Einwohnergemeinde
4566 Oekingen

Ortsplanungsrevision

Raumplanungsbericht

AUFLAGE

Derendingen, 7.8.2020

Luzernstrasse 34 . CH-4552 Derendingen
T + 41 (0)32 681 33 33 . office@spi.ag . www.spi.ag

spi planer und ingenieure ag

Impressum

Auftraggeber	Einwohnergemeinde Oekingen
Projekt	Ortsplanungsrevision
Projektverfasser	Christian Sigrist, spi planer und ingenieure ag
Mitarbeit	Etienne Gasche, Gemeindepräsident Priska Gasche, Vizepräsidentin Jakob Baumgartner, Gemeindrat Franziska Rubin, Gemeinderätin Andrea Schenker, Gemeinderätin Alexander Roesti, Baukommissionspräsident Michael Lüthi, Baukommission Vizepräsident Samuel Hasler, Baukommission Karin Roth-Hosennen, Baukommission Claudio Selmoni, Baukommission Beat Sommer, Baukommission Rita Cammisar; Gemeindeschreiberin
Dokumentenbezeichnung	Raumplanungsbericht
Dateiname	3373_RP Bericht_Version b_2020-8-7.docx
Version	(b) Auflage
Datum	07.08.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Auftrag ... 1
1.2 Ziele ... 1
1.3 Planungsverfahren ... 1
1.4 Einbezug der Bevölkerung ... 2
1.5 Massgebende Grundlagen ... 2
1.6 Übersicht der erarbeiteten Dokumente ... 3
1.6.1 Rechtsverbindliche Dokumente ... 3
1.6.2 Orientierende Dokumente ... 3
2 Siedlungsgebiet ... 4
2.1 Generelle Handlungsansätze für die Ortsplanungsrevision ... 4
2.1.1 Stellung der Gemeinde in der Region ... 4
2.1.2 Bestand, Entwicklungsprognose und Handlungsansätze Wohnraum ... 4
2.1.3 Bestand, Entwicklungsprognose und Handlungsansätze Arbeitsplatzgebiete ... 5
2.2 Siedlungsanalyse qualitativ ... 6
2.2.1 Siedlungsentwicklung in der Zeitreise ... 6
2.2.2 Topographie ... 9
2.2.3 Vorhandene Strukturen ... 10
2.2.4 Gliederung des Siedlungsraumes ... 10
2.2.5 Zielsetzungen für die einzelnen Quartiere ... 11
2.3 Siedlungsanalyse quantitativ – Kapazität Bauzone vor Planung ... 12
2.3.1 Bebauungsgrad Z0 (Stand 13.11.2018) ... 12
2.3.2 Bebauungsdichten IST ... 12
2.3.3 Bebauungsdichten SOLL gemäss Vorgaben Kanton ... 12
2.3.4 Fazit - Fassungsvermögen heutige Bauzone ... 13
2.3.5 Zielsetzungen für die Überarbeitung der Planung ... 13
2.4 Überprüfung und Anpassung Grundnutzung heutige Bauzone ... 14
2.4.1 Kernzone ... 14
2.4.2 Umgang mit der Wohnzone W1 ... 14
2.4.3 Umzonung OeBa zur Wohnzone W2 ... 15
2.4.4 Umgang mit Trenngürtel innerhalb des Siedlungsgebietes (Freihaltezonen) ... 15
2.5 Arrondierung der Bauzone ... 16
2.6 Übergeordnetes Einzonungsbegehren ... 16
2.7 Unbebautes Bauland in der Bauzone ... 17
2.7.1 Abklärungen zur Verfügbarkeit des unbebauten Baulandes ... 17
2.7.2 Massnahmen zur Baulandaktivierung ... 18
2.8 Umgang mit Reservebauzonen ... 19
2.9 Umgang mit Bauten ausserhalb der Bauzone ... 19
2.10 Umgang mit Kulturgütern ... 20
2.10.1 Geschützte Objekte ... 21
2.10.2 Schützenswerte Objekte ... 21
2.10.3 Erhaltenswerte Bäume ... 21

2.11 Überlagerte Nutzungsbestimmungen 22
2.11.1 Gestaltungspläne 22
2.11.2 Lärmemissionen (Empfindlichkeitsstufen) 22
2.12 Überarbeitung des Zonenreglements 22
2.12.1 Ansprüche der Planungsbehörde an das neue Reglement 22
2.12.2 Beschrieb Nutzungsmöglichkeiten nach Aufhebung der Ausnützungsziffer 23
2.12.3 Innere Verdichtung 23
2.12.4 Einschränkung der Gebäudelänge 25
2.12.5 Lockerung der Gestaltungsvorschriften für Bedachungen (Flachdach Ja / Nein) 25
3 Verkehr 26
3.1 Grundsätze im Erschliessungsplan 26
3.1.1 Verkehrsregime 26
3.1.2 Ausbaustandards 26
3.1.3 Strassenklassierung 26
3.1.4 Baulinien 27
3.2 Übernahme von Strassen Dritter 27
3.2.1 Privatstrassen 27
3.2.2 Hauptstrasse (Kantonsstrasse) 28
3.3 Erschliessungsprogramm 29
3.3.1 Ausbau Lindenstrasse 29
3.3.2 Ausbau Mülistrasse 29
3.3.3 Fussweg Grundmattstrasse bis Steinmattstrasse (Gehrenweg) 29
3.3.4 Fuss- und Radweg Steinmattstrasse bis Ringstrasse 30
3.3.5 Fuss- und Radweg Lindenstrasse – untere Grundmattstrasse 30
3.3.6 Fuss- und Radweg Hauptstrasse – Ringstrasse 30
3.3.7 Zusammenfassung Erschliessungsprogramm 30
4 Natur und Landschaft 31
4.1 Gewässerraum 31
4.1.1 Beurteilung der Hochwassergefährdung 31
4.1.2 Festlegung der Gewässerräume 32
4.1.3 Renaturierungs- und/oder Revitalisierungsprojekte 33
4.1.4 Gewässerunterhalt 33
4.2 Wald 34
4.2.1 Waldfeststellung 34
4.2.2 Wildruhezonen 34
4.2.3 Wildtierkorridore 34
4.3 Hecken 34
4.4 Naturinventar - Naturkonzept 35
4.5 Kommunaler Landschaftsschutz 35
4.6 Schadstoffbelastete Böden 36
4.7 Belastete Standorte 36
5 Landwirtschaft 37
5.1 Landwirtschaftsbetriebe (Dez. 2016) 37

5.1.1 Umfrage Zukunftsabsichten der Landwirte 37
5.2 Landwirtschaftsinventar 38
5.3 Fruchtfolgeflächen (FFF) 38
5.4 Emmissionsabstände (FAT) 38
6 Review der Planungsentscheide 39
6.1 Vorgaben des Raumplanungsgesetzes 39
6.2 Planungsaufträge kantonaler Richtplan 40
S-1.1.13: Grundsatz Überprüfung Ortsplanung 40
S-1.1.14: Überprüfung der aktuellen Bauzone vor der Planung 40
S-1.1.15: Reduktion überdimensionierter Bauzonen 40
S-1.1.15: Massnahmen zur Reduktion der Baulandhortung 41
S-1.1.15: Überprüfung der Reservezonen 41
S-1.1.16: Verdichtungspotential im Bestand 41
S-1.1.17: Umgang mit unbebautem Bauland 42
S-1.1.18: Bedarfsabklärung Arbeitszone 42
S-1.1.18 (A): Bedarfsabklärung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 42
S-1.2.7: Zielsetzungen zur Sicherstellung der Siedlungsqualität 43
S-2.1.3: Massnahmen zum Ortsbildschutz 43
S-2.1.4 / S-2.2.4: Sicherstellung kt. Fachstellen im Baugesuchverfahren 43
S-2.2.3: Massnahmen zum Schutz der Kulturobjekte und archäologischen Fundstellen 44
S-2.2.4: Massnahmen zum Schutz der Kulturobjekte und archäologischen Fundstellen 44
7 Anhang 45

Beilagen:	- Bauzonenplan	1:2‘000	Plan Nr. 3373-101
	- Gesamtplan	1:5‘000	Plan Nr. 3373-102
	- Erschliessungspläne Nord+Süd	1:1‘000	Plan Nr. 3373-111/112
	- Waldfeststellung	1:5‘000	Plan Nr. 3373-113
	- Zonenreglement	-	-
	- Mitwirkungsbericht	-	-
	- Bericht Naturinventar (NI)	-	-
	- Bericht Naturkonzept (NK)	-	-
	- Übersichtsplan NI & NK	1:5‘000	Plan Nr. 3373-131

1 Einleitung

1.1 Auftrag

Der Gemeinderat Oekingen hat die spi planer und ingenieure ag im Mai 2011 mit der Überarbeitung der Ortsplanung beauftragt. In der ersten Phase wurde das räumliche Leitbild erarbeitet. Dieses wurde als behördenverbindliche Grundlage anlässlich der Gemeindeversammlung vom 05.06.2012 durch den Souverän verabschiedet.

1.2 Ziele

Mit der Revision der Ortsplanung will die Gemeinde Oekingen die verbindliche Planungsgrundlage auf die Entwicklungsabsicht gemäss dem räumlichen Leitbild abstimmen. Zusammengefasst werden mit der aktuellen Überarbeitung der Ortsplanung folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung des erforderlichen Raumbedarfes zur gewünschten Siedlungsentwicklung
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr, die Umwelt und die Landschaft
- Berücksichtigung der Interessen landwirtschaftlicher Betriebe bei der Planung
- Integration der neuen Baubegriffe in die Bau- und Zonenvorschriften

1.3 Planungsverfahren

Die Überarbeitung der Ortsplanung durchläuft das Nutzungsplanverfahren. Folgende Stichworte sind wichtige Meilensteine in der Abfolge des Planungsprozesses:

- Erarbeitung des Entwurfes
- Vorprüfung durch kantonale Fachstellen, unter der Leitung des kantonalen Amtes für Raumplanung
- Mitwirkung der Bevölkerung (siehe auch Kap. 1.4 und Mitwirkungsbericht im Anhang)
- Bereinigung und anschliessende, öffentliche Planauflage (30d)
- Einsprache-Behandlungen (bei Bedarf)
- Beschluss durch Regierungsrat

1.4 Einbezug der Bevölkerung

Am 10. und 12. Dezember 2018 haben öffentliche Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen stattgefunden. Dabei wurde der gesamten Bevölkerung nach der Vorprüfung durch den Kanton bereinigte Entwurf der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision vorgestellt. Anlässlich dieser Veranstaltungen konnte die Bevölkerung konkret Stellung beziehen und sich zu den Unterlagen äussern. Zusätzlich hatten die Einwohner/innen während rund 3 Wochen Zeit sich auch schriftlich zu den Unterlagen zu äussern. Die Rückmeldungen wurden gesammelt, ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser liegt dem vorliegenden Raumplanungsbericht als Anhang bei.

Zudem wurden während der Bearbeitung zu nachfolgenden Themen Umfragen durchgeführt oder ergänzende Abklärungen mit den direkt Betroffenen gemacht. Die Gesprächsnotizen oder Rückmeldeformulare der Umfragen werden nicht öffentlich publiziert.

- Mitwirkungsveranstaltung anlässlich Erarbeitung des räumlichen Leitbildes (Idee zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde)
- Umgang mit unbebauten Grundstücken (Befragung / Gespräche mit Grundeigentümern)
- Zukunftsabsicht Landwirte (Befragung / Gespräche)
- Aufhebung oder Erweiterung des Schutzes von Kulturgütern (Gespräche mit Liegenschaftsbesitzer)
- Vororientierung Anrainer Mülimattstrasse, bezgl. Anpassung des Strassenverlaufes mit vorliegender Planung

1.5 Massgebende Grundlagen

Nebst der gültigen Gesetzgebung (Raumplanungsgesetz, Baugesetz, Gewässerschutzgesetz etc.) und den darauf basierenden Verordnungen wurde die vorliegende Planung auf folgende Grundlagen aufgebaut:

- Kantonaler Richtplan, am 24.10.2018 durch den Bundesrat genehmigt)
- Räumliches Leitbild Oekingen, am 05.06.2012 beschlossen durch die Gemeindeversammlung
- Naturinventar Feb. 1998, Norbert Emch
- überarbeitetes Naturinventar 2019, ANL Beratungen Solothurn
- Rechtsgültige Ortsplanung Oekingen (RRB Nr. 1137 vom 05.06.2000)

1.6 Übersicht der erarbeiteten Dokumente

Das Dossier der Ortsplanung umfasst diverse Pläne, das Zonenreglement, den vorliegenden Raumplanungsbericht und den Mitwirkungsbericht. Die Dokumente haben unterschiedliche Verbindlichkeiten. In der nachfolgenden Auflistung wird in „rechtsverbindliche Dokumente“ und „orientierende Dokumente“ unterschieden. Die orientierenden Dokumente erläutern den Planungsprozess und begründen die rechtsverbindlich dargestellten Inhalte der Ortsplanung.

1.6.1 Rechtsverbindliche Dokumente

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungsplan
- Plan Waldfeststellung
- Zonenreglement

1.6.2 Orientierende Dokumente

- Raumplanungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Bericht Überarbeitung Naturinventar und Naturkonzept
- Plan Landwirtschaftsinventar
- Plan Fruchtfolgeflächen

2 Siedlungsgebiet

2.1 Generelle Handlungsansätze für die Ortsplanungsrevision

2.1.1 Stellung der Gemeinde in der Region

Die Gemeinde ist eine attraktive Wohngemeinde im Wasseramt. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde dem Handlungsraum „agglomerationsgeprägt“ zugewiesen.

Sie will weiterhin als attraktive Wohngemeinde in der Region wahrgenommen werden und entsprechenden Wohnraum anbieten können. In jedem Fall sollen bereits getätigte Investitionen in Infrastrukturbauten (Verkehrsanlagen, Abwasser-, Wasserversorgungs-, Strom- und Kommunikationsnetze), optimal ausgenutzt werden können. Die aus Sicht der Gemeinde ausserordentlich gute Wohnqualität gilt es, unter Berücksichtigung einer vernünftigen Raumplanung, mit Rücksichtnahme auf eine haushälterische Nutzung des Bodens und dem Schutz der Natur und Umwelt zu bewahren und weiter zu fördern.

Das Wachstum, welches in den letzten Jahren in Oekingen stattgefunden hat, soll nicht künstlich gebremst werden. Bezogen auf die räumliche Ausdehnung hat sich das Wachstum grossmehrheitlich innerhalb des heute als Siedlungsgebiet wahrgenommenen Perimeters abgespielt. Die Gemeinde hat immer noch grosses Wachstumspotential innerhalb dieses Perimeters, so dass dieses gewünschte Wachstum ohne Beschneidung der umliegenden Natur und Landschaft auch langfristig fortgesetzt werden kann. In wie weit hierzu zusätzliche Landflächen eingezont werden müssen und wie weit die Entwicklung innerhalb des Bestandes aufgenommen werden kann, muss sich im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung zeigen.

2.1.2 Bestand, Entwicklungsprognose und Handlungsansätze Wohnraum

Bestand und Entwicklungsprognose

Die Bevölkerung von Oekingen wächst seit über 25 Jahren stetig mit rund 1.5%. Dies hat sich über all die Jahre mit der regen Bautätigkeit gezeigt. Dieser Trend scheint sich zumindest kurz- und mittelfristig kaum zu verändern. So wurden alleine im Zeitraum zwischen der Verabschiedung des räumlichen Leitbildes bis zur Auflage der vorliegenden Ortsplanung über 20 neue Einfamilien- sowie 5 Mehrfamilienhäuser realisiert.

Per 31.12.2017 waren 836 Einwohner/innen in Oekingen wohnhaft (2018: 841E). Zur Abschätzung der weiteren Bevölkerungsentwicklung für räumliche Planungen gilt es sich auf die die Prognosen von Wüest & Partner abzustützen[1]. Diese zeigen für den nächsten Planungshorizont ein Wachstum für Oekingen auf. Im mittleren Szenario steigt die Bevölkerungszahl gemäss Prognose bis ins Jahr 2032 auf 1‘033 Einwohner/innen (+197E), im hohen Szenario bis auf 1‘119 Einwohner/innen (+283E) an. Wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann, entspricht dies einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 1.4% bis 2.0%.

[1] RRB Nr. 518 vom 21.03.20117

	Bevölkerungswachstum bisher		Bevölkerungswachstum Z0 - Z1	
	1990 - 2017	*2005 - 2017*	mittleres Szenario	hohes Szenario
Bevölkerung Z0	*599*	*697*	836	836
Bevölkerung Z1	*836*	*836*	1033	1119
Jahr Z0	*1990*	*2005*	2017	2017
Jahr Z1	*2017*	*2017*	2032	2032
Zeitraum (Jahre)	*27*	*12*	15	15
Wachstum	*1.242*	*1.527*	1.421	1.963

Tab. 1: Bevölkerungswachstum 1990 – 2017 / Bevölkerungsprognose 2017 - 2032

Handlungsansätze Ortsplanungsrevision

Während des Planungsprozesses zur vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde das neue Raumplanungsgesetz angenommen. Als Folge daraus hat der Kanton Solothurn seine Siedlungsstrategie[2] erarbeitet und den Gemeinden als eine der massgebenden Planungsgrundlagen für die Ausscheidung ihrer Bauzonen vorgegeben[3].

