.

Einsprache 5)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 22. November 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind als Eigentümer von GB Oensingen Nr. [REDACTED] durch den Nutzungsplan besonders berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprechenden bringen vor:

- 5-1 Die angeführte Argumentation der städtebaulichen Relevanz ist nicht gegeben, wenn sich der Gestaltungsplan auf eine so kleine Fläche reduziert und die umliegenden und gewachsenen Gebiete nicht miteinbezieht.
- 5-2 Wir sind überrascht, dass eine Zonenplanänderung ohne Einbezug des Soveräns erfolgen kann. Dieses Vorgehen der Exekutive der Gemeinde kann dazu führen, dass auch andere Investoren Begehrlichkeiten für Zonenänderungen stellen werden.
- 5-3 Aus Sicht der Einspracheerhebenden führt die Sondergenehmigung zu einer Benachteiligung der angrenzenden Zone W2 (nördlichen Zonen mit vielen langjährigen ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern) und erhöht die bereits vorherrschende Lärmbelastung durch die Eisenbahn erheblich.
- 5-4 Bezüglich Lärm ist die Wohnzone nördlich der Eisenbahnlinie im Art. 7.7 des Raumplanungsberichtes nicht berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen der Bauhöhe auf den Eisenbahnlärm, resp. die Auswirkung dessen auf die angrenzende Wohnzone, ist ebenfalls nicht berücksichtigt worden.

- 5-5 Vor der Bewilligung ist zwingend ein Umwelt- wie auch Lärmbelastungs-Gutachten zu erstellen, welches die heutige Wohnqualität der anschliessenden Wohnquartiere sicherstellt und gewährleistet.

Es darf zu keiner weiteren und grösseren Lärmbelastung von den angrenzenden nördlichen, wie auch den umliegenden Wohnquartieren und auch in der Wohn-Handlage kommen.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

- 5-1 Gemäss § 15 Abs. 3 lit. a Zonenreglement der Gemeinde Oensingen besteht in der Industriezone eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Diese gilt unabhängig von der Fläche. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die umliegenden Industriezonen und orientiert sich insbesondere bei der Gebäudehöhe an der Grundnutzung.
- 5-2 Bei der vorliegenden Nutzungsplanung handelt es sich um einen Erschliessungs- und Gestaltungsplan und nicht um eine Zonenplanänderung. Die Grundnutzung aus der Ortsplanung wird nicht verändert.
- 5-3 Es liegt keine Sondergenehmigung vor, siehe Punkt 5-2.
- 5-4 Zwischen der Wohnzone und der Industriezone befindet sich ein rund 64 m breiter Baulandstreifen welcher sich in der Gewerbezone 2 befindet (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe von 18.00 m). Der Lärm der SBB müsste ab der Eisenbahn mindestens 80 m zurücklegen bis zum Gestaltungsplanperimeter und anschliessend rund 130 m zurück zum Wohngebiet. Eine Grobbeurteilung ohne Berücksichtigung von schalldämpfenden Hindernissen und inklusive vollständiger Reflexion des Schalls hat ergeben, dass ein Bau im Gestaltungsplanperimeter keine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmemissionen auf die Wohnzone nördlich der Bahnlinie bewirkt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Planaufgabe wurden die Sonderbauvorschriften in § 10 Abs. 4 ergänzt: Es dürfen entlang der Grabenackerstrasse keine schallreflektierenden Materialien für die Fassadenfläche verwendet werden.

- 5-5 Die Baubehörde entscheidet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens am konkreten Überbauungsprojekt über die notwendigen Gutachten. Die gesetzlichen Lärmempfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen sind einzuhalten.

Einsprache 6)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 13. Dezember 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind Eigentümer von GB Oensingen Nr. [REDACTED].

Aufgrund der räumlichen Distanz von über 800 m kann keine besondere Berührung aufgrund des Planungsvorhabens geltend gemacht werden. In räumlicher Hinsicht ist daher die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand nicht gegeben.

Die Einsprechenden können keine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft machen und sind daher durch den Nutzungsplan nicht besonders berührt. Sie haben an dessen Inhalt kein schutzwürdiges Interesse.

Die formellen Voraussetzungen sind nicht gegeben. Auf die Einsprache wird nicht eingetreten.

