



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 11. November 1997 NR. 2689

## **OENSINGEN: Umzonung „Gärbimatte“ (Parzellen GB Nrn. 1 + 8) von Übergangszone in Industriezone / Genehmigung**

### **1. Feststellungen**

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat die Umzonung „Gärbimatte“ (Parzellen GB Nrn. 1 + 8) von der Übergangszone in die Industriezone zur Genehmigung.

### **2. Erwägungen**

Das Industriegebiet „Gärbimatte“ befindet sich in der Gemeinde Oensingen; es liegt an der Grenze zur Gemeinde Balsthal in der Klus und umfasst die Parzellen GB Nrn. 1 + 8. Nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Oensingen (RRB Nr. 2784 vom 15. September 1987) ist die „Gärbimatte“ der Reservezone für Industriebetriebe zugeteilt. Mit dem Inkrafttreten des teilrevidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist das Gebiet „Gärbimatte“ der Übergangszone zuzurechnen. In dieser Zone darf nur nach den Regeln des Bauens ausserhalb der Bauzone gebaut werden (§ 155 PBG).

Für eine vorzeitige Einzonung ist vorweg zu prüfen, ob die Voraussetzungen gegeben sind. Der Regierungsrat hat auf eine Interpellation von Kantonsrat Kurt Fluri, Solothurn, folgende Beurteilungskriterien festgelegt (RRB Nr. 3358 vom 19. Oktober 1992).

„Die Übergangszone gilt grundsätzlich bis zur Zonenplan-Revision. Das heisst, dass unerschlossenes Land der 2. Etappe grundsätzlich nicht überbaut werden darf bis über sein planerisches Schicksal im Rahmen einer Totalrevision der Ortsplanung entschieden wird. Ausnahmen von diesem Grundsatz dürften dort vorkommen, wo

- a) das oder die Grundstücke so zentral liegen, dass à priori klar ist, dass sich keine anderen vergleichbaren Gebiete für eine Einzonung anbieten (in der Regel handelt es sich hier um weitgehend überbautes Gebiet nach Art. 36 Bundesgesetz über die Raumplanung / RPG) und
- b) die Grösse der Bauzone der Gemeinde im Hinblick auf § 26 PBG weitere Einzonungen zulässt und
- c) die Umetappierung oder vielmehr Einzonung im Nutzungsplanverfahren erfolgt.

Wenn alle diese drei Voraussetzungen gegeben sind, ist eine der Totalrevision vorweggenommene Einzonung denkbar“.

Die erste Voraussetzung (lit. a) ist im vorliegenden Fall erfüllt: Das Gebiet „Gärbimatte“ ist als Restfläche zu betrachten. Vergleichbare Gebiete für eine vorgezogene Einzonung bestehen in Oensingen nicht. Das Gebiet „Gärbimatte“ ist für eine industrielle Nutzung geeignet. Als Kompen-

sation hat der Gemeinderat beschlossen, die Parzelle GB Nr. 2062 in der Ortsplanungsrevision von der Reservezone für Industrie (Übergangszone) der Landwirtschaftszone zuzuweisen (Protokoll des Gemeinderates vom 21. Oktober 1996). In Anbetracht der gesamten Umstände - planerische Zweckmässigkeit, Kompensation, Erhältlichkeit, Bauabsichten - rechtfertigt sich eine vorzeitige Einzonung dieses Gebietes. Aus der Sicht der Landwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sprechen keine Argumente dagegen.

Auch die zweite Voraussetzung (lit. b) ist gegeben: Im kantonalen Richtplan, Entwurf für die öffentliche Mitwirkung 1997, ist die Gemeinde Oensingen als „Zentrumsgemeinde“ ausgewiesen; sie soll auch Funktionen als „Arbeitsplatzgebiet von kantonalen Bedeutung“ übernehmen. Die vorgezogene Einzonung der „Gärbmatte“ nach § 26 PBG ist, mit Blick auf die Grösse der Industriezone und die Bedeutung dieses Standortes gerechtfertigt.

Der Umzonungsplan „Gärbmatte“ hat das gesetzlich vorgesehene Nutzungsplanverfahren durchlaufen. Damit ist die dritte Voraussetzung (lit. c) für eine der Totalrevision vorgezogene Einzonung erfüllt.

Mit dem vorliegenden Plan wird nicht nur die Umzonung von der Übergangszone in die Industriezone vorgenommen; es ist auch eine Beurteilung des Altlastenrisikos vorzunehmen. Der Untersuchungsbericht Nr. 92.2906 vom August 1997 der Firma Dr. Graf AG gibt bezüglich Qualität des Aushubmaterials und Altlastenproblematik Auskunft. Das Amt für Umweltschutz bestätigt in seinem Schreiben vom 22. Oktober 1997, dass aus der Sicht des Altlastenrisikos keine grundsätzlichen Einwände gegen eine Umzonung der „Gärbmatte“ bestehen. Bezüglich der Altlastenproblematik sind noch ergänzende Abklärungen notwendig.

Diese vorgezogene Umzonung passt in das Leitbild der Gemeinde Oensingen. Dieses wurde von der Gemeindeversammlung am 19. Dezember 1996 genehmigt. Es entspricht auch dem Entwurf des räumlichen Leitbildes für die bevorstehende Ortsplanungsrevision, so dass diese Umzonung ohne Präjudiz erfolgen kann. Diese neue Industriezonenfläche muss in die Überlegungen zur Bemessung der Grösse der Industriezonenflächen in die Ortsplanungsrevision einfließen und dort entsprechend angerechnet werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 31. Oktober bis zum 30. November 1996. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Umzonung am 21. Oktober 1996 unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen genehmigt.

**Formell** wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

**Materiell** sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Die Frage, ob für das Areal, unabhängig von einem Bauvorhaben, ein Sanierungsbedarf besteht, kann noch nicht abschliessend beantwortet werden. Um die Sanierungsbedürftigkeit des Standortes besser beurteilen zu können, sind weitere Untersuchungen der Grundwasserqualität erforderlich. In Anlehnung an Art. 4 des Entwurfs der Altlastenverordnung muss sichergestellt werden, dass eine Überbauung eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert. Bei Bauvorhaben ist deshalb das mit Schadstoffen belastete Material unterhalb von Gebäuden vollständig zu entfernen. Die Baubehörde ist verantwortlich, dass bis zur endgültigen Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit kein belastetes Material überbaut wird.

Deshalb sind vor der Erteilung einer Baubewilligung Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen (§ 12 Kantonale Abfallverordnung / KAV). Diese ergänzen die im Beurteilungsbericht Nr. 92.2906 der Firma Dr. Graf AG, Gerlafingen, festgelegten erforderlichen Untersuchungen durch den Bauherrn. Das Untersuchungsprogramm muss mit dem Amt für Umweltschutz vorgängig abgesprochen werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten.