Mit der Förderung der Innenentwicklung besteht nach aktuellen Entscheidungsgrundlagen des Kantons in den meisten Gemeinden grundsätzlich noch genügendes Potential mit dem heute unbebauten Bauland, um die zu erwartende Bevölkerungszunahme aufnehmen zu können. Dem Umgang mit dem Bestand muss daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprechende Beachtung geschenkt werden. Es gilt Massnahmen vorzuschlagen, welche die Innenentwicklung fördern ohne die Siedlungs- oder Aufenthaltsqualität im Ort zu schwächen. Für die Gemeinde stehen dabei folgende Ansätze im Vordergrund:

- Überprüfung der Grundnutzungen
- Überprüfung und Festlegung der massgebenden Ziffern im Zonenreglement
- Ausschöpfung der Möglichkeiten gegen die Baulandhortung

2.1.3 Bestand, Entwicklungsprognose und Handlungsansätze Arbeitsplatzgebiete

Bestand und Entwicklungsprognose

Verschiedentlich wurden in der Vergangenheit Voranfragen bezüglich Verfügbarkeit von Bauland für Gewerbebetriebe an die Gemeinde getragen. Mangels Gewerbezone und mangels Bereitschaft der privaten Investoren ein separates Umzonungs- und damit Nutzungsplanverfahren durchzuführen, konnte bis anhin in Oekingen kein Gewerbe angesiedelt werden. Als potentielle Standorte für reine Gewerbenutzungen kommen in Oekingen auch nur wenige Parzellen in Frage. Diese müssten entlang von Hauptverkehrsachsen (Kantonsstrassen) liegen. Die allfälligen Auswirkungen (Verkehr / Lärm usw.) auf die bestehenden Wohnbauten müssten so gering wie möglich gehalten werden.

Eine Ansiedlung von Gewerbe ist nicht als Ziel oder Strategie der Gemeinde im räumlichen Leitbild formuliert worden und wird auch nicht mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision beabsichtigt. Ein konkretes Anliegen wird aber zur gegeben Zeit geprüft und ggf. im Rahmen einer Teiländerung des Zonenplanes seitens der Planungsbehörde Oekingen unter obigen Vorbehalten ermöglicht werden.

[2] RRB Nr. 1081 vom 30.6.2015
[3] kantonaler Richtplan; S-1.1.9

Handlungsansätze Ortsplanungsrevision

Stilles Gewerbe war bislang und soll auch weiterhin in der Kern- oder sogar Wohnzonen zulässig sein. Ziel der Planungsbehörde ist es, den Zentrumsbereich bis zur ehemalige Käserei (Horriwilstrasse) zu erweitern. Durch geeignete Zonenzuteilung soll eine Nutzungsvielfalt mit Wohnen, stillem Gewerbe und verschiedenen Dienstleitungen ermöglicht und die Entwicklung des Gebietes gefördert werden.

Im Zusammenhang mit einer allfälligen Betriebsaufgabe eines Landwirtschaftsbetriebes wäre die Planungsbehörde sehr interessiert, dass die bestehenden Gebäude weiter genutzt werden könnten. Dabei wären gewerbliche Nutzungen als Nachfolge eines Landwirtschaftsbetriebes aus Sicht der Gemeinde denkbar. Die Lösungsfindung muss im Einzelfall unter Einbezug der kantonalen Fachstellen erfolgen. Insbesondere wenn durch die angestrebten Nutzungsänderungen Anpassungen des Bauzonenverlaufes erforderlich würden, bestehen für die Gemeinde Oekingen aber vorab grosse Hürden. Die Gemeinde verfügt über keine Landreserven, welche sie als Kompensation für eine allfällige Einzonung sinnvoll einsetzen kann.

2.2 Siedlungsanalyse qualitativ

Die Siedlungsanalyse soll die gewachsenen, erhaltenswerten und identitätsstiftenden Qualitäten oder ggf. Defizite und Entwicklungspotentiale zur Förderung der Aufenthalts- und Lebensqualität aufzeigen. Dazu werden zu nachfolgenden Stichworten Analysen durchgeführt. Ziel der Siedlungsanalyse ist es, das Siedlungsgebiet in die einzelnen Quartiere zu gliedern. Für diese sollen die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen zur künftigen räumlichen Entwicklung festgelegt werden.

- Zeitliche Entwicklung des Siedlungsraumes
- Topographie
- Vorhandene Strukturen (Bauformen / Durchgrünung / Erschliessung etc.)

2.2.1 Siedlungsentwicklung in der Zeitreise

Das Bundesamt für Landestopographie stellt mit dem mit Online Tool „Zeitreise“ das vorhandene Kartenmaterial der Landeskarten der Schweiz seit ca. 1850 zur Verfügung. Anhand dieser Karten kann die zeitliche Entwicklung des Siedlungsraumes schrittweise nachvollzogen werden. Mit den nachfolgenden Ausschnitten wird diese Entwicklung grafisch dargestellt. Ergänzt mit den Ortskenntnissen der Gemeinde sind die jeweiligen Veränderungen nach der Bildreihe kurz kommentiert.

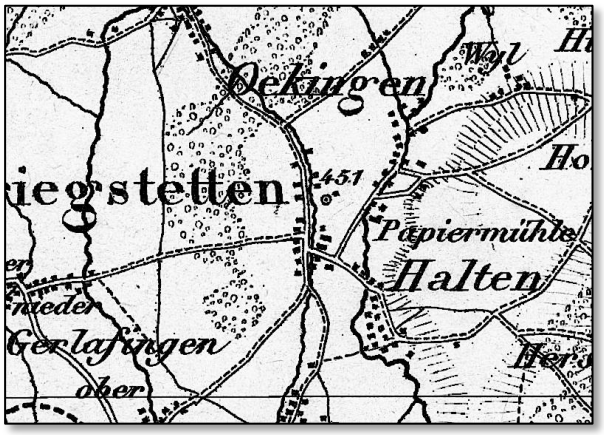

Abb. 1: Landeskarte 1850 (swisstopo / Zeitreise)

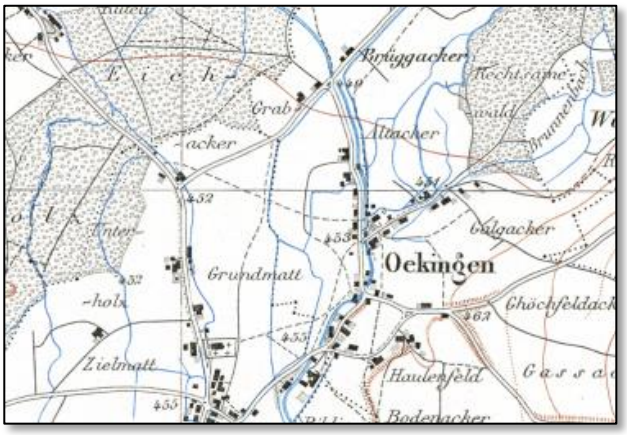

Abb. 2: Landeskarte 1900 (swisstopo / Zeitreise)

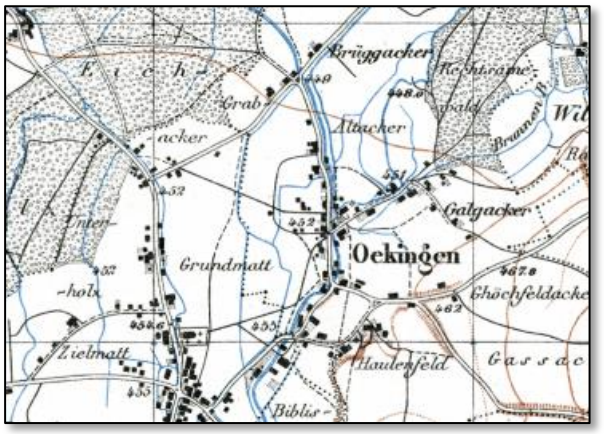

Abb. 3: Landeskarte 1930 (swisstopo / Zeitreise)

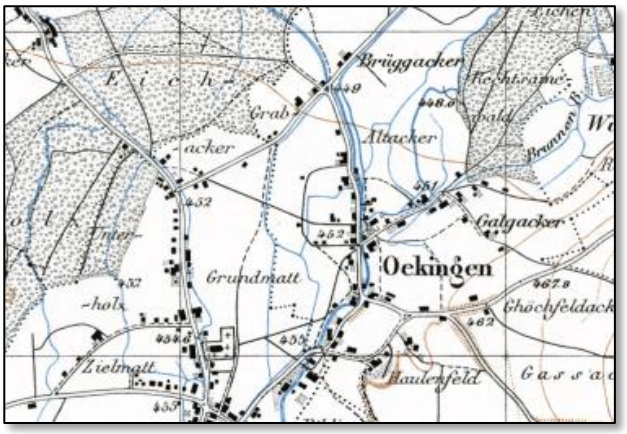

Abb. 4: Landeskarte 1945 (swisstopo / Zeitreise)

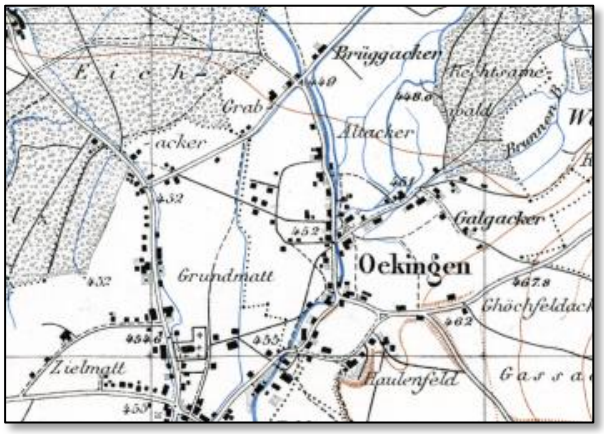

Abb. 5: Landeskarte 1950 (swisstopo / Zeitreise)

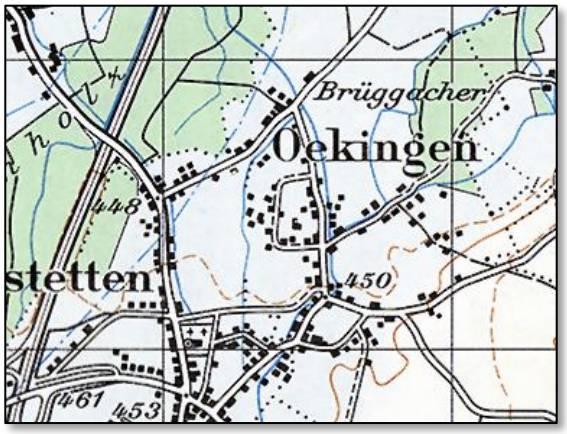

Abb. 6: Landeskarte 1970 (swisstopo / Zeitreise)

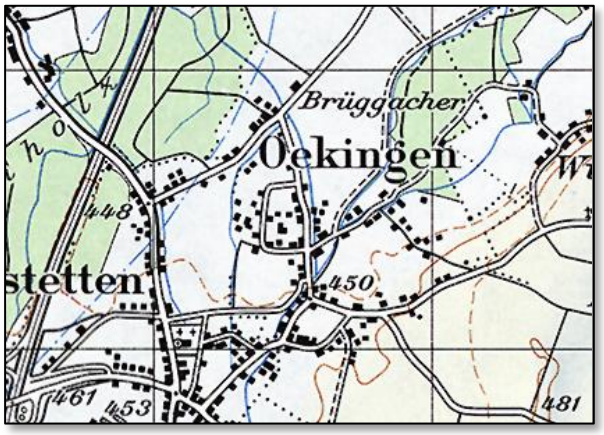

Abb. 7: Landeskarte 1980 (swisstopo / Zeitreise)

Abb. 8: Landeskarte 1990 (swisstopo / Zeitreise)

Abb. 9: Landeskarte 2000 (swisstopo / Zeitreise)

Abb. 10: Landeskarte 2010 (swisstopo / Zeitreise)

Abb. 11: Landeskarte 2018 (swisstopo / Zeitreise)

Anhand der Dorfchronik aus dem Jahr 2013 kann man nachlesen, dass Oekingen bereits 1263 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Soweit gehen wir bei der Analyse der Siedlungsentwicklung nicht zurück.

Die Grafiken zeigen auf, dass der Siedlungsraum bis ca. 1945 sich primär entlang der Kantonsstrassen und an der Waldstrasse entwickelte. Das Dorf war geprägt von Bauernhäusern. Wie damals üblich, wurden die Häuser nahe an die Strassen gebaut. Emissionen aus dem Verkehr waren damals noch kein Thema.

Als eine der ersten Quartierstrassen wurde in den 50-ziger Jahre die Ringstrasse gebaut. Erste Liegenschaften wurden bis zu den 70-ziger Jahren an der heutigen unteren Grundmattstrasse gebaut. In den 70-ziger Jahren wurden weitere Liegenschaften am heutigen Galgenrain errichtet. Bis in die frühen 80-ziger Jahre wurden anschliessend lediglich einzelne Häuser zwischen dem Bestand ergänzt.

Ein grosser Anteil der heutigen Liegenschaften wurde nach 1985 errichtet. Man erkennt an den Grafiken, dass die verschiedenen Gemeindestrassen ausgebaut wurden und die Quartiere sich rund um den Ortskern auffüllten.

Verschiedene ältere Liegenschaften im Ortskern wurden inzwischen saniert oder mussten einem Ersatzneubau weichen. Oekingen darf generell in Bezug auf den Siedlungsraum als junges Dorf betrachtet werden.

2.2.2 Topographie

Der Grossteil des Siedlungsgebietes ist flach. Vom „Spiegelberg“ Halten bis in den Bergacker in Oekingen verläuft ein markanter Geländesprung. Dieser wird in Oekingen als „Rain“ bezeichnet und zeigt sich durch prägende Böschungen. Von einzelnen Parzellen der Wohnquartiere „Bodenacker“ und „Bergacker“ hat man aufgrund dieses Geländesprungs einen schönen Blick über das Dorf bis hin zum Jura.

Abb. 12: Blick vom Bergacker in Richtung Westen (google)

2.2.3 Vorhandene Strukturen

In den letzten ca. 5 Jahren sind vereinzelte Mehrfamilienhäuser entstanden. Mehrheitlich besteht der Siedlungsraum jedoch aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die Parzellen weisen dabei meist Flächen von über 600m^2 auf – auch Parzellengrössen über 800m^2 sind keine Seltenheit. Die Ausrichtung der Häuser orientiert sich am Gelände („Rain“) oder am Strassenverlauf.

Mit Ausnahme des Restaurants Rössli und dem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb an der Quellenstrasse finden sich Ortsbild prägende, historische Bauten ausschliesslich noch im Ortskern. Die neuen Mehrfamilienhäuser an der Horriwilstrasse und der Mülimattstrasse prägen das Ortsbild aufgrund ihrer grossen Volumen ebenfalls.

Die Grünräume haben sehr unterschiedliche Qualitäten. Von Natur nahen Gartengestaltungen mit einheimischen Pflanzen zu kargen Steinbeten sind alle Formen anzutreffen. Als qualitativ hochwertige Grünelemente dürfen sicherlich die Uferbestockung entlang der Oesch und die bestehenden Hecken entlang des „Rains“ (Bergacker / Galgenrain) erwähnt werden. Ebenso bestehen Einzelbäume, welche im Gesamtensemble mit den nebenstehenden Bauten erhalten werden sollten. Weitere Details sind dem überarbeiteten Naturinventar zu entnehmen.

Bezüglich der öffentlichen Infrastrukturen gilt die heutige Bauzone von Oekingen grundsätzlich als erschlossen. Allenfalls ergibt sich ein Ausbaubedarf einzelner Verkehrsanlagen, um Kreuzungsmöglichkeiten im Quartier zu ermöglichen. Auch für den Langsamverkehr bestehen kleinere Ausbauwünsche, um beispielsweise die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle Kriegstetten) direkter zu erreichen oder die Schulwege zu verbessern / verkürzen. Hierzu sind ergänzende Ausführungen im vorliegenden Bericht unter Kapitel 3 „Verkehr“ enthalten.

