

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juli 2021

Nr. 2021/993

Oberbuchsiten: Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungscenter oneLog mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Oberbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungscenter oneLog mit Sonderbauvorschriften (SBV) und Umweltverträglichkeitsbericht zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand der Planung

Das Areal Dienstleistungscenter oneLog liegt im südlichen Gemeindegebiet. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Gebiet der Industriezone zugeordnet. In dieser Zone gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Die Ortsplanung wird zurzeit revidiert. Dabei ist nach wie vor die Zuordnung zur Industriezone vorgesehen. Die öffentliche Auflage hat noch nicht stattgefunden, weshalb allfällige Anpassungen im vorliegenden Fall unbeachtlich sind. Im räumlichen Leitbild ist als Handlungsbedarf formuliert, dass in den bestehenden Gewerbe- und Industriezonen insbesondere arbeitsplatzintensive Nutzungen mit hohem Wertschöpfungspotential zu fördern sind.

Die Meier Tobler AG plant einen Hallenbau. Dabei sind ein integrierter Bürobau, Werkstatträume, Warenlagerflächen, ein Hochregallager, Verkaufsfläche und ein Parkgeschoss vorgesehen.

Für Nutzfahrzeuge ist die Erschliessung konsequent über den Autobahnanschluss Egerkingen und die Industriestrasse geplant, für den motorisierten Individualverkehr (Personenwagen) von der Industriestrasse her mit Zu-/Wegfahrt im Nordosten des Areals. Die Abwicklung des Fuss- und Radverkehrs ist über das öffentliche Strassennetz vorgesehen (Industriestrasse, Halmackerstrasse, Schälismühlestrasse). Eine direkte Fuss- und Radweganbindung wird von der Industriestrasse Richtung Bahnhof ergänzt.

Der Genehmigungsinhalt des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes umfasst den Perimeter, die beiden Baubereiche Hochbauten und Verladerampe, Verkehrsfläche, Grünfläche, Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle, Verkehrserschliessung Nutzfahrzeuge, Verkehrserschliessung Ein-/Ausfahrt Einstellhalle, Verkehrserschliessung Fussgänger / Langsamverkehr, Abgrenzung öffentliche / private Verkehrsfläche, Grünraum mit Aufenthaltsqualität, Bauten oneLog hinweisend und Abstellplätze für Nutzfahrzeuge.

Gemäss § 17 Abs. 3 Zonenreglement ZR ist auf das Orts- und Landschaftsbild gebührend Rücksicht zu nehmen. Der Baubereich Hochbauten ermöglicht eine Gebäudelänge von mehr als 200 m. Eine Auseinandersetzung resp. Abwägung bezüglich wirtschaftlicher Nutzungsbedürfnisse und Eingliederung gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 25. Juni 2020 ist in den Unterlagen nicht ersichtlich. Die Vorgaben zur Fassaden- und Materialgestaltung (s. § 10 SBV) und zur Grünfläche sind allgemein formuliert. Es wird bedauert, dass diese Hinweise im Vorprüfungsbericht bezüglich Einordnung in das Landschafts- und Ortsbild nicht besser berücksichtigt wurden. Im Hinblick auf die Konkretisierung der Umweltverträglichkeit steht das Amt für Raumplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Beurteilung des Projektes bezüglich Fassaden- und Materialgestaltung inkl. Ausgestaltung der südlichen Grünfläche beratend zur Verfügung.

Gemäss § 17 Abs. 3 ZR sind Flachdächer grundsätzlich zu bekiesen oder zu begrünen. Gemäss § 11 Abs. 2 SBV sind Flachdächer soweit technisch sinnvoll zu begrünen (nährstoffarmes Substrat) und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen. Die Bestimmung der SBV ("soweit technisch sinnvoll") schwächt die Vorgabe gemäss dem Zonenreglement. Zudem bezwecken gemäss § 44 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) Gestaltungspläne u.a. eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen. Dies bedeutet auch, dass bezüglich Gestaltung eine bessere Lösung als der Grundnutzung entsprechend gefordert ist. Flachdächer im vorliegenden Gestaltungsplan sind also im Minimum zu begrünen. Gemäss § 11 Abs. 3 SBV ist die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen durch Photovoltaikanlagen vorzusehen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen. Eine Doppelnutzung durch Begrünung und Photovoltaikanlagen schliesst sich nicht aus.

Die Gemeinde Oberbuchsiten hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten in Auftrag gegeben. Bei diesem laufenden Prozess ist die Integration des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplanes zu berücksichtigen.

2.2 Umweltverträglichkeit

Mit einer geplanten Lagerfläche von rund 20'000 m² erreicht das Vorhaben die Schwelle, ab der gemäss Ziffer 80.6 Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung, die der Regierungsrat gemäss der kantonalen Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (BGS 711.15) vornimmt, stützt sich auf

- den Bericht über die Umweltverträglichkeit der Projektverfasser (Fassung vom 5. März 2020, überarbeitete Fassung vom 12. November 2020) und
- die Beurteilung durch die kantonale Umweltschutzfachstelle (Amt für Umwelt, AfU) vom 20. Mai 2020.

Das Amt für Umwelt kam in seiner Beurteilung vom 20. Mai 2020 zum Schluss, dass das eingereichte Projekt noch nicht in allen Belangen der Umweltschutzgesetzgebung entspricht und daher entsprechend den Anträgen im Beurteilungsbericht überarbeitet werden muss. Das Projekt wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Der Regierungsrat stellt fest, dass die Anträge des Beurteilungsberichtes weitgehend ins Projekt aufgenommen wurden. Damit kann das Projekt als umweltverträglich bezeichnet werden. Besondere Beachtung ist jedoch weiterhin der gestalterischen Einordnung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild zu schenken.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 21. September 2020 bis zum 20. Oktober 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen fünf Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Abweisung von vier Einsprachen und die Gutheissung einer Einsprache (Ergänzung Sonderbauvorschriften) sowie den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungszentrum oneLog mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht am 9. November 2020. Daraufhin wurde eine Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht. Mit Schreiben vom 9. Februar 2021 zog die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde zurück. Das Beschwerdeverfahren wurde in der Folge abgeschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist zu bemerken, dass Flachdächer im Minimum zu begrünen sind.

3. Beschluss

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungszentrum oneLog mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht der Gemeinde Oberbuchsitzen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Erschliessungs- und Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Gemeinde Oberbuchsitzen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00, eine Gebühr des Amtes für Umwelt von Fr. 5'700.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'723.00, zu bezahlen.
- 3.4 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungszentrum oneLog mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Gemeinde Oberbuchsitzen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Gemeinde Oberbuchsiten, Buchsweg 2, 4625 Oberbuchsiten**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	5'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Gebühr AfU:	Fr.	5'700.00	(1015000 / 007)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>10'723.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rh)

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Plan (später)

Amt für Umwelt, Rechnungswesen

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Gemeinde Oberbuchsiten, Buchsweg 2, 4625 Oberbuchsiten, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Gemeinde Oberbuchsiten, Bauverwaltung, Buchsweg 2, 4625 Oberbuchsiten, mit 7 gen. Plänen (später)

Gemeinde Oberbuchsiten, Baukommission, Buchsweg 2, 4625 Oberbuchsiten

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

Staatskanzlei (Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Oberbuchsiten: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungscenter oneLog mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht:

Der Beschluss des Regierungsrates und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung werden in der Zeit vom 9. Juli 2021 bis zum 19. Juli 2021 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, zur Einsichtnahme aufgelegt [Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung / UVPV].

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen und hat mindestens einen Antrag und eine Begründung zu enthalten).