Einsprache 7)

Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 23. November 2021 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprechenden sind als Eigentümer von GB Oensingen Nr. [REDACTED] durch den Nutzungsplan besonders berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprechenden bringen vor:

- 7-1 Die Einsprechenden opponieren nicht grundsätzlich gegen den Erlass des Erschliessungs- und Gestaltungsplans. Insbesondere stellen sie sich nicht den geplanten Bauvorhaben auf GB Oensingen Nrn. 3278 und 1127 entgegen.
- In Frage gestellt wird lediglich die Einbahnstrasse auf der neu zu errichtenden Verbindungsstrasse GB Oensingen Nr. 3279. Diese macht verkehrstechnisch zum heutigen Zeitpunkt wenig Sinn. Sie ist einzig als Vorbereitungshandlung für den angedachten Kreisel zu verstehen. Die Realisierung dessen ist zum heutigen Zeitpunkt ungewiss. Sachgerechter erscheint bis zur Klärung der Frage rund um die "Verkehrsentlastung Oensingen Mitte", dass der Verkehr auf der Entlastungsstrasse normal geführt wird.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

- 7-1 Es ist richtig, dass auf der neuen Erschliessungsstrasse vorgesehen ist, den motorisierten Individualverkehr im Einbahnregime von Süden nach Norden zu führen und den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) als kombinierter Geh- und Radweg im Gegenverkehr.

Mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan wird die heutige Verkehrsführung auf der Grabenackerstrasse und der Dünnerstrasse nicht verändert. Die Zu- und Wegfahrt zum und vom Bahnhof kann wie heute erfolgen.

Mit diesem Verkehrsregime wird – unabhängig der zukünftigen Lösung im Rahmen der Verkehrsentlastung Oensingen – sichergestellt, dass ein kohärentes und sicheres Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer garantiert werden kann. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Blaulichtorganisationen wie Polizei im Zusammenhang mit der Erstellung des Schwerverkehrskontrollzentrums und dem geplanten Neubau der Kantonspolizei.

Es ist richtig, dass das vorgesehene Verkehrsregime auch bei der Umsetzung der Verkehrsentlastung Oensingen funktioniert. Dieses ist aber keine Voraussetzung für die vorgesehene Erschliessung.

Einsprache 8)Formelles

Gemäss § 16 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) ist der Gemeinderat zuständig für die Behandlung allfälliger Einsprachen gegen Nutzungspläne (§ 14 ff).

Die Einsprache vom 9. Mai 2022 ging frist- und formgerecht ein.

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin von GB Oensingen Nr. ■■■ durch den Nutzungsplan besonders berührt und hat an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.

Auf die Einsprache wird eingetreten.

Materielles

Die Einsprecherin bringt vor:

8-1 Vorbemerkung: Nicht über die zweite Auflage informiert.

8-2 Aus dem Plan geht nicht hervor, was nun effektiv Bestandteil der zweiten Auflage sein soll.

Im Weiteren ist von Amtes wegen zu prüfen, ob die formellen Vorschriften lediglich durch die Planaufgabe eingehalten wurden. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Grenzabstand erst ab einem gewissen Bereich im Plan eingezeichnet wird.

8-3 Die Einsprache gegen die erste Auflage wird ausdrücklich bestätigt.

8-4 Grenz- und Gebäudeabstände: § 24 regelt lediglich die Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten. Es wäre folglich auf §§ 24 ff. zu verweisen (§ 25 Wohnbauten in Industrie- und Gewerbezonon, § 26 ungleiche Grenzabstände, § 28 Gebäudeabstand).

8-5 Fazit und Grundsätzliches: Die Einsprecherin wehrt sich nicht grundsätzlich gegen die Erstellung des angedachten SVKZ und die Ansiedlung der KAPO. Vielmehr hätte sie erwartet, dass ihr a) die erneute Publikation mitgeteilt worden wäre und b), dass festgehalten worden wäre, dass die Einsprache gegen die erste Auflage nach wie vor Geltung hat.

8-6 Die Einsprecherin wünscht eine Einspracheverhandlung.

Prüfung der materiellen Einsprachegründe:

8-1 Die zweite Planaufgabe wurde ordnungsgemäss öffentlich publiziert und profiliert. Die Anforderungen an die Auflage sind damit erfüllt.