2.2.4 Gliederung des Siedlungsraumes

Oekingen besteht primär aus einem kleinen Dorfkern und rings um angrenzende Wohnquartiere. Die einzelnen Quartiere haben dabei keine besonderen Eigenheiten, welche Ortsbild prägend sind oder einzelne Gegenden speziell hervorheben oder abgrenzen. Es sind vielmehr einzelne Liegenschaften und topographische Gegebenheiten, welche das Dorfbild prägen. Anhand der Zeitreise lässt sich auch nicht ein Quartier mit einem besonders hohen Veränderungsdruck ablesen. Diverse ältere Bauten wurden in den letzten 20 Jahren bereits saniert oder sind durch einen Neubau ersetzt worden. Aus diesen Gründen gliedern wir den Siedlungsraum von Oekingen lediglich in drei Bereiche:

- Zentrumsbereich - Kreuzung Kriegstettenstrasse / Horriwilstrasse bis Gemeindeverwaltung
  Entwicklungspotential mit unbebauten Parzellen
  Veränderungsdruck ehem. Käserei
- Wohnzone Nord - Wohngebiete nördlich und westlich des „Rains“, ausserhalb des Zentrumsbereiches
  Entwicklungspotential mit unbebauten Parzellen (grössere Parzelle an Steinmattstrasse)
  Entwicklungspotential bei allfälliger Umzonung OeBa in Zentrumsnähe
- Wohnzone Süd - alle Wohngebietes südlich und östlich des „Rains, ausserhalb des Zentrumsbereiches
  Entwicklungspotential mit unbebauten Parzellen (Gebiet Bergackerstrasse / Quellenstrasse)

2.2.5 Zielsetzungen für die einzelnen Quartiere

Im bislang gültigen Zonenreglement bestehen unterschiedliche Gestaltungsvorgaben und Ausnützungsziffern für Neubauten zwischen den Wohnzonen und der Kernzone. Die Unterschiede sind indes nicht so einschneidend, so dass der vor Ort wahrgenommene Ortskern nicht mehr so klar wahrgenommen wird oder von der Wohnzone zu unterscheiden ist. Bereits bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes hat man festgehalten, dass mit der Revision der Ortsplanung hier eine bessere und klarere Abgrenzung vorgenommen werden könnte. Dabei wurde formuliert, dass der Bereich rund um die Kreuzung Kriegstettenstrasse / Horriwilstrasse beachtet werden soll, weil dort der grösste Veränderungsdruck besteht. Dies hat sich während der Überarbeitung der Planung bestätigt. Dort entstanden innert kurzer Zeit 3 Mehrfamilienhäuser (Wohnungsbauten). Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen noch auf den Parzellen der ehemaligen Käserei die Möglichkeit für einen Ersatzneubau und vis-à-vis auf dem unbebauten Grundstück Potential für einen oder zwei Neubauten.

- engere Abgrenzung der Kernzone (Einschränkungen Gestaltungsvorgaben)
- Überprüfung Grundnutzung im Bereich Kreuzung Kriegstettenstrasse / Horriwilstrasse (Entwicklungspotential)

Innerhalb der Wohnzonen gibt es keinen massgebenden Veränderungsdruck. Verschiedene, ältere Liegenschaften wurden bereits saniert oder ersetzt. Ein grosser Teil der Liegenschaften ist erst in den letzten rund 30 Jahren entstanden, so dass selbst bei einem Generationenwechsel innert der nächsten 15 bis 20 Jahre Ersatzneubauten vermutlich eher die Ausnahme darstellen. Die Erhaltung des Bestandes steht damit für den grössten Teil der Wohnzonen im Vordergrund. Dennoch sollen allfällige Veränderungen die grundsätzliche Forderung zur Innenentwicklung berücksichtigen.

- Festlegung von angemessenen Baumassen für Neubauten (angepasste Dichte in Wohnquartieren)
- Festlegung der künftigen Baumasse zur Förderung einer Innenentwicklung bei Ersatzneubauten
- Anreize für Ergänzungen weiterer Wohneinheiten bei Umbau- oder Sanierungsvorhaben

Die Behörden von Oekingen werden laufend von Bauinteressenten für mögliches Bauland angefragt. Nebst diversen Einzelparzellen gibt es zwei grössere, unbebaute Gebiete in welchen mehr als nur einzelnes Einfamilien- oder Doppeleinfamilienhaus entstehen kann. Die Parzelle GB Nr. 1075 an der Steinmattstrasse sowie die Parzellen GB Nr. 1196, 1133 und 1140 zwischen der Quellen- und der Bergackerstrasse. Die Parzellen an der Quellen- und Bergackerstrasse gehören der Bürger- und der Einwohnergemeinde Oekingen sowie einer Privatpartei. Die Parzellen der Gemeinden sind grundsätzlich erhältlich. Eine Überbauung wird zeitlich gestaffelt erfolgen. Die Parzelle GB Nr. 1075 ist in Privatbesitz.

- Erhältlichkeit unbebautes Bauland mit Grundeigentümer klären
- Bei grösseren, unbebauten Gebieten wenn möglich eine Bauverpflichtung erwirken (GB Nr. 1075)

Zwischen der Lindenstrasse und der Gehrenstrasse befinden sich der Sportplatz sowie grössere Landreserven für öffentliche Bauten und Anlagen. Bereits im räumlichen Leitbild wurde formuliert, dass hier eine Umzonung stattfinden könnte, sofern langfristig kein weiterer Bedarf an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mehr besteht.

- Bedarf OeBa klären und Umzonung prüfen

2.3 Siedlungsanalyse quantitativ – Kapazität Bauzone vor Planung

Die zu den nachfolgenden Ausführungen gehörenden Berechnungen in den Anhängen A bis F enthalten.

2.3.1 Bebauungsgrad Z0 (Stand August 2020)

Der aktuelle Bebauungsgrad wurde vor der Auflage (August 2020) neu erhoben. Mitte August 2020 galten demnach 1.72ha mit altem Bauzonenverlauf und 1.93ha mit neuem Bauzonenverlauf als unbebaute Wohnzonen (Wohn- und Kernzonen). Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen inklusive der Sportplätze ist bezüglich Fassungsvermögen nicht relevant. Für die weiteren Ausführungen und Vergleiche beziehen wir uns auf den Bebauungsstand im August 2020.

2.3.2 Bebauungsdichten IST

Mittels eines anonymisierten Einwohnerregisters und anhand der in Oekingen gemeldeten Einwohner/innen wurde auf der Basis des Bebauungsgrades per 31.01.2017 die Dichte der Einwohner pro Hektare für jede Bauzone ermittelt. Die Werte liegen zwischen 29E/ha und 39E/ha. Nachfolgend die detaillierte Auflistung:

Total Einwohner/innen (31.01.2017):	830 E
ausserhalb Bauzone:	57E
Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen:	keine Einwohner

	Ermittelte Dichte	*IST ARP*
Wohnzone W1:	29 E/ha	*27 E/ha*
Wohnzone W2:	34 E/ha	*36 E/ha*
Kernzone Erhaltung (KER)	39 E/ha	*34 E/ha*

Im Mai 2017 hat das Amt für Raumplanung (ARP) eine Tabelle publiziert, welche für die Ermittlung der Fassungsvermögen der Bauzone die entsprechenden Einwohnerdichten (IST) je nach Handlungsraum gemäss Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn (ländlich – agglomerationsgeprägt – urban) zugrunde legt. Oekingen liegt im agglomerationsgeprägten Raum. Wir haben anlässlich der Bearbeitung festgestellt, dass die ermittelten Werte mit geringen Abweichungen auch den Berechnungsannahmen des Amtes für Raumplanung entsprechen.

2.3.3 Bebauungsdichten SOLL gemäss Vorgaben Kanton

Aufgrund der veränderten Baumasse und Bauziffern mit dem neuen Zonenreglement können die Grundstücke besser genutzt und grossflächiger überbaut werden. Dies wird kurzfristig (nächste 15 Jahre) auf bebauten Parzellen kaum zu Veränderungen führen. Langfristig aber kann und sollte sich die Dichte der Einwohner pro Hektare erhöhen.

Im Hinblick, dass künftig eine grössere Ausnutzung des Baulandes ermöglicht wird, hat das ARP Annahmen zur Nachverdichtung der bereits bebauten Bauzone getroffen. In Bezug auf die IST Dichten geht das ARP dabei insbesondere in den Wohn- und Mischzonen von einer massiven Zunahme innerhalb des bebauten Gebietes aus.

	(SOLL 1 ARP) bebautes Gebiet	*(SOLL 2 ARP) unbebautes Gebiet*
Wohnzone W1:	45 E/ha	*50 E/ha*
Wohnzone W2	50 E/ha	*60 E/ha*
Kernzone Erhaltung KER:	35 E/ha	*40 E/ha*
Kernzone Entwicklung KEN:	30 E/ha	*35 E/ha*

2.3.4 Fazit - Fassungsvermögen heutige Bauzone

Mit der vom Amt für Raumplanung vorbereiteten Tabelle zur Bestimmung des Fassungsvermögens und den in den vorgängigen Kapitel beschriebenen Grundlagen zur aktuellen Bebauungssituation, kann per August 2020 eine Kapazität von rund 190 Einwohner/innen ausgewiesen werden. Der massgebliche Teil der Kapazität (rund 100 Einwohner/innen) besteht gemäss Betrachtungs- und Berechnungsvorgaben des Kantons aufgrund der nachträglichen Verdichtung im heute bereits bebauten Gebiet. Ob sich diese Entwicklung innert der nächsten 15 Jahre ergeben wird, ist aus Sicht der Planungsbehörde sehr fraglich. Wie mit der qualitativen Siedlungsanalyse aufgezeigt, werden Ersatzneubauten innert der nächsten Planungsperiode eher die Ausnahme darstellen. Die bestehenden Wohnbauten zu einem grossen Teil vor weniger als 40 Jahren erbaut worden. Ältere Liegenschaften wurden innert der letzten Jahre teilweise bereits ersetzt. Entwicklungspotential für grössere Arealüberbauungen besteht kaum. Auf den unbebauten Parzellen werden aufgrund der Grösse der Parzellen grossmehrheitlich Einfamilienhäuser realisiert werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage muss festgehalten werden, dass die vorhandene Bauzone in Oekingen noch ein genügendes Potential für die weitere Entwicklung und ein weiteres Bevölkerungswachstum aufweist. Es sind damit keine Voraussetzungen für etwaig zusätzliche Einzonungen gegeben.

Die Nachverdichtung innerhalb des Bestandes wird seitens des Kantons vorausgesetzt. Mit den vorgegebenen Berechnungsgrundlagen soll der Druck auf die gehorteten Grundstücke in der Bauzone ansteigen, weil die Gemeinden nicht ohne Kompensation anderweitige Einzonungen vornehmen können.

2.3.5 Zielsetzungen für die Überarbeitung der Planung

Grundsätzlich wird mit der vorliegend überarbeiteten Ortsplanung am umfassenden Perimeter der bisherigen Bauzone festgehalten. Aus der quantitativen Siedlungsanalyse ergeben sich keine ergänzenden Zielsetzungen. Die Ziele zur Siedlungsentwicklung sind im Kap. 2.2.5 aufgeführt.

2.4 Überprüfung und Anpassung Grundnutzung heutige Bauzone

2.4.1 Kernzone

Mit dem räumlichen Leitbild wurde formuliert, den Ortskern vom restlichen Wohngebiet langfristig klarer abzugrenzen. In der heutigen Kernzone wurden in den letzten Jahren verschiedene Ersatzneubauten realisiert, welche ausschliesslich der Wohnnutzung dienen. Da in der Kernzone nebst der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Läden, Praxen, Verwaltungsbetriebe etc.) angestrebt werden, wurde der Perimeter der Kernzone mit der Überarbeitung der Ortsplanung hinterfragt und reduziert. Nachfolgend sind die mit der Überarbeitung der Ortsplanung getroffenen Entscheide zur Kernzone aufgelistet und kurz kommentiert:

- Umzonungen entlang der Waldstrasse (KER – W2)
  Östlich der Oesch, entlang der Waldstrasse, werden neu alle Parzellen in die Wohnzone W2 umgezont. Die Bauten dienen ausschliesslich der Wohnnutzung. Mit Ausnahme der geschützten Bauten und dem umgebauten, ehemaligen Bauernhaus auf der Parzelle GB Nr. 1047 bestehen innerhalb der heutigen Kernzone mehrheitlich Einfamilienhäuser. Östlich der Oesch will die Gemeinde die Gestaltungsvorgaben für allfällige Ersatzneubauten lockern.
- Unterscheidung Kernzone Erhaltung / Entwicklung
  Im Kreuzungsbereich Kriegstettenstrasse / Horriwilstrasse werden nur die in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich liegenden Parzellen in der Kernzone belassen. Auch die Geschossigkeit soll angrenzend zur Wohnzone W2 nicht erhöht werden. Der Unterschied zu den teilweise nahe stehenden Einfamilienhäuser (Mülimattstrasse / Quellenstrasse) wäre aus Sicht der Gemeinde zu gross. Dafür wird für das heute grösstenteils unbebaute Gebiet Spichermatt eine Kernzone Entwicklung eingeführt. In dieser wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Dahingehend ist für diesen Perimeter auch die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse von 2 auf 3 Geschosse erhöht worden. Begründet mit einem Gestaltungsplan dürfte die Geschosszahl aus Sicht der Gemeinde sogar auf 4 erhöht werden. In der Kernzone Entwicklung sollen neu keine Einfamilienhäuser realisiert werden können.
- Bestandserhaltung zwischen Lindenstrasse, Schulhausweg und Waldstrasse (westlich Oesch)
  Die bestehenden Bauten zwischen Schulhausweg und der Lindenstrasse, sowie der mit dem Gestaltungsplan belegte Bereich zwischen der Waldstrasse und der Oesch werden in der Kernzone Erhaltung belassen. Mit der Stellung und teils auch der Volumetrie der Bauten, bilden diese das Bindeglied zwischen der Verwaltung / Schule und dem potentiellen Neubaugebiet im Kreuzungsbereich der Kriegstetten / Horriwilstrasse. Hinsichtlich der Nutzung wäre aus Sicht der Planungsbehörden auch hier bei allfälligen Ersatzneubauten eine gemischte Nutzung erwünscht.

2.4.2 Umgang mit der Wohnzone W1

Das Stichwort „innere Verdichtung“ verträgt sich vom Grundsatz her nicht mit einer 1-geschossigen Wohnzone. In Oekingen wurde diese Zone jedoch bewusst gewählt. Der Bereich Bergacker liegt, wie bereits vorgängig beschrieben, leicht erhöht zum restlichen Dorf. Die Einschränkung der Geschosszahl ist mit der Topographie begründet. Bauten mit höherer Geschosszahl würde deutlich stärker in Erscheinung treten, was aus Sicht der Gemeinde für das Ortsbild nicht erwünscht wäre. Viele Bauten innerhalb der Wohnzone W1 sind erst in den letzten 5 Jahren entstanden. Es besteht demnach praktisch kein Veränderungsdruck innerhalb des Perimeters der Wohnzone W1. Es bestehen mit einer Ausnahme auch keine unbebauten Grundstücke mehr innerhalb der Wohnzone W1. Weiter kann festgehalten werden, dass in Bezug auf die Einwohnerdichte die Wohnzone W1 sich lediglich um ca. 10% von der Wohnzone W2 unterscheidet – sprich ohne die Mehrfamilienhäuser in der Wohnzone W2 würde sich die Einwohnerdichte vermutlich gar nicht unterscheiden.

Nach eingehender Diskussion hat die Planungsbehörde festgelegt, dass mit der vorliegenden Planung an der Wohnzone W1 festgehalten wird. Begründet ist dieser Entscheid mit dem Erhalt des Ortsbildes. Die

Planungsbehörde möchte verhindern, dass in Mitten der kürzlich bebauten Grundstücke ein deutlich höheres Gebäude erstellt werden kann.

2.4.3 Umzonung OeBa zur Wohnzone W2

Nach Angaben der Planungsbehörde ist weder kurz- noch mittelfristig einer Veränderung des Raumbedarfes für die Schule oder die öffentliche Verwaltung absehbar. Dennoch will sich die Gemeinde langfristig gewisse Optionen offen halten, um zur gegeben Zeit allenfalls die Lage neu beurteilen zu können. Im Rahmen der Diskussionen wurde deshalb entschieden, grundsätzlich am Perimeter der OeBa im Ortskern festzuhalten und einzig die erste Bautiefe entlang der Lindenstrasse, angrenzend zum Sportplatz, von der OeBa in die Wohnzone W2 umzuzonen. Begründet ist diese Umzonung damit, dass die Gemeinde über einige, wenige Grundstücke verfügen möchte, um der anhaltenden Nachfrage für Bauland entgegen treten zu können. Das zur Umzonung vorgesehene Land ist mit den Infrastrukturanlagen der Lindenstrasse mehrheitlich bereits erschlossen und gehört der Einwohnergemeinde. Anpassungen der Verkehrsanlage werden im Kapitel Verkehr beschrieben.

Aufgrund der umliegenden Strukturen und der Form der Parzelle will die Gemeinde alle Optionen für die künftige Bebauung offen lassen und nicht eine zusammenhängende Arealbebauung vorgeben. Aus Sicht der Gemeinde wären hier Ein- oder Doppeleinfamilienhäuser oder auch kleinere Mehrfamilienhäuser denkbar. In jedem Fall soll die Überbauung gestaffelt vorgenommen werden können.

2.4.4 Umgang mit Trenngürtel innerhalb des Siedlungsgebietes (Freihaltezonen)

Mit der Ortsplanung wurde auch das Naturinventar und Naturkonzept überarbeitet. Entsprechende Ausführungen sind im separaten Bericht der ANL Beratungen Solothurn enthalten und im Kap. „Natur und Landschaft“ des vorliegenden Berichtes zusammengefasst.

Die bestehende Bauzone ist lokal mit Freihaltezonen versehen. Bei der Überprüfung des Naturinventars wurden diese Zonen nicht als erhaltenswerte Naturobjekte eingestuft. Auch aus Sicht der Planungsbehörde sind dieser Trenngürtel sind aus heutiger Sicht der Planungsbehörde nicht mehr sinnvoll oder erhaltenswert.

- Freihaltezone entlang Lindenstrasse (Abschnitt GB 1136)
  Im Zusammenhang mit der Umzonung der OeBa wird dieser Abschnitt der Freihaltezone aufgehoben. Der 6.0m breite Streifen ist nicht bepflanzt und wird auch nicht speziell bewirtschaftet. In der Verlängerung der Lindenstrasse (Grabenweg) verbleibt die Freihaltezone. Im Abschnitt auf den Parzellen GB Nr. 1306 und 1308 wurden Bäume der Jungbürger/innen angepflanzt. In diesem Bereich wird die Freihaltezone unverändert übernommen.
- Freihaltezone Mülimatt
  Die Freihaltezone entlang der Sumpfstrasse wird im Zuge der vorliegenden Ortsplanungsrevision über weite Teile aufgehoben. Die Freihaltezone entlang der Sumpfstrasse, im Abschnitt GB Nr. 1391, ist weder bepflanzt noch wird sie speziell bewirtschaftet. In diesem Abschnitt wird die Freihaltezone der Landwirtschaftszone zugeordnet. Im Abschnitt GB Nr. 1423 verbleibt die Freihaltezone. Mit dieser sichert die Gemeinde, dass die bestehende Eindolung im Einmündungsbereich der Sumpfstrasse und die Waldstrasse vor einer Überbauung weiterhin geschützt bleiben. Entlang des Nord-Südweges wird die Freihaltezone ebenfalls aufgehoben. Zwischen der Bauzone und dem Quellenweg ist es wiederum eine analoge Situation wie im Abschnitt entlang der Sumpfstrasse. Der Streifen der Freihaltezone ist nicht bepflanzt und wird auch nicht speziell bewirtschaftet. Aus diesem Grund wird die Freihaltezone auch in diesem Abschnitt der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die sich in der Bauzone befindenden Parzellen GB Nr. 1323 und 1324 sind bereits vollständig bebaut. Es bestehen teilweise private Gartenanlagen entlang des Weges. Es gibt aus Sicht der Planungsbehörde kein schützenswertes Interesse in diesem Bereich an der Freihaltezone festzuhalten. Die Freihaltezone auf den Parzellen GB Nr. 1323 und 1324 wird deshalb der

Wohnzone W2 zugeordnet. Im Erschliessungsplan wird auf dem ehemaligen Verlauf der Freihaltezone eine Baulinie eingetragen.

- Freihaltezone Hauptstrasse / Waldstrasse
  An den Freihaltezonen im Dorfkern wird wie bis anhin festgehalten. Entlang der Hauptstrasse, im Abschnitt GB Nr. 1449, 1451 und 1050 wird mit der Freihaltezone die bestehende Eindolung vor einer künftigen Überbauung geschützt (zusätzlich zu den Baulinien). Die Parzelle GB Nr. 1138 bildet einen kleinen Park neben dem erhaltenswerten Gebäude der benachbarten Parzelle. Auf dem Grundstück befinden sich zwei grosse Linden. Auf der Parzelle GB Nr. 1052 befindet sich einzig ein geschützter Spycher. Auf der Parzelle sollen keine weiteren, baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Aus diesem Grund hat die Planungsbehörde hier beschlossen an der Freihaltezone festzuhalten.

2.5 Arrondierung der Bauzone

An zwei Stellen (Galgenrain / GB Nr. 1017 & 1116) wird die äussere Begrenzung des Bauzonenverlaufes geringfügig angepasst. Die Änderungen erfolgen auf Begehren aus der Mitwirkung hin, damit die Grundstücke im Bereich der Zonengrenze aufgeteilt und zur gegeben Zeit eine zusätzliche Wohneinheit realisiert werden könnten. Im Sinne der Innenentwicklung hat die Planungsbehörde diese Anliegen bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt[4].

Im Rahmen der Prüfung durch den Kanton wurde seitens des kantonalen Amtes für Raumplanung festgehalten, dass es sich bei der Arrondierung faktisch um eine Einzonung ohne Kompensationspflicht handle. Die Grundeigentümer sind angehalten, nach Rechtsetzung der Ortsplanung eine Parzellierung der betreffenden Grundstücke entlang des neuen Verlaufes der Bauzone auszulösen.

2.6 Übergeordnetes Einzonungsbegehren

(Nachfolgender Text entspricht mehrheitlich dem Antrag focus jugend an Gemeinderat Oekingen vom 23.08.2018)

Die Stiftung focus jugend betreibt im Auftrag des Kantons Solothurn in Kriegstetten/Oekingen ein Zentrum für Sonderpädagogik. Bereits heute fehlt es an diesem Standort an Raumressourcen zur optimierten Erfüllung des Ausbildungsauftrages. Im Rahmen einer langfristigen und nachhaltigen Bedarfsplanung und damit verbundenen Arealentwicklungen hat sich gezeigt, dass die eingezonten Flächenreserven am Standort Kriegstetten/Oekingen nicht ausreichend sind um den ausgewiesenen Raumbedarf zu decken. Aus diesem Grund wird die Einzonung der Restflächen der Parzelle GB Nr. 1033 in Oekingen beantragt. Das Anliegen wurde im Vorfeld mit dem kantonalen Amt für Raumplanung (ARP) besprochen und für sinn- und zweckmässig befunden. Aufgrund der übergeordneten Interessen hat das ARP angekündigt, dass die angestrebte Einzonung ohne Kompensation der Fläche mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgenommen werden kann.

Der Gemeinderat Oekingen hat anlässlich der Sitzung vom 11.9.2018 beschlossen, dem Antrag der Stiftung focus jugend zur Einzonung der Parzelle GB Nr. 1033 (Zentrum Sonderpädagogik) unter Vorbehalt, dass die zusätzlich eingezonte Fläche nicht anderweitig kompensiert werden muss, zu zustimmen. Die zusätzliche Fläche wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) zugeordnet.

[4] Die Flächenänderung ist so gering, dass die Berechnungen zum Fassungsvermögen der Bauzone nicht nachträglich angepasst wurden. Die Bauzone verändert sich insgesamt um +117m^2.

Das zur Einzonung vorgeschlagene Areal wird vom Perimeter der Gefahrenkarte Wasser überlagert (Klassierung: blau / Bauen mit Auflagen möglich). Der Kanton – namentlich das Amt für Umwelt (AfU) - hat im Zuge der Prüfung der Unterlagen der Ortsplanungsrevision Oekingen Abklärungen bezüglich der Naturgefahren getroffen. Dabei wurde festgehalten, dass Objektschutzmassnahmen im Zusammenhang mit einem allfälligen Bauvorhaben neben der heutigen Sonderschule unverhältnismässig wären. Im weiteren bestünde für verschiedene Bereiche auf Gemeindegebiet Kriegstetten wie auch in Halten weiterhin die Gefahr für Überflutungen. Aus diesem Grund schlägt das AfU vor, den Gerinne Abschnitt der Oesch zwischen der Brücke bei der Hauptstrasse und dem Kinderheim, auszubauen. Damit werden Objektschutzmassnahmen obsolet. Die am meisten betroffene Gemeinde Kriegstetten wurde seitens des AfU im Sommer 2020 dahingehend vororientiert. Derzeit (Juni 2020) wird die benannte Brücke bei der Hauptstrasse durch das Amt für Verkehr und Tiefbau ersetzt und der Durchflussquerschnitt vergrössert. Damit wird eine Engstelle, welche in Vergangenheit zu Überflutungen der Biblismatt bis zum Kinderheim geführt hat, behoben. Das AfU wird zur gegeben Zeit mit allen betroffenen Gemeinden (Kiegstetten, Halten und Oekingen) den Kontakt für eine Lancierung des Projektes „Gerinneausbau“ suchen. Dann wird auch bestimmt, wer den Lead übernimmt und wer sich ggf. wie am Projekt beteiligt.

2.7 Unbebautes Bauland in der Bauzone

2.7.1 Abklärungen zur Verfügbarkeit des unbebauten Baulandes

Sämtliche Grundeigentümer von unbebautem Bauland wurden angeschrieben und bezüglich der Verfügbarkeit ihres Baulandes befragt. Dabei wurde abgeklärt, welche Parzellen unter der Voraussetzung eines marktüblichen Angebotes für das Bauland von den Grundeigentümern veräussert würden, ob die Grundeigentümer freiwillig bereit wären eine Bauverpflichtung mit der Gemeinde zu unterzeichnen oder ob eine allfällige Aus-/Rückzonung auf Verständnis stossen würde. Anhand der Befragung können folgende Fakten festgehalten werden:

- Praktisch alle Grundeigentümer haben sich an der Umfrage beteiligt. Lediglich zu einer Einzelparzelle konnten auch telefonisch keine Angaben eingeholt werden. Die Parzelle gilt als nicht verfügbar.
- Bis auf eine Ausnahme werden ausschliesslich Einzelparzellen (Fläche < 2‘500m^2) gehortet.
- Sämtliche Grundstücke gelten als erschlossen.
- Als meist genannte Begründung, dass eingezontes Bauland nicht verfügbar ist, wurde der Eigenbedarf für Kinder oder Grosskinder angegeben.
- Rund die Hälfte der heute unbebauten Bauzone ist gemäss den Rückmeldungen der Grundeigentümer erhältlich. Die Bedingungen für eine Veräusserung wurden jedoch nicht aufgeführt (Landpreis ?).
- Einzelne Grundeigentümer würden anstelle einer Veräusserung eher einen Landabtausch in Erwägung ziehen (Landwirte).
- Einzelne Grundeigentümer würden eine administrative Unterstützung der Gemeinde bei der Veräusserung begrüssen.
- Eine Rück- oder Auszonung von unbebauten Grundstücken wird von allen Grundeigentümern kategorisch ausgeschlossen.

Die ausgefüllten Rückmeldeformulare werden nicht öffentlich publiziert. Im Anhang A sind die verfügbaren und nicht verfügbaren, unbebauten Grundstücke unterschiedlich eingefärbt und somit ersichtlich.

2.7.2 Massnahmen zur Baulandaktivierung

Bei unbebauten Einzelparzellen innerhalb des Siedlungsgebietes hat eine Planungsbehörde derzeit kaum ein Druckmittel, einen Grundeigentümer von der Hortung des Baulandes abzubringen. Eine Auszonung des meist erschlossenen Baulandes innerhalb des Siedlungsgebietes oder einer Einzelparzelle macht zudem planerisch keinen Sinn. Die Hortung solcher Grundstücke muss leider mehrheitlich zur Kenntnis genommen werden. Seitens der Planungsbehörde wird bei allen Gelegenheiten darauf hingewiesen, dass diese Flächen aber gleichwohl in der Bestimmung für den Baulandbedarf mitgezählt werden und dadurch eine anderweitige Entwicklung der Gemeinde blockiert wird.

Die Planungsbehörde hat nach der Befragung der Grundeigentümer weitere Massnahmen zu den jeweiligen Grundstücken beschlossen. Diese sind nachfolgend aufgeführt (Auflistung Nord nach Süd):

- GB Nr. 1075
  Mit den Grundeigentümern wurden nach der schriftlichen Befragung mehrere Gespräche geführt. Die eingezonte Fläche von rund 3'500m² ist mit den heutigen Infrastrukturanlagen vollständig erschlossen und bietet Potential sowohl für Mehr- als auch für Einfamilienhäuser. Aufgrund der Grösse und Lage der Parzelle hat die Planungsbehörde in Betracht gezogen, das Grundstück trotz möglicher Entschädigungsansprüchen für geleistete Grundeigentümerbeiträge an die öffentliche Erschliessung, aus- oder in eine Reservezone umzuzonen. Dadurch hätte anderweitig eine flächengleiche Parzelle eingezont werden können. Unter dieser Voraussetzung konnte sich die Gemeinde mit dem Grundeigentümer schliesslich auf eine Bauverpflichtung einigen. Die Planungsbehörde hat deshalb entschieden, dass die Parzelle im Bauzonenplan als Wohnzone W2 erhalten bleibt.
- GB Nr. 1355
  Hierbei handelt es sich um eine Einzelparzelle für maximal ein Einfamilienhaus. Die Planungsbehörde hat entschieden, keine Gespräche mit dem Grundeigentümer zu führen und die Parzelle unverändert in der Bauzone zu belassen.
- GB Nr. 1120
  Hierbei handelt es sich um eine Einzelparzelle für maximal drei bis vier allenfalls zusammengebaute Einfamilienhäuser. Im Rahmen der Befragung hat der Grundeigentümer angegeben, dass eine Veräusserung der Parzelle denkbar wäre. Das Grundstück gilt demnach grundsätzlich als verfügbar. Die Planungsbehörde hat daher entschieden, die Parzelle unverändert in der Bauzone zu belassen und allfällige Anfragen von Baulandinteressenten an den Grundeigentümer weiter zu leiten.
- GB Nr. 1400
  Hierbei handelt es sich um eine Einzelparzelle für maximal ein Einfamilienhaus. Im Rahmen der Befragung hat der Grundeigentümer angegeben, dass er die Parzelle einst selber bebauen möchte. Die Planungsbehörde hat entschieden, keine Gespräche mit dem Grundeigentümer zu führen und die Parzelle unverändert in der Bauzone zu belassen.
- GB Nr. 1196, 1133 und 1140
  Die Grundstücke gehören der Bürger-, der Einwohnergemeinde Oekingen und einer privaten Partei (GB Nr. 1196). Die Bürgergemeinde ist bereit, ihr Bauland gestaffelt der Überbauung zuzuführen. Die Planungsbehörde hat daher entschieden, die Parzellen unverändert in der Bauzone zu belassen und allfällige Anfragen von Baulandinteressenten an den zuständigen Vertreter der Bürgergemeinde weiter zu leiten. Das Grundstück der privaten Partei gilt nach der Befragung als nicht verfügbar. Die Planungsbehörde hat hierfür entschieden, keine Gespräche mit dem Grundeigentümer zu führen und die Parzelle trotzdem unverändert in der Bauzone zu belassen.
- GB Nr. 1468
  Hierbei handelt es sich um eine Einzelparzelle für maximal ein Einfamilienhaus. Die Planungsbehörde hat

entschieden, keine weiteren Gespräche mit dem Grundeigentümer zu führen und die Parzelle unverändert in der Bauzone zu belassen.

- GB Nr. 1002 und 1173
  Im Rahmen der Befragung haben die Grundeigentümer bereits vermerkt, dass eine Veräusserung der Parzellen für sie denkbar wäre. Die Grundstücke gelten demnach grundsätzlich als verfügbar. Die Parzellen liegen im Bereich der Kreuzung Kriegstettenstrasse / Horriwilstrasse. Hier kann sich die Gemeinde eine grössere Überbauung (nur Mehrfamilienhäuser denkbar), ev. mit gemischter Nutzung vorstellen. Die Planungsbehörde wird mit der Planung die Grundnutzung überprüfen und ggf. neu zuteilen. Die Parzellen sollen in der Bauzone verbleiben – ein Entwicklung und Überbauung in diesem Bereich wäre wünschenswert.
- GB Nr. 1125 und 1426
  Hierbei handelt es sich um zwei direkt aneinander grenzende Einzelparzellen für maximal je ein Ein- oder Doppeleinfamilienhaus. Im Rahmen der Befragung hat der Grundeigentümer der Parzelle GB Nr. 1426 angegeben, dass eine Veräusserung der Parzelle denkbar wäre. Die Planungsbehörde hat daher entschieden, die Parzellen unverändert in der Bauzone zu belassen und allfällige Anfragen von Baulandinteressenten an den Grundeigentümer GB Nr. 1426 weiter zu leiten.

2.8 Umgang mit Reservebauzonen

Gemäss kantonalem Richtplan (1-1.1.15) sind die Reservezonen im Rahmen einer OP Revision zu überprüfen und in aller Regel der Landwirtschaftszone zu zuweisen. Reservezonen können nur belassen werden, wenn sie der Erweiterung bestehender Betriebe, der Ansiedlung neuer Betriebe, der Sicherung strategischer Standorte dienen oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

Die Planungsbehörde hat die Überprüfung der Reservezone gemacht. Mit Ausnahme, dass die Reservezonen der bisherigen Planung teilweise von Bauzone umschlossen sind und diese sinnvoll ergänzen, treffen keine Argumente für die Erhaltung der Reservezonen von Oekingen zu.

Die Planungsbehörde hat entschieden, dass die künftige Entwicklungsabsicht mit dem räumlichen Leitbild genügend präzise und umfassend dargestellt ist. Eine Ausscheidung von Reservezonen ist daher aus Sicht der Planungsbehörde nicht erforderlich. Sämtliche Reservezonen, die Einzonung ausgenommen, wurden deshalb gemäss Regelfall des kantonalen Richtplanes der Landwirtschaftszone zugeordnet.

2.9 Umgang mit Bauten ausserhalb der Bauzone

In unmittelbarer Nähe oder sogar innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes befinden sich verschiedene, bewohnte Liegenschaften ausserhalb der Bauzone. Teilweise sind dies Gebäude zu einem Landwirtschaftsbetrieb oder ältere Wohnbauten ohne Bezug zur Landwirtschaft, wie an der Waldstrasse und am Scheibenstandweg. Es stellen sich die Fragen, ob und ggf. zu welchem Zeitpunkt diese Bauten eingezont werden sollen.