Am 16. März 2022 wurde die Einsprecherin der Firma BSB + Partner telefonisch über das Versetzen der Profile informiert und die folgende zweite Planaufgabe angekündigt (Grund des Versetzens der Profile). Das Gespräch fand zwischen Rolf Riechsteiner und ■■■, statt. Das Versetzen der Profile wurde am 16. März 2022 zudem angekündigt, vor Ort durch BSB begleitet und kontrolliert, sämtliche Abspannkabel der Profile wurden wunschgemäss vom Grundstück GB Nr. ■■■ entfernt.

8-2 Auf dem Plan der zweiten öffentlichen Auflage ist klar definiert, welcher Inhalt (Plan und Text) Bestandteil der zweiten öffentlichen Auflage ist: "Bestandteil der zweiten öffentlichen Auflage ist der in der Legende angeführte Planinhalt sowie der rot markierte Teil der Sonderbauvorschriften".

Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt. Die Grundlagen und die Einsprachen der ersten Auflage behalten auch mit der zweiten Auflage ihre Gültigkeit. Das Verfahren wurde lediglich weitergeführt, der Gemeinderat wird abschliessend über die Einsprachen der ersten und zweiten Auflage in einem gesamtheitlichen Beschluss entscheiden.

Der Grenzabstand ist im Auflageplan korrekt ab Grundstücksgrenze eingezeichnet, einspracheberechtigt ist hingegen nur der farbige dargestellte und in der Legende angesprochene Bereich der zweiten öffentlichen Auflage.

8-3 Kenntnisnahme.

8-4 Sowohl das Grundstück der Einsprecherin (GB Nr. [REDACTED]) und das angrenzende Grundstück im Gestaltungsplan (GB Nr. 1127) sind der Grundnutzung Industriezone zugewiesen. Entsprechend gelten die ordentlichen Grenzabstände gemäss KBV. § 24 KBV behandelt die "Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten".

Die Grenzabstände der bestehenden Überbauung auf GB Nr. 1127 und der geplanten (Gestaltungsplan) sind ordentlich eingehalten.

(Sollte GB Nr. 1127 im Rahmen einer Aufstockung mehrgeschossig überbaut werden, so ist die Fassade dem Grenzabstand entsprechen zurück zu versetzen).

8-5 Kenntnisnahme.

8-6 Am 10. Juni 2022 fand eine Einspracheverhandlung mit der Einsprecherin statt. Die Einsprecherin hielt an ihren schriftlich gestellten Anträgen der ersten und zweiten Einsprache fest. Dabei wurde insbesondere über die Setzung der Profile, die Enttäuschung der Nichtteilnahme des Hochbauamts an der Einspracheverhandlung, die Grenzabstände, die Zonenkonformität und die Dachaufbauten gemäss SBV sowie die Erschliessungssituation diskutiert. Die rechtlich erheblichen Tatsachen sind in die Entscheidungsbegründung eingeflossen.

5. Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig:

- 5.1 Die Einsprache 1) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.2 Die Einsprache 2) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.3 Die Einsprachen 3) und 8) werden aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.4 Die Einsprache 4) wird aufgrund der Begründung in dem unter Erwägungen aufgeführten Punkt abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.5 Die Einsprache 5) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.6 Auf die Einsprache 6) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten bzw. der fehlenden Einsprachelegitimation nicht eingetreten.
- 5.7 Die Einsprache 7) wird aufgrund der Begründungen in den unter Erwägungen aufgeführten Punkten abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.8 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Unter der Gass" mit Sonderbauvorschriften vom 28. März 2022 sowie der Raumplanungsbericht werden beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.
- 5.9 Die Abteilung Bau wird mit der Umsetzung beauftragt.
- 5.10 Die Stabsstelle wird beauftragt, den Gemeinderatsbeschluss den Einsprechenden mit Rechtsmittel zu eröffnen.

6. Rechtsmittel

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Mitteilung an

- Einsprecher (mittels Verfügung)
- Gemeindepräsident
- Ressortleiter Bau und Raumordnung
- Leiterin Verwaltung
- Leiter Bau
- Akten

Oensingen, 20. Juni 2022

GEMEINDERAT OENSINGEN

Gemeindepräsident

Stabsstelle

Fabian Gloor

Madeleine Gabi