Die bestehenden Bauten an der Waldstrasse und am Scheibenstandweg sollen primär in der heutigen Form beibehalten werden. Eine Vergrösserung der Bauvolumen oder eine Veränderung der baulichen Strukturen ist seitens der Planungsbehörden nicht erwünscht. Der für den Werterhalt der Liegenschaften erforderliche Unterhalt ist auch ohne Einzonung in Zukunft möglich. Einzelne Liegenschaften können gemäss den

Möglichkeiten für Bauen ausserhalb der Bauzone derzeit noch erweitert werden. Der einzuhaltende Waldabstand würde die Plazierung eines allfälligen Neubaus stark einschränken oder gar verunmöglichen. Aus diesen Gründen wird von einer Einzonung der Liegenschaften ausserhalb der Bauzone an der Waldstrasse und am Scheibenstandweg abgesehen.

Trotz bestehender Nebenbauten auf den Parzellen GB Nr. 1017 und 1116 ausserhalb der Bauzone, wird am heutigen Bauzonenverlauf im Bereich der benannten Parzellen festgehalten. Eine Anpassung der Bauzonengrenze zugunsten einer zusätzlichen, baulichen Nutzung der beiden Parzellen ist auch im Leitbild nicht so vorgesehen. Die heutige Siedlungsgrenze im Bereich Galgacker soll nicht weiter nach Osten verschoben werden.

Wohnbauten von Landwirtschaftsbetrieben können, soweit es eine zeitgemässe Wohnnutzung erfordert, umgebaut und erweitert werden. Eine Einzonung ist damit für die reine Wohnnutzung der ehemaligen Wohngebäude auch in unmittelbarer Nähe des Siedlungsgebietes nicht zwingend erforderlich. Die Nebengebäude wie Scheunen oder Stallungen können aber ohne Einzonung nur sehr eingeschränkt weiter genutzt werden. Steht die Nutzung nicht im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb, ist sie nicht zonenkonform. Es besteht damit die Gefahr, dass bei Betriebsaufgabe eines Landwirtschaftsbetriebes die bestehenden Nebengebäude ohne konkrete Nutzungsmöglichkeit zu Ruinen verfallen. Steht eine Betriebsaufgabe zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision an, gilt es die Möglichkeiten zusammen mit dem Landwirt und dem kantonalen Amt für Raumplanung abzuklären und entsprechend im neuen Zonenplan abzubilden. Bei späteren Betriebsaufgaben müssten allfällige Um-/Einzonungen in einem separaten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgrund der Befragung der Landwirte zu ihren Zukunftsabsichten hat sich gezeigt, dass für die Familie Guldimann-Schreier (PID Nr. 207767) mittelfristig keine Möglichkeit sieht ihren landwirtschaftlichen Betrieb weiter zu führen. Während des Planungsprozesses äusserte die Familie den Wunsch, eine zusätzliche Teilfläche rund um den heutigen Betriebsstandort einzuzonen. Auf dieser Fläche besteht heute bereits das Wohnhaus. Nach entsprechenden Vorabklärungen mit den kantonalen Stellen sind die Bedingungen für die seitens der Grundeigentümer gewünschte Einzonung jedoch nicht gegeben. Die gewünschte Einzonung hätte durch die Gemeinde anderweitig kompensiert werden müssen. Da die Gemeinde kein Land dazu zur Verfügung hat, hat die Planungsbehörde beschlossen nicht auf das Einzonungsbegehren einzutreten. Dies wurde den Grundeigentümern mit dem Schreiben vom 23.10.2018 mitgeteilt. Weiterer Handlungsbedarf hat sich im Zusammenhang mit allfälligen Veränderungen der Betriebsabsichten der Landwirte nicht ergeben.

2.10 Umgang mit Kulturgütern

Objekte mit einem besonderen Naturwert oder mit einer architektonischen, kulturellen oder historischen Bedeutung sind für das Ortsbild prägend. Diese Bauten gilt es zu schützen und/oder in ihrer Art langfristig zu erhalten. Der Umgang bei Absicht zu einer baulichen Veränderung eines solchen Objekts ist im Zonenreglement beschrieben. Geschützte und schützenswerte Objekte sind im Zonen- und im Gesamtplan dargestellt und sind in einem Inventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten.

2.10.1 Geschützte Objekte

Die unter kantonalem Schutz stehenden Bauten wurden von der heute rechtsgültigen Ortsplanung übernommen und mit den Daten des kantonalen Amtes für Raumplanung (Inventar Denkmalpflege / Auszug 3.7.15) verglichen. Dabei wurde Übereinstimmung festgestellt. Unter kantonalem Schutz stehen folgende Bauten:

- GB Nr. 1029: Speicher
- GB Nr. 1052: Speicher
- GB Nr. 1053: ehemaliges Ofenhaus
- GB Nr. 1062: Bauernhaus
- GB Nr. 1221: Speicher
- GB Nr. 1294: Wohnstock

Während der Ortsplanungsrevision wurde im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben das Kellerportal der bestehenden Liegenschaft GB Nr. 1171 aus dem kantonalen Schutz entlassen. Aus Sicht der Gemeindebehörde besteht bei keinem weiteren Objekt Bedarf die Schutzbestimmungen zu verändern.

2.10.2 Schützenswerte Objekte

Auch über die schützenswerten Kulturobjekte führt die kantonale Denkmalpflege ein Inventar. Dieses (Stand 3.7.2015) wurde überprüft und mit der heute rechtsgültigen Ortsplanung verglichen. Es wurde Übereinstimmung festgestellt. Folgende Bauten gelten als schützenswert:

- GB Nr. 1050: Wohnstock
- GB Nr. 1053: Bauernhaus

neu

- GB Nr. 1112: Restaurant Rössli
  Zusätzlich hat der Gemeinderat im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung entschieden, auch das Restaurant Rössli auf der Parzelle GB Nr. 1112 der Kirchgemeinde Seeberg (BE) als schützenswertes Kulturobjekt zu bezeichnen und so langfristig zu erhalten. Das Gebäude ist aus Sicht der Planungsbehörde historisch wertvoll und für das Ortsbild prägend. Optisch und ohne detaillierte Abklärungen getroffen zu haben, scheint die Baute sich in gutem Zustand zu befinden. Die Absicht wurde im Vorfeld mit den Besitzern besprochen. Diese zeigten sich mit der Klassierung einverstanden.

2.10.3 Erhaltenswerte Bäume

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Naturinventars wurden auch einzelne Bäume innerhalb des Siedlungsgebietes als erhaltenswert klassiert. Die Gemeinde hat die Empfehlung der ANL Beratungen für richtig befunden, und die folgenden Bäume in den Planunterlagen der Ortsplanung als erhaltenswert aufgeführt:

- GB Nr. 1078: Nussbaum & Linde
- GB Nr. 1074: Nussbaum
- GB Nr. 1138: Esche

- GB Nr. 1142: Linde
- GB Nr. 1010: 3 Linden

Die Gemeinde wird ausserhalb der Ortsplanungsrevision mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung anstreben, mit welcher der Unterhalt und ein allfälliger Ersatz der Bäume geregelt wird.

2.11 Überlagerte Nutzungsbestimmungen

2.11.1 Gestaltungspläne

In Oekingen sind zwei Gebiete mit besonderen Bebauungsbestimmungen überlagert. Die Inhalte und Perimeter der beiden nachfolgend aufgeführten, rechtsgültigen Gestaltungspläne wurden überprüft und nach wie vor für richtig und damit gültig befunden:

- Gestaltungsplan Jurastrasse
  RRB 3083 vom 14.10.1986
- Gestaltungsplan GB Nr. 1050 + 1052 an der Waldstrasse
  RRB Nr. 367 vom 22.2.2011

2.11.2 Lärmemissionen (Empfindlichkeitsstufen)

Die Lärmempfindlichkeitsstufen wurden in Absprache mit der kantonalen Fachstelle, gestützt auf das aktuelle Lärmsanierungsprojekt und die neue Zuteilung der Bauzonen festgelegt.

2.12 Überarbeitung des Zonenreglements

Das Zonenreglement bildet zusammen mit dem Zonenplan eine wichtige Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Gemeindegebietes von Oekingen. Das Reglement stützt sich auf die übergeordneten Vorgaben der kantonalen Bauverordnung und ist spezifisch auf die Bedürfnisse der Gemeinde formuliert.

2.12.1 Ansprüche der Planungsbehörde an das neue Reglement

Sowohl Planungsbehörde wie auch die Fachkommission (Bau- und Planungskommission) sind grundsätzlich der Ansicht, dass das bislang gültige Reglement zweckmässig ist und die für die Gemeinde Oekingen massgebenden Anliegen darin richtig abgebildet werden. Insbesondere gilt dies für die gestalterischen Vorgaben zur Bauweise der Liegenschaften. Die im Zonenreglement aufgeführten Vorgaben und

Einschränkungen führten zu einer harmonischen Baustruktur, welche es aus Sicht der Behörden zumindest im Bereich des Ortskerns zu bewahren gilt. Das neue Reglement soll deshalb die Vorgaben zur Bauweise und Gestaltung weitgehend übernehmen.

Des weiteren ist für die Behörden wichtig, im Zuge der Harmonisierung der Baubegriffe die Vorgaben bezüglich der Höhe der Liegenschaften sinngemäss zu übernehmen und nicht völlig andere Massstäbe nur infolge der Begriff Änderung anzuwenden.

Im Hinblick, dass mit der vorliegenden Planung in Oekingen ohne Kompensation kein neues Bauland eingezont werden kann, sollen die Grundstücke künftig besser ausgenutzt werden können. Die Baumasse sollen dahingehend in den nicht oder weniger sensiblen Ortsteilen angepasst werden.

2.12.2 Beschrieb Nutzungsmöglichkeiten nach Aufhebung der Ausnützungsziffer

Die kantonale Bauverordnung zeigt verschiedene Möglichkeiten auf, wie die Ausnutzung der Bauparzellen ohne die Ausnützungsziffer beschrieben werden kann (Überbauungsziffer / Grünflächenziffer / Geschossflächenziffer / Baumassenziffer …).

Die Planungsbehörden haben für Oekingen beschlossen, die Ausnutzungsmöglichkeiten neu mit der Überbauungsziffer und der Grünflächenziffer zu beschreiben. Diese sind für Behörden, Architekten und Bauherren verständlich und lassen sich mit überschaubarem Aufwand leicht überprüfen. Alle anderen Ziffern sind wesentlich komplexer und aus Sicht der Behörden zum Aufzeigen oder Beschränken der Ausnutzungsmöglichkeit einer Parzelle ungeeignet.

Die Überbauungsziffern wurden anhand eines Vergleichs mit den heutigen Überbauungen durch den Planer ermittelt. Die Maximal-Werte der Überbauungsziffer wurden in Abhängigkeit der Bauzone auf 30-40% festgelegt. Damit können bei den meisten, heute bereits bebauten Grundstücken zusätzliche Flächen bebaut werden. Die Werte der Überbauungsziffern stimmen mit vergleichbaren Gemeinden in etwa überein.

Auf das Festlegen von minimalen Überbauungsziffern wurde bewusst verzichtet. Diese kann im Einzelfall immer mit entsprechender Parzellierung umgangen werden. Im Rahmen eines Qualitätsverfahrens (Gestaltungsplan) wird die minimale Überbauungsdichte in Abwägung zur Aussenraumgestaltung sicherlich thematisiert werden. Dort ist es denkbar, dass die Planungsbehörde entsprechende Vorgaben machen wird. Diese sollen jedoch erst mit einem konkreten Vorhaben festgelegt werden.

2.12.3 Innere Verdichtung

Einführung Nutzungsbonus

Eine Nachverdichtung des bereits bebauten Gebietes wird in Oekingen nicht innerhalb eines Planungshorizontes von 15 Jahren erfolgen. Die bestehenden Wohnquartiere mit primär Einfamilienhäuser werden grösstenteils über die nächsten Jahrzehnte erhalten bleiben. Veränderungen ergeben sich primär mit Ersatzneubauten, mit grösseren Umbauprojekten oder bei einer Arealüberbauung.

Im Zonenreglement werden zugunsten solcher Vorhaben Ausnahmen vorgesehen. Auf den neu festgelegten Baumassen kann die kommunale Baubehörde einen Nutzungsbonus erteilen. Dieser ist an die Bedingungen geknüpft, dass:

a) bei bestehenden Gebäuden durch einen Um- oder Anbau zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen. Unter dieser Voraussetzung kann ein Bonus von 20% auf die Überbauungsziffer zugelassen werden (Bsp. ÜZ 0.30 / ÜZ mit Bonus 0.36).

oder

b) eine städtebaulich und wohnhygienisch gute, der Umgebung angepasste Arealüberbauung vorgesehen wird. Unter dieser Voraussetzung kann ein Bonus von 20% auf die Überbauungsziffer (Bsp. ÜZ 0.30 / ÜZ mit Bonus 0.36) oder die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl um 1 (ein) Geschoss zugelassen werden. Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung und entsprechenden Vorabklärungen zur Machbarkeit mit dem kantonalen Amt für Raumplanung, muss anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.

Anpassung Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist bereits im heutigen Reglement als Nutzungsziffer enthalten. Die Gemeinde will im Sinne der besseren Nutzung der Grundstücke die Grünflächenziffer gegenüber heute reduzieren. In den Wohnzonen W1 und W2, in den Kernzonen Erhaltung und Entwicklung sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird deshalb die Grünflächenziffer auf 0.35 festgelegt.

Um im Sinne der inneren Verdichtung Bauvorhaben innerhalb des Bestandes zu fördern, kann die kommunale Baubehörde im Rahmen des Baugesuchverfahrens in den Wohnzonen W1 und W2 sowie in der Kernzone Erhaltung eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.25 bewilligen, sofern mit dem Bauvorhaben zusätzlich zum Bestand eigenständige Wohneinheiten entstehen.

Bei Arealüberbauungen oder Gesamtüberbauungen mit mehreren Parzellen muss die Grünflächenziffer über den Gesamtperimeter der Überbauung eingehalten werden.

Auf eine zusätzliche Kompensationsmöglichkeit mit einem Baumäquivalent wird nach Rückmeldungen aus der Mitwirkung verzichtet.

Neue Vorgaben zum Thema Aussenraumqualität

Bei Bestrebungen zur inneren Verdichtung darf das Thema Aussenraum und Aufenthaltsqualität nicht vernachlässigt werden. Die Planungsbehörde hat deshalb beschlossen, dass Zonenreglement dahingehend zu ergänzen. Der Aussenraumgestaltung muss eine besondere Beachtung geschenkt werden.

Neu wird darauf hingewiesen, dass eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung anzustreben ist. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens kann die Baubehörde neu Einfluss auf die Art und Anordnung der Bepflanzung nehmen. Dabei sollen u.a. Stein- und Schottergärten im grösseren Umfang verhindert werden.

Umgang mit der Wohnzone W1

Im Zusammenhang mit der Thematik „innere Verdichtung“ wurde auch der Umgang mit der Wohnzone W1 abgewogen. Diese Grundnutzung widerspricht dem Anspruch der inneren Verdichtung. Die Wohnzone W1 von Oekingen ist jedoch mit Ausnahme einer letzten Lücke vollständig überbaut[5]. Teilweise wurden die Bauten erst innert der letzten 5 Jahre errichtet. Innert der nächsten 15 oder eher 30 Jahren ist keine Veränderung der aktuellen Bebauung zu erwarten. In den noch verbleibenden Baufeldern neu 2-geschossige Bauten zu zulassen,

[5] Stand Okt. 2018 (5 Baugesuche aktuell / Bauvorhaben im Bau)

wäre gegenüber den heute bestehenden Liegenschaften einschneidend und wertvermindernd. Zudem liegt die Wohnzone W1 gegenüber dem restlichen Dorf an leicht erhöhter Lage. 2-geschossige Bauten würden sehr stark in Erscheinung treten und das Dorfbild massgeblich prägen. Aus diesen Gründen halten die Planungsbehörden, entgegen der sonstigen Bestrebung zur inneren Verdichtung, an der Wohnzone W1 fest.

Anpassungen der Geschosszahl

Weiter wurden eine generelle Erhöhung der Geschosszahl, eine Erhöhung in einzelnen Gebieten oder das Festhalten an den heutigen Beschränkungen der Geschosszahlen verglichen. Auf eine generelle Erhöhung der maximalen Geschosszahl wurde schliesslich verzichtet. Oekingen gilt als bebaut. Bis sich dieser massive Eingriff in die Bauordnung wieder in einem harmonischen Dorfbild zeigen würde, würden Jahrzehnte vergehen. Dazwischen würden lokale Einzelbauten oder nachträgliche Aufstockungen bei bestehenden Gebäuden herausragen und das Dorfbild massiv beeinträchtigen und stören. Um, gestützt auf die Entwicklungsabsicht gemäss räumlichen Leitbild, eine konzentrierte Entwicklung im Ortskern zu fördern und eine Erweiterung des Zentrumsbereiches bis zur Horriwilstrasse zu erreichen, haben sich die Behörden jedoch entschieden, im Kreuzungsbereich Horriwilstrasse / Kriegstettenstrasse eine neue Kernzone Entwicklung einzuführen. In dieser sollen neu 3-schossige Baukörper zugelassen werden. Mit dem bereits beschriebenen Nutzungsbonus für Arealüberbauung mit einem Gestaltungsplan, wären sogar Lösungen mit 4-geschossigen Bauten denkbar. Im Sinne zur Stärkung und Prägung des Dorfzentrums wäre dies aus Sicht der Gemeinde mit dem Ortsbild verträglich.

2.12.4 Einschränkung der Gebäudelänge

Bei einer entsprechenden Konstellation (Landzusammenlegung / gegenseitige Grenzbaurechte) wäre es ohne Einschränkung der maximalen Gebäudelänge möglich, sehr grosse und damit dominante Baukörper im Dorf zu errichten. Auch wenn die Möglichkeit zur kurzfristigen Umsetzung aufgrund des aktuellen Bebauungsgrades eher unwahrscheinlich scheint, will die Planungsbehörde hier eine Grenze beibehalten. Die Baukörper sollen darum auch weiterhin in ihrem Längenmass beschränkt werden. Damit werden auch künftig Reihenhäuser nur bis zu einer bestimmten Länge ermöglicht. Das Mass wird dabei auf 30m in Kernzonen und auf 40m in Wohnzonen festgelegt.

2.12.5 Lockerung der Gestaltungsvorschriften für Bedachungen (Flachdach Ja / Nein)

Das Thema „Flachdach“ wurde während des Planungsprozesses innerhalb der Behörde rege und ausgiebig diskutiert. Dabei wurden eine generelle Abschaffung jeglicher Einschränkung der Dachform, eine lokale Abgrenzung der Einschränkung auf einzelne Gebiete oder die generelle Einschränkung wie gehabt besprochen.

Die Mehrheit hat befunden, dass das einheitliche Dorfbild als positives Argument überwiegt und zum Dorfbild Oekingen gehört. Aus diesem Grund halten die Behörden am bisherigen Grundsatz fest, dass Flachdächer ausschliesslich bei An- und Nebenbauten zulässig sein sollen. Die Behörden wollen jedoch eine Option offen lassen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens soll, mit entsprechend städtebaulicher Begründung und sorgfältiger Interessenabwägung, eine Realisierung eines Flachdachbaus im Sinne einer Ausnahmeregelung (Sonderbauvorschrift) ermöglicht werden können.

3 Verkehr

Über den grössten Teil des Baugebietes gilt Oekingen als erschlossen. Die Verkehrsanlagen wurden bislang bei entsprechender Bautätigkeit, respektive Bauabsicht, gemäss dem Erschliessungsplan ausgebaut. Das heutige Verkehrsregime, die bislang gewählten Abmessungen und Ausbaustandards der öffentlichen Anlagen haben sich als zweckmässig erwiesen.

3.1 Grundsätze im Erschliessungsplan

3.1.1 Verkehrsregime

In den Jahren 2014/2015, sprich während der Ortsplanungsrevision, wurde flächendeckend Tempo 30 auf den Gemeindestrassen eingeführt. Dieses wurde unter anderem im Rahmen des räumlichen Leitbildes seitens der Bevölkerung mehrheitlich gewünscht. Der Gemeinderat hat sehr schnell auf das Bedürfnis des Souveräns reagiert und die entsprechenden Aufträge zur Umsetzung ausgelöst.

Die Einführung von Tempo 30 wurde grossmehrheitlich sehr positiv aufgenommen. 2016 wurde die Wirksamkeit der Massnahmen geprüft. Die Geschwindigkeitsreduktion wurde mit einem minimalen Aufwand für die Signalisation und Markierung umgesetzt. Im Rahmen der Prüfung der Wirksamkeit wurde 2018/2019 festgestellt, dass punktuell zusätzliche Massnahmen ergänzt werden müssen. Diese wurden 2019 bereits umgesetzt.

3.1.2 Ausbaustandards

Innerhalb der Quartiere sind die Strassen in den meisten Fällen als Mischverkehrsflächen ohne Trottoirs gebaut und weisen Breiten von 5.0 bis 6.0m auf. Einzig entlang der Waldstrasse wurde ein einseitiges Trottoir ausgebaut. Die Schulhausstrasse und die Mülimattstrasse weisen geringere Querschnittsbreiten auf. Die Schulhausstrasse wurde als bestehende Strasse ins öffentliche Strassennetz übernommen und weist eine Breite von ca. 3.8m auf. Sie hat den Charakter einer Privatstrasse und erschliesst direkt lediglich 3 Parzellen. Der Querschnitt wird als ausreichend erachtet, so dass ein Ausbau der Strasse nicht vorgesehen ist. Die Mülimattstrasse wurde mit einer Breite von rund 3.3m gebaut und mit 5.0m breiten Ausweichstellen ergänzt. Auch hier wird der Querschnitt als zweckmässig erachtet und es ist kein weiterer Ausbau vorgesehen.

Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind Beleuchtungen installiert. Die Strassenentwässerung ist mehrheitlich an den Regenwassersammelleitungen des öffentlichen Abwassernetzes angeschlossen. Das Strassenwasser wird in die Vorfluter geleitet oder bei Entwässerung im Mischsystem schlussendlich der ARA zugeführt. Die Einlaufschächte sind als Schlammsammler ausgebildet.

3.1.3 Strassenklassierung

An der bisherigen Unterscheidung in Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen, Flurwege und Trottoirs wird festgehalten. Auch im Einzelnen wird die Zuteilung der Strassen nicht verändert und die Klassierung vom bisherigen Erschliessungsplan übernommen.

Mit der flächendeckenden Einführung von Tempo 30 auf den Gemeindestrassen, wurde das Strassennetz in „siedlungsorientierte“ und „verkehrsorientierte“ Strassen nach Modell BFU 50/30 unterschieden. Diese zusätzliche Klassierung wird im Erschliessungsplan nicht dargestellt, weil sie auf beitragsrechtliche Fragen keine Relevanz hat.

Im Erschliessungsplan werden neu die Privatstrassen mit Erschliessungsfunktion für mehr als 2 Liegenschaften dargestellt.

3.1.4 Baulinien

Die Abstände zu den öffentlichen Gemeindestrassen von Oekingen betragen bis auf eine Ausnahme immer 4.0m. Dieser Abstand ist zwar im Vergleich zu anderen Gemeinden eher klein, dennoch hat er sich bislang bewährt. In Bezug auf die Autounterstände verlangt die kommunale Baubehörde zusätzlich, dass bei einer rechtwinkligen Zufahrt zum Unterstand der Abstand zum Strassen- oder Trottoirrand auf 5.0m (offener Carport oder Rolltor) respektive 6.0m (Garage mit Kipp Tor) erhöht werden muss. Damit ist eine zusätzliche Parkierungsmöglichkeit auf der Zufahrt möglich, was bei einem Baulinienabstand von 4.0m ansonsten nicht der Fall wäre.

Die Ausnahmen in Bezug auf den Baulinienabstand betreffen:

a) Die Schulhausstrasse, welche 2015/2016 als öffentliche Strasse übernommen wurde. Entlang der Schulhausstrasse beträgt der Abstand der Baulinie lediglich 3.0m.

b) Der Nord-Südweg (Bereich Parzellen GB Nr. 1323 und 1324). Die bisherige Freihaltezone wird aufgehoben. Der Bereich entlang der Strasse wird mit einer Baulinie vor einer Überbauung freigehalten. Der Abstand der Baulinie wurde auf 6.0m definiert und entspricht somit dem ehemaligen Verlauf der Freihaltezone.

Gemäss der kantonalen Bauverordnung zulässige Abweichungen für vorspringende Gebäudeteile oder gar spezielle Ausnahmen zur Unterschreitung der Baulinie wurden bisher nur zurückhaltend erteilt. Die öffentlichen Interessen wurden immer höher gewichtet als der Vorteil eines Einzelnen.

3.2 Übernahme von Strassen Dritter

3.2.1 Privatstrassen

Im Zuge der Überarbeitung Nutzungsplanung wurde die allfällige Übernahme von Privatstrassen diskutiert. Die Gemeinde ist bereit eine solche zu übernehmen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind oder im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern vorgängig mit entsprechenden Massnahmen erreicht werden können:

- Geometrie
  Die Strassen müssen eine minimale Breite von 3.5m aufweisen (Feuerwehrzufahrt / Kericht / Schneeräumung etc.).

Ab einer Länge von mehr als 30m müssen Wende- und/oder Kreuzungsmöglichkeiten gewährleistet werden (auch mit Wegrecht auf privaten Vorplätzen denkbar).

- Entwässerung
  Die Strassen müssen eine vollständig ausgebaute Strassenentwässerung aufweisen.
- Oberbau
  Die Besteinung wie auch der Belag müssen in einem einwandfreien Zustand bestehen. Dabei muss ein 2-schichtiger Belag oder eine Tragdeckschicht mit einer Stärke von min. 60mm bestehen.
- Beleuchtung
  Ab einer Länge von 30m muss die Strasse eine Beleuchtung aufweisen.
- Baulinien
  Bei einer Übernahme würden neu Baulinien festgelegt. Die angrenzenden Grundstücke müssten trotz dieser Vorgabe weiterhin (für allfällige Ersatzneubauten) bebaubar sein. Für bestehende Bauten würden ggf. Vorbaulinien definiert.
- Abgeltung
  Die Übernahme einer Privatstrasse erfolgt ausschliesslich unentgeltlich.

Die bestehenden Privatstrassen erfüllen die genannten Bedingungen zum Zeitpunkt der Überarbeitung nur teilweise. Aus diesem Grund hat die Planungsbehörde entschieden im Zuge der Ortsplanungsrevision noch keine Privatstrassen zu übernehmen. Die Privatstrassen, welche mehr als 2 Liegenschaften erschliessen, werden aber neu in den Erschliessungsplänen farblich hervorgehoben. Künftige Anfragen für allfällige Übernahmen werden unter den obigen Bedingungen von den zuständigen Kommissionen innerhalb der Gemeinde geprüft und durch den Gemeinderat zur gegeben Zeit entschieden.

Ausserhalb der Ortsplanungsrevision wurde die Schulhausstrasse ins öffentliche Strassennetz übernommen. Das Grundstück mit der bestehenden Stichstrasse gehört der Einwohnergemeinde. Die Strasse wurde als öffentliche Strasse klassiert, damit nicht Wegrechte zugunsten der Anrainer im Grundbuch eingetragen werden müssen und auch der Unterhalt wie auch die Schneeräumung klar geregelt sind.

3.2.2 Hauptstrasse (Kantonsstrasse)

Während der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau Verhandlungen über die Übernahme der Hauptstrasse (Abschnitt Subingenstrasse bis Horriwilstrasse) geführt. Da die Verhandlungen zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision noch nicht abgeschlossen werden konnten und eine definitive Übernahme trotz Absichtserklärung noch offen ist, wird die Strasse in den hier zugehörenden Unterlagen weiterhin als Kantonsstrasse dargestellt. Allfällige Massnahmen werden zu gegebener Zeit ausserhalb der Ortsplanungsrevision behandelt.

3.3 Erschliessungsprogramm

Wie bereits einleitend beschrieben, gilt Oekingen im Grundsatz als erschlossen. Folgende Verkehrsanlagen (Auflistung von Nord nach Süd) müssen aufgrund der vorgesehenen Siedlungsentwicklung ausgebaut werden.

3.3.1 Ausbau Lindenstrasse

Die Lindenstrasse soll von heute rund 3.0 bis 3.5m auf neu 5.0m ausgebaut werden. Dieser Ausbau war bereits in früheren Planungen, ohne die zusätzliche Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone, vorgesehen. Aufgrund der ungenügenden Strassenbreite ist ein Kreuzen von 2 Fahrzeugen heute nicht möglich. Die Verbreiterung ist darum unabhängig von der weiteren Bautätigkeit erforderlich. Das Trasse der Strasse wurde gegenüber des heute gültigen Erschliessungsplanes unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten optimiert. Der südliche Strassenrand soll soweit als möglich unverändert belassen werden, damit kein Land von den angrenzenden und heute bebauten Parzellen beansprucht werden muss. Der Landbedarf würde Probleme mit der Parkierung ergeben. Die Umsetzung ist seitens der Gemeinde in der Finanz- und Budgetplanung vorzusehen und kurz- bis mittelfristig auszulösen.

3.3.2 Ausbau Mülistrasse

Im Bereich der Einmündung der Mülimattstrasse in die Horriwilstrasse (Kantonsstrasse) werden derzeit auf direkt angrenzenden Grundstücken mehrere Mehrfamilienhäuser realisiert oder neue Überbauungen (Ersatzneubauten) sind in Planung. Aufgrund dieser Bauvorhaben hat die Gemeinde entschieden, den südlichsten Teil der Mülimattstrasse auf eine Breite von 5.0m auszubauen. Damit soll das Kreuzen zweier Fahrzeuge ermöglicht und ein allfälliger Konflikt bei der Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse vermieden werden.

Den Anrainern wurde im November 2018 (vor der Mitwirkung der vorliegenden Planung) die Absicht der Gemeinde vor Ort erläutert und ihnen das rechtliche Gehör gewährt. Die Anrainer wurden anlässlich der Besprechung darauf aufmerksam gemacht, dass sie bei der Umgebungsgestaltung beachten sollen, dass die Gemeinde kurzfristig beabsichtigt, die Strasse auf 5.0m zu verbreitern. Die Umsetzung ist seitens der Gemeinde in der Finanz- und Budgetplanung vorzusehen und kurzfristig auszulösen.

3.3.3 Fussweg Grundmattstrasse bis Steinmattstrasse (Gehrenweg)

Im Sinne einer rechtlichen Trassesicherung wird entlang des Gerengrabens, am westlichen Rand der Bauzone zwischen der Steinmattstrasse und der unteren Grundmattstrasse, ein 1.5m breiter Fussweg ausgeschieden. In früheren Planungen war in diesem Bereich eine öffentliche Strasse zur Erschliessung von zusätzlicher Bauzone in der Geren vorgesehen. Falls die Parzelle GB Nr. 1113 und/oder die Parzelle GB Nr. 1124 einst der Bauzone zugeführt wurden, wäre die Erschliessung ab dem Gehrenweg, der Ring- oder der Mattenstrasse vorzusehen.

Die verbleibende Fläche zwischen dem möglichen Fussweg und der Gemeindegrenze wird im Bauzonenplan neu als Uferschutzzone ausgeschieden. Kurz- und mittelfristig besteht keine Absicht, den Fussweg zu realisieren und auszubauen (Belag / Beleuchtung). Heute benutzen die Fussgänger den Fussweg entlang des Gehrengraben auf der Seite Kriegstetten.

3.3.4 Fuss- und Radweg Steinmattstrasse bis Ringstrasse

Die Verbindung zwischen Steinmattstrasse und Ringstrasse war bei einer früheren Planung als Erschliessungsstrasse vorgesehen. Basierend auf dieser Planung wurde das Land für die Erschliessungsstrasse abparzelliert. Zur Umsetzung kam diese Strasse letztlich nicht. Innerhalb der Parzelle der früher geplanten Erschliessungsstrasse wurde ein Mergelweg gebaut. Dieser weist in etwa eine Breite von 1.5m auf und wird von Fussgängern und Radfahrern benützt (Bsp. Zugang zur Bushaltestelle Kriegstetten).

Die Gemeinde hat entschieden mit der vorliegenden Planung das bestehende Trasse als Fuss- und Radweg darzustellen, jedoch keinen weiteren Ausbau vorzunehmen. Aus Sicht der Gemeinde deckt der heutige Ausbau die Bedürfnisse ab.

3.3.5 Fuss- und Radweg Lindenstrasse – untere Grundmattstrasse

Im Zuge der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und dem bereits beschriebenen Ausbau der Lindenstrasse, hat die Gemeinde entschieden den bisweilen sehr schmalen Fuss- und Radweg zwischen der Lindenstrasse und der unter Grundmattstrasse / Ringstrasse auf eine Breite von 3.0m auszubauen. Der bisherige Weg ist insbesondere aufgrund der regen Mitbenützung durch Schulkinder aus Sicht der Gemeinde zu schmal.

Die Umsetzung ist seitens der Gemeinde in der Finanz- und Budgetplanung vorzusehen und kurz- bis mittelfristig auszulösen. Die Anpassung des Fuss- und Radweges erfolgt könnte unabhängig vom Ausbau der Lindenstrasse vorgenommen werden.

3.3.6 Fuss- und Radweg Hauptstrasse – Ringstrasse

Heute führt bereits ein ca. 3.0 bis 3.5m breiter Weg über das Schulgelände. Dieser wird mit der vorliegenden Planung als offizielle, öffentliche Verkehrsanlage ausgeschieden. Die Breite des Fuss- und Radweges wird auf 3.5m definiert. Die Gemeinde beabsichtigt kurz- und mittelfristig keine Veränderung am Bestand vorzunehmen.

3.3.7 Zusammenfassung Erschliessungsprogramm

Nachfolgend sind die aufgelisteten Massnahmen mit entsprechender Umsetzungspriorität zusammengefasst.

Massnahme *Umsetzungspriorität*	*kurzfristig*	*langfristig*	*bei Bedarf **
Lindenstrasse	X		X
Mülimattstrasse	X		
Fussweg Grundmattstr. - Steinmattstr.			X
Fuss-/ Radweg Steinmattstrasse - Ringstrasse			X
Fuss-/ Radweg Lindenstr. - untere Grundmattstr.	X		X
Fuss-/ Radweg Hauptstrasse - Ringstrasse			X
Übernahme Hauptstrasse			X
Übernahme von Privatstrassen			X

** in Absprache mit AVT/Grundeigentümer oder in Abhängigkeit mit Überbauung*

Tab. 2: Erschliessungsprogramm

4 Natur und Landschaft

4.1 Gewässerraum

Im Rahmen der Nutzungsplanung muss zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes, der natürlichen Funktionen der Gewässer und für die Gewässernutzung der massgebende Gewässerraum ausgeschieden werden. Dieser soll primär mit Uferschutzzonen oder mit Gewässerbaulinien definiert und für die Grundeigentümer verbindlich festgelegt werden. Die Bemessung des Gewässerraumes richtet sich nach den Grundsätzen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

4.1.1 Beurteilung der Hochwassergefährdung

Der nachfolgende Ausschnitt der Gefahrenkarte der Gewässer gibt eine Übersicht der Naturgefahr „Wasser“ und zeigt auf, dass innerhalb des Baugebietes von Oekingen kein ausgewiesenes Gefahrenpotential für Überflutungen besteht.

Aufgrund der zu kleinen Durchlässe und den generellen Kapazitätsengpässen des Gerinnes der Oesch in den Nachbargemeinden Halten und Kriegstetten, besteht die Gefahr einer Überflutungen der Biblismatt Oekingen. In einem entsprechenden Hochwasserereignis könnten einzelne Liegenschaften auf Gemeindegebiet Oekingen betroffen sein. Wie im Kap. 2.6 im Zusammenhang mit der Einzonung für die Striftung focus jugend erwähnt, strebt das Amt für Umwelt eine Gerinne Verbreiterung zwischen der Hauptstrasse und der Schule für Sonderpädagogik vor. Zusammen mit dem aktuellen Ersatz des Durchlasses bei der Kantonsstrasse (2020) würde damit die Hochwassergefährdung massgeblich reduziert. Alle weiteren Massnahmen zur Gefahrenreduktion betreffen das Gerinne der Oesch ausserhalb von Gemeindegebiet Oekingen.

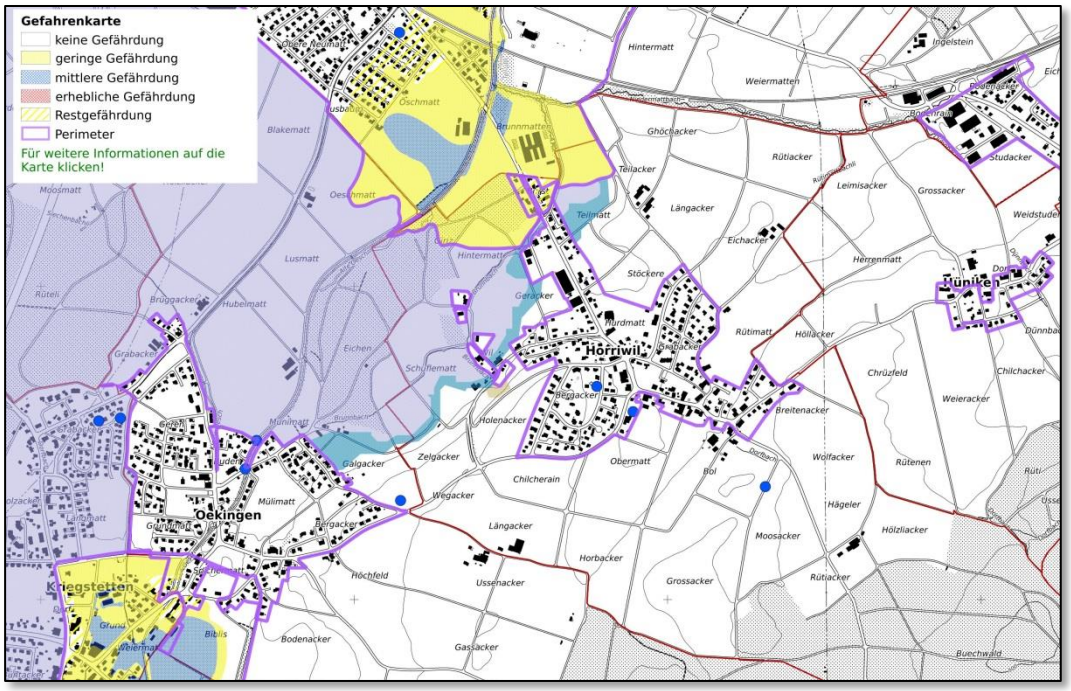

Abb. 13: Gefahrenkarten Wasser (www.afuso.ch)

Ab der Gemeindegrenze zu Oekingen wurde das Gerinne der Oesch in den 70-er Jahren korrigiert. Seither haben mit Ausnahme einer Überflutung der Biblismatt in Oekingen keine Überflutungen mehr stattgefunden.

4.1.2 Festlegung der Gewässerräume

Das kantonale Amt für Umwelt hat im August 2013 über das gesamte Kantonsgebiet und über sämtliche öffentlichen Gewässer, Abschnittweise die Gewässerräume auf der Basis der Gerinnebreite und der Gerinnevariabilität berechnet und stellt diese Grundlage für die Überarbeitung der Nutzungsplanung zur Verfügung. Für die Gewässer in Oekingen wurden folgende Gewässerräume als Planungsgrundlage ermittelt:

Gewässer	*Angaben Gewässerraum AfU 2013*
Brunnbach:	11.0m
Gerengraben	11.0 bis 12.0m
Kleine Oesch	16.0 bis 22.0m
Maccaronibach	14.0 bis 20.0m
Oesch	22.0 bis 27.0m
Weierbach	11.0m
Eindolungen	-

Aufgrund der heutigen Bebauungssituation können innerhalb des Baugebietes die bestehenden Uferschutzzonen oft nicht auf den berechneten Gewässerraum erweitert werden. In den meisten Fällen wird deshalb an den bestehenden Uferschutzzonen festgehalten und der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien definiert.

Ausserhalb der Bauzonen wird der Gewässerraum als überlagerte Uferschutzzone definiert. Bei ein- oder beidseitiger Einschränkung durch Verkehrswege (Kantonsstrasse / Flurwege) wird, aufgrund der geringen Gefährdung in Bezug auf Hochwasser, der Gewässerraum reduziert. Über Waldgebiete wird keine überlagerte Nutzungseinschränkung festgelegt.

Beim Gewässerraum ausserhalb der Bauzone, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben der allgemeinen Sorgfaltspflicht, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1m Breite anzulegen.

Nachfolgend sind die gewählten Abmessungen der Gewässerräume für die Gewässer zusammengefasst. Die Uferschutzzonen und die Gewässerbaulinien sind im Zonen- und im Gesamtplan, respektive im Erschliessungsplan verbindlich dargestellt.

- Brunnbach (ausserhalb der Bauzone)
  Der Gewässerraum wird mit einer Breite von 11m als überlagerte Schutzbestimmung ausgewiesen. Einseitig grenzt das Gewässer an den Wald (kein Gewässerraum).
- Gehrengraben (innerhalb der Bauzone)
  Generell wird die Freihaltezone in eine Uferschutzzone umgezont.
  Entlang der Subingenstrasse wird die Uferschutzzone auf der unbebauten Parzelle GB Nr. 1075 dorfseitig auf 6.0m (halber ermittelter Gewässerraum) erweitert. Die heutige Freihaltezone beschränkt sich lediglich auf die Parzelle des Gewässers.

Entlang Fusswegverbindung von der Steinmattstrasse bis zur unteren Grundmattstrasse wird dem Gehrengraben ab der Gemeindegrenze eine Uferschutzzone mit einer Breite von rund 4 bis 15m freigehalten.
Ab der unteren Grundmattstrasse bis zum Grabenweg wird die Uferschutzzone bis zu den Grenzen der bebauten Parzellen, respektive dem Flurweg ausgeschieden. Die Breite beträgt zwischen 3 und 4m. Innerhalb der Bauzone wird zusätzlich eine Gewässerbaulinie mit einem Abstand von 6.0m zur definierten Gewässerachse ausgeschieden.

- Kleine Oesch (ausserhalb / innerhalb Bauzone)
  Im Abschnitt Gemeindegrenze Derendingen bis Subingenstrasse wird der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone mit einer Breite von 16m als überlagerte Schutzbestimmung ausgewiesen. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit einer Gewässerbaulinie im Abstand von jeweils 8m zur definierten Gewässerachse gesichert.
  Im Abschnitt Subingenstrasse bis Waldstrasse wird der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone mit variablen Breiten, bis und mit den bestehenden Flugwegen und bis zum Strassenrand der Hauptstrasse als überlagerte Schutzbestimmung ausgewiesen. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit einer Gewässerbaulinie im Abstand von jeweils 9m zur definierten Gewässerachse gesichert.
- Maccarronibach (ausserhalb Bauzone)
  Der Gewässerraum wird als überlagerte Schutzbestimmung mit variabler Breite, zwischen Strassenrand der Kantonsstrasse und dem Einbezug von angrenzenden Flurwegen ausgewiesen.
- Oesch (ausserhalb Bauzone)
  Der Gewässerraum wird als überlagerte Schutzbestimmung mit variabler Breite und dem Einbezug von angrenzenden Flurwegen ausgewiesen. In Bereichen ohne Flurwege wird der Gewässerraum auf die theoretisch ermittelte Gesamtbreite von 27m zentrisch zur definierten Gewässerachse festgelegt.
- Weierbach (ausserhalb Bauzone)
  Der Weiherbach fliesst im Wald. Es wird darum kein Gewässerraum festgelegt.
- Eindolungen
  Bis auf punktuelle Ausnahmen liegen die Eindolungen innerhalb der Bauzone im Strassenbereich, in Uferschutzzonen oder innerhalb von Bauverbotsbereichen, welche durch Baulinien gesichert sind. Es werden deshalb keine Unterhaltsbaulinien für die Leitungen definiert.

4.1.3 Renaturierungs- und/oder Revitalisierungsprojekte

Die im Naturkonzept aus dem Jahr 1998 aufgeführte Massnahme „Aufwertung Schliffenbächli (Brunnbach)“ wurde umgesetzt. Für die Gewässer auf Gemeindegebiet Oekingen sind keine weiteren, konkreten Projekte bekannt. Das im Zusammenhang mit der Einzonung für die Stiftung focus jugend erwähnte Projekt zur Gerinneverbreiterung der Oesch, ist zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision Oekingen noch nicht in keinem Gesamtkonzept enthalten. In den ausgeschiedenen Uferschutzzonen und Gewässerräumen wäre eine Revitalisierung der Gewässer denkbar. Mit einer Gestaltung des Gewässerraumes könnten eine gute Abgrenzung der Bauzone gefunden und gleichzeitig die Gewässer aufgewertet werden. Unter der Voraussetzung, dass sich Bund und Kanton finanziell und materiell massgeblich an allfälligen Revitalisierungen beteiligen würden, wäre auch die Gemeinde Oekingen bereit und im Sinne der Steigerung der Siedlungsqualität interessiert einen Beitrag zur Gewässeraufwertung zu leisten. Für eine Konkretisierung von Massnahmen gilt es die kantonalen Fachstellen (Amt für Umwelt) beizuziehen und auf das Wasserbaukonzept 2018 abzustützen.

4.1.4 Gewässerunterhalt

In Oekingen ist die Werk- und Umweltkommission für die Ausführung und Überwachung des Gewässerunterhaltes zuständig. Dieser wurde 2002 im Unterhaltskonzept definiert. Das Unterhaltskonzept wird parallel zur vorliegenden Planung überarbeitet. Sind bei Verjüngung und Durchforstung des Ufergehölzes Bäume betroffen, ist der Kreisförster beizuziehen.

4.2 Wald

4.2.1 Waldfeststellung

Im Bereich der Bauzonen wurde kein Wald festgestellt, der aufgrund der Bestimmungen zum Schutz des Waldes Auswirkungen auf die Nutzung gemäss Zonenplan hat. Der Waldfeststellungsplan wurde lediglich mit der neuen Bauzonengrenze und den aktuellen, amtlichen Vermessungsdaten ergänzt.

4.2.2 Wildruhezonen

Gemäss kantonalem Richtplan (L-2.3.2) können der Kanton und die Gemeinden empfohlene und rechtsverbindliche Wildruhezonen im Rahmen einer OP Revision bezeichnen und diese im Nutzungsplanverfahren sichern. Im kantonalen Richtplan sind keine solchen Wildruhezonen im Gemeindegebiet Oekingen vorgeschlagen. Die Gemeinde sieht ebenfalls davon ab, solche verbindlich festzulegen.

4.2.3 Wildtierkorridore

Gemäss kantonalem Richtplan (L-3.3.3) sind der Kanton und die Gemeinden angehalten, die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung und Vernetzung der Biodiversität zu berücksichtigen.

Über das Gemeindegebiet von Oekingen führt der Wildtierkorridor mit der Bezeichnung SO-3 (äusseres Wasseramt) von nationaler Bedeutung. Der Korridor verbindet das Waldgebiet „Zinslibrunnen“ (Oekingen/Halten) mit dem Waldgebiet „Unterholz“ (Oekingen/Horriwil). Über das dazwischenliegende Wiesland ist die kommunale Landschaftsschutzzone als überlagerte Schutzbestimmung definiert. Damit berücksichtigt und schützt die Gemeinde die Wildwanderung ihren Möglichkeiten entsprechend und kommt dem Planungsauftrag gemäss dem Richtplan.

und rechtsverbindliche Wildruhezonen im Rahmen einer OP Revision bezeichnen und diese im Nutzungsplanverfahren sichern. Im kantonalen Richtplan sind keine solchen Wildruhezonen im Gemeindegebiet Oekingen vorgeschlagen. Die Gemeinde sieht ebenfalls davon ab, solche verbindlich festzulegen.

4.3 Hecken

Hecken gelten gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) per se als geschützt und müssen erhalten werden. Als zusätzliche Objektsicherung sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision besonders gefährdete Hecken mit einer so genannte Heckenfeststellung in den Nutzungsplänen darzustellen. Festgestellte Hecken sind im Erschliessungsplan zu vermassen und mit entsprechenden Baulinien zu umranden. Im Zonenplan müssten geschützte Hecken als orientierender Inhalt ebenfalls dargestellt werden.

Im Erschliessungsplan sind nachfolgend festgestellte Hecken verbindlich dargestellt und mit einer entsprechenden Baulinie geschützt.

- Hecke Horriwilstrasse (GB Nr. 1188)

4.4 Naturinventar - Naturkonzept

Parallel zur Ortsplanungsrevision wurden das Naturinventar und das Naturkonzept aus dem Jahr 1998 aktualisiert. An dieser Stelle verweisen wir auf die separaten Beilagen.

- Bericht Aktualisierung Naturinventar 2019 (ANL Beratungen Solothurn)
- Objektblätter Naturinventar 2019 (ANL Beratungen Solothurn)
- Bericht Naturkonzept 2019 (ANL Beratungen Solothurn)
- Übersichtsplan Naturinventar und Naturkonzept 2019 (spi)

4.5 Kommunaler Landschaftsschutz

Mit der kommunalen Landschaftsschutzzone sollen die unverbauten, grossräumigen Landschaftskammern mit Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern langfristig erhalten bleiben. Der Perimeter erstreckt sich praktisch über das gesamte Landwirtschaftsland ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Gestützt auf die Vorschläge der ANL Beratungen Solothurn nach der Überarbeitung des Naturinventares und des Naturkonzeptes, wird mit der vorliegenden Planung die kommunale Landschaftsschutzzone nördlich und östlich des Siedlungsgebietes erweitert. In der nachfolgenden Abbildung sind die entsprechenden Bereiche mit einer rot gepunkteten Schraffur dargestellt. Im Gesamtplan ist die kommunale Landschaftsschutzzone inklusive der Ergänzungen dargestellt. Nachfolgend sind die Bereiche dargestellt und aufgeführt (Nord nach Süd):

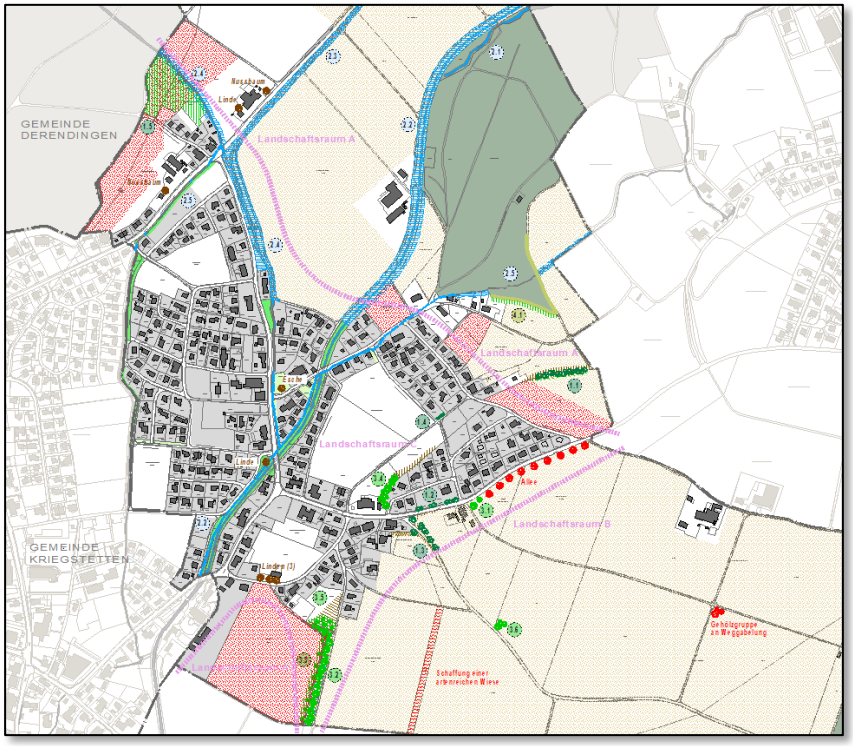

Abb. 14: Ausschnitt Übersichtsplan Naturinventar & Naturkonzept

- Grabacker / Brüggacker
- Munimatt GB Nr. 1197
- Galgenacker
- Galgenrain
- Biblismatt

4.6 Schadstoffbelastete Böden

Als Schadstoffen belastete werden Böden bezeichnet, welche nachweislich schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Diese Böden werden gemäss § 132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VbS“ erfasst. Folgende Handlungsanweisung für schadstoffbelastete Böden ist auf Empfehlung des kantonalen Amtes für Umwelt im Zonenreglement enthalten:

> *Zonenreglement § 15 / Abs. 3*
> *„Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.“*

Der Kataster der schadstoffbelasteten Böden (VbS) wird seitens des Kantons laufend nachgeführt. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar. Auf eine Darstellung in den kommunalen Planungsgrundlagen wird verzichtet.

4.7 Belastete Standorte

Innerhalb der Bauzone und der dazu arrondierten Gebiete befinden sich keine, belastete Standorte. Auf Empfehlung des kantonalen Amtes für Umwelt sind im Zonenreglement dennoch folgende Handlungsanweisungen für belastete Standorte enthalten:

> *Zonenreglement § 16 / Abs. 3*
> *„Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlastenvoruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.“*

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wird seitens des Kantons laufend nachgeführt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der „belasteten Standorte“ (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar. Auf eine Darstellung in den kommunalen Planungsgrundlagen wird verzichtet.

5 Landwirtschaft

5.1 Landwirtschaftsbetriebe (Dez. 2016)

Derzeit bestehen in Oekingen 7 Landwirtschaftsbetriebe. Die Betriebsanerkennung erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Amtes für Landwirtschaft über die Standardarbeitskraft. Massgebende Tierhaltungen finden alle ausserhalb der Bauzone von Oekingen statt.

5.1.1 Umfrage Zukunftsabsichten der Landwirte

Veränderungen der Betriebsart, beabsichtigte Vergrösserungen oder allfällige Betriebsauflösung eines Landwirtschaftsbetriebes ergeben Fragen bezüglich zum Standort und/oder zum Umgang mit den bestehenden Gebäuden. Die aktiven Landwirte wurden deshalb angeschrieben und bezüglich ihrer künftigen Betriebsabsichten befragt. Dabei wurden Veränderungsabsichten (Viehbestand / Vergrösserung etc) und Nachfolgeregelung abgeklärt. Die ausgefüllten Rückmeldeformulare zur Umfrage werden nicht öffentlich publiziert.

Leider hat nur ein Teil der Landwirte bei der Befragung mitgemacht. Viele fühlten sich bereits durch diese erste Anfrage belästigt und waren der Ansicht, dass die Informationen die Gemeindebehörde nichts angehe. Einzelne Landwirte haben sich umgehend bei der Planungsbehörde beschwert und kommuniziert, dass sie keine Angaben zu ihren Zukunftsabsichten machen wollen. Daher können nur wenige Fakten festgehalten werden:

- Nur wenige Landwirte konnten bereits mitteilen, dass der künftige Fortbestand des Betriebes grundsätzlich gesichert ist.
- Ein Betrieb (PID 206151 / Flury-Schaub) möchte sich vergrössern. Der Betrieb ist bereits ausgesiedelt. Eine Vergrösserung oder Veränderung des Betriebes führt daher zumindest in Bezug auf das Siedlungsgebiet nicht zu Konflikten. Darum steht aus Sicht der Gemeinde der gewünschten Vergrösserung oder Veränderung des Betriebes nichts entgegen. Die Einzelheiten müssten zur gegeben Zeit aber unter Beizug der zuständigen, kantonalen Fachstellen abgeklärt werden.
- Aufgrund der Befragung der Landwirte zu ihren Zukunftsabsichten hat sich gezeigt, dass für die Familie Guldimann-Schreier (PID Nr. 207767) mittelfristig keine Möglichkeit sieht ihren landwirtschaftlichen Betrieb weiter zu führen. Während des Planungsprozesses äusserte die Familie den Wunsch, eine zusätzliche Teilfläche rund um den heutigen Betriebsstandort einzuzonen. Auf dieser Fläche besteht heute bereits das Wohnhaus. Nach entsprechenden Vorabklärungen mit den kantonalen Stellen sind die Bedingungen für die seitens der Grundeigentümer gewünschte Einzonung jedoch nicht gegeben. Die gewünschte Einzonung hätte durch die Gemeinde anderweitig kompensiert werden müssen. Da die Gemeinde kein Land dazu zur Verfügung hat, hat die Planungsbehörde beschlossen nicht auf das Einzonungsbegehren einzutreten. Dies wurde den Grundeigentümern mit dem Schreiben vom 23.10.2018 mitgeteilt. Wie es mit dem Hof weiter geht, muss ausserhalb der Ortsplanung festgelegt werden.

5.2 Landwirtschaftsinventar

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Landwirtschaft wird auf eine kartografische Darstellung des Landwirtschaftsinventares verzichtet. Die Daten werden vom Amt für Landwirtschaft verwaltet und nachgeführt. Die Inventurdaten können beim kantonalen Amt für Landwirtschaft angefragt oder online ab dem Geoportal des Kantons Solothurn (www.sogis.ch) eingesehen werden.

5.3 Fruchtfolgeflächen (FFF)

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Landwirtschaft wird auf eine kartografische Darstellung der Fruchtfolgeflächen verzichtet. Die Daten werden vom Amt für Landwirtschaft verwaltet und nachgeführt. Die Daten können beim kantonalen Amt für Landwirtschaft angefragt oder online ab dem Geoportal des Kantons Solothurn (www.sogis.ch) eingesehen werden.

Die mit der vorliegenden Planung beabsichtigte Anpassung der Bauzone tangiert die Fruchtfolgeflächen im Bereich der Parzelle GB Nr. 1033. Die Anpassung bei der Parzelle GB Nr. 1033 erfolgt aufgrund der Einzonung für die Stiftung focus jugend, zwecks Erweiterung des Schulraumes für das Zentrum Sonderpädagogik. Die Fruchtfolgefläche (in bisheriger Planung ausserhalb Bauzone und somit vollwertige FFF) wird infolge der Einzonung um rund 3‘400m^2 reduziert.

	FFF Z0 vor Planung	*FFF Z1 nach Planung*
FFF uneingeschränkt/100%	117.99 ha	117.65 ha
FFF bedingt geeignet 11.98ha (x Faktor 0.5)	5.99 ha	5.99 ha
FFF in Reservezone[6]	*(6.08)* 0 ha	6.08 ha
Total FFF anrechenbar	123.98 ha	129.72 ha

Praktisch alle Flächen der Landwirtschaftszone auf Gemeindegebiet Oekingen sind als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen, so dass die Reduktionen nicht anderweitig kompensiert werden können.

5.4 Emmissionsabstände (FAT)

Eine Überprüfung der minimalen Geruchsabstände wird im Rahmen der Überarbeitung der Nutzungsplanung nur dann erforderlich, wenn aufgrund einer Veränderung der Bauzone durch eine neue Einzonung oder eine Umzonung ein Konflikt mit einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb zu erwarten ist. Dies ist mit der vorliegenden Planung nicht der Fall.

[6] Die Fruchtfolgeflächen (FFF) in der Reservezone (R) werden in der Bilanz vor der Planung nicht angerechnet. Die Reservezonen werden mit der Planung aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. In der Bilanz nach der Planung werden diese FFF deshalb zu 100% angerechnet.

6 Review der Planungsentscheide

Im vorliegenden Kapitel werden die Planungsentscheide, welche zur vorliegenden, revidierten Ortsplanung geführt haben mit den übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingen verglichen und kurz kommentiert.

6.1 Vorgaben des Raumplanungsgesetzes

Das Raumplanungsgesetz (RPG Art. 1 u.f.) definiert die Rahmenbedingungen für die Erstellung und Überarbeitung von raumwirksamen Planungen und legt im Wesentlichen folgende Ziele fest:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft sollen geschützt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll nach innen gelenkt werden. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität sollen kompakte Siedlungen entstehen.
- Zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen Massnahmen ergriffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden.
- In Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume erhalten bleiben.
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.
- Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.
- Rad und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.
- Der Landwirtschaft sollen genügend Flächen von geeignetem Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.
- Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Kommentar zu den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes:

Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des Raumplanungsgesetztes erfüllt. Das Einhalten der heutigen Siedlungsgrenzen schützt die Natur- und Landschaft, wie auch die Landwirtschaft vor der weiteren Zersiedelung durch Wohnungsbauten. Der künftige Wohnraumbedarf kann mit entsprechenden Umzonungen innerhalb des Bestandes und mit der Festlegung geeigneter Baumasse für künftige Bebauungen sichergestellt werden. Aus Sicht der Planungsbehörde werden mit der vorliegenden Planung Rahmenbedingungen für ein geeignetes Mass an Innenverdichtung für die nächsten 15 Jahre vorgegeben.

6.2 Planungsaufträge kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan stellt den Gemeinden zahlreiche zu erfüllende Planungsaufträge und Planungsgrundsätze. Gestützt auf den Regierungsratsbeschluss der Ortsplanung Bellach (RRB Nr. 303 vom 26.2.2019) sind die Aufträge und deren Umsetzung für das Thema Siedlung im Review einer Ortsplanungsrevision aufzuzeigen:

S-1.1.13: Grundsatz Überprüfung Ortsplanung

Die Gemeinden haben die Aufgabe periodisch (alle 15 Jahre) ihre Planungsgrundlagen zu überprüfen und auf die übergeordneten Vorgaben und Strategien der räumlichen Entwicklung anzupassen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes wurde in Oekingen die Überprüfung der Planungsgrundlagen gestartet. Mit dem vorliegenden Raumplanungsbericht wird aufgezeigt, dass die Überarbeitung der Ortsplanung sich auf die übergeordneten Vorgaben stützt und die Strategien zur räumlichen Entwicklung umsetzt.

S-1.1.14: Überprüfung der aktuellen Bauzone vor der Planung

Die Ermittlung des Fassungsvermögens der Bauzone der bisher gültigen Planung (RRB Nr. 1137 vom 05.06.2000) basiert auf den technischen Grundlagen zur Bestimmung des Fassungsvermögens des Amtes für Raumplanung, der vom Kanton als massgebend festgelegten Prognose der Bevölkerungsentwicklung und dem aktuellen Bebauungsgrad per Aug. 2020.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Das Fassungsvermögen der Bauzone Stand vor der Planung wurde gemäss den Vorgaben des Kantons ermittelt. Daraus resultiert, dass mit der vorliegenden Planung der Wohnraumbedarf für die nächsten 15 Jahre innerhalb des Bestandes gewährleistet werden kann und entsprechende Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung in die Planungsinstrumente einfliessen müssen.

S-1.1.15: Reduktion überdimensionierter Bauzonen

Gestützt auf die Bevölkerungsprognose ist der Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre auszuweisen. Anhand der Überprüfung der Kapazität der aktuellen Bauzone entscheidet sich, ob diese zu knapp, ausreichend oder zu gross bemessen ist. Überdimensionierte Bauzonen gilt es im Rahmen der Planung zu reduzieren.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Überprüfung hat ergeben, dass die bisherige Bauzone in etwa den künftigen Bedarf an Wohnraum abdecken kann – vorausgesetzt die unbebauten Grundstücke sind erhältlich und eine innere Verdichtung kann auch innerhalb des Bestandes stattfinden.

S-1.1.15: Massnahmen zur Reduktion der Baulandhortung

Gemäss Planungsauftrag haben die Gemeinden den Auftrag Massnahmen für die nicht verfügbaren Grundstücke zu ergreifen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten, Massnahmen zur Reduktion der Baulandhortung ergriffen. Mittels Einzelgesprächen konnte mit einem Grundeigentümer eine vertragliche Verpflichtung zur Überbauung einer grösseren Einzelparzelle vereinbart werden. Bei den meisten unbebauten Grundstücken handelt es sich jedoch um kleinere, vollständig erschlossene Flächen innerhalb der Wohnquartiere. Eine Auszonung dieser Flächen macht planerisch keinen Sinn. Mit der aktuellen Gesetzesgrundlage haben die Gemeinden hierfür noch kein passendes Instrument, um der Baulandhortung entgegen zu treten.

S-1.1.15: Überprüfung der Reservezonen

Gemäss Planungsauftrag sind die Reservezonen in der Regel der Landwirtschaftszone zu zuordnen, ausser sie dienen einer Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der Ansiedlung eines Betriebes in einem ausgewiesenen Entwicklungsgebiet Arbeiten, der Sicherung eines strategischen Standortes oder wenn sie von der Bauzone umschlossen sind.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Überprüfung der Reservezonen hat stattgefunden. Alle Reservezonen werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die langfristigen, potentiellen Entwicklungsgebiete ausserhalb der aktuellen Bauzone sind im Übersichtsplan zum räumlichen Leitbild abgebildet.

S-1.1.16: Verdichtungspotential im Bestand

Im Rahmen einer differenzierten Auseinandersetzung mit dem Bestand soll das Verdichtungspotential innerhalb des bebauten Gebietes aufgezeigt werden. Hierzu gilt es in einer ersten Phase die massgeblichen Quartiere zu erkennen und diese entsprechend abzugrenzen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Oekingen wurde das bestehende Siedlungsgebiet analysiert Anhand der Erkenntnisse wurden die Zielsetzungen für die Planung formuliert und anschliessend mit der Überarbeitung der Unterlagen der Ortsplanung umgesetzt.

S-1.1.17: Umgang mit unbebautem Bauland

Im Rahmen der Ortsplanung sollen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen überprüft werden. Falls diese in der Bauzone verbleiben, müssen Massnahmen für eine qualitativ hochwertige und angemessen verdichtete Bebauung aufgezeigt werden.

Kommentar zum Planungsauftrag:

siehe Kommentar S-1.1.15

S-1.1.18: Bedarfsabklärung Arbeitszone

Der Planungsauftrag an die Gemeinden lautet, die Arbeitszonen zu analysieren und zu prüfen, ob diese in Bezug auf die Fläche effizient genutzt werden.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Aufgrund allfälliger Konflikte mit den Wohnzonen, wäre eine Ansiedlung eines Gewerbebetriebes aus Sicht der Gemeinde nur an einzelnen Orten innerhalb der Gemeinde möglich. Bislang besteht keine reine Arbeitszone in Oekingen, an diesem Grundsatz will die Gemeinde festhalten. Zukünftige Anfragen werden jeweils geprüft, abgewogen und ggf. in einem separaten Nutzungsplanverfahren umgesetzt.

S-1.1.18 (A): Bedarfsabklärung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In Abweichung zum kantonalen Richtplan wird die Überprüfung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hier aufgeführt. Das im kantonalen Richtplan aufgeführte Kapitel S-4 bezieht sich primär auf Anlagen von regionalem und kantonalem Interesse (Bsp. Bürgerspital, Kantonsschulen etc.). Mit Ausnahme der Einzonung für die Stiftung focus jugend zur Erweiterung der Sonderschule dienen die öffentlichen Anlagen in Oekingen der Dorfbevölkerung.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Einzonung für die Erweiterung des Zentrums für Sonderpädagogik für Kinder und Jugendliche wurde seitens der Stiftung focus jugend ausserhalb der Ortsplanung und direkt dem kantonalen Amt für Raumplanung ausgehandelt. Die Stiftung führt dieses Zentrum im Auftrag des Kantons, daher betrifft die Einzonung ein übergeordnetes Interesse. Die Gemeinde Oekingen führt lediglich das Planungsverfahren durch. Der Erweiterungsbau wurde seitens des Kantons als sinn- und zweckmässig erachtet.

Für die weiteren Bauten und Anlagen in Oekingen besteht ansonsten kein Handlungsbedarf. Unter diesem Aspekt hat die Planungsbehörde entschieden, einen Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2 zu überführen. Der Gemeinde verbleiben langfristig trotzdem noch genügend Reserven, um einem jetzt nicht absehbaren Ausbaubedarf für öffentliche Bauten und Anlagen nachzukommen.

S-1.2.7: Zielsetzungen zur Sicherstellung der Siedlungsqualität

Die Gemeinden haben ihre Zielsetzungen zur Siedlungs- und Aufenthaltsqualität und zum Ortsbild übergeordnet im räumlichen Leitbild zu formulieren. Darauf basierend haben sie anschliessend ihre Bau- und Zonenvorschriften anzupassen, dass diese gewünschte Qualität im Dorf erreicht und langfristig gesichert werden kann.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Im Rahmen der Siedlungsanalyse wurden die massgeblichen Qualitäten des Siedlungsraumes erkannt. Mit einer bewussten Zuordnung der verschiedenen Grundnutzungen, einer angepassten Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und auch mit der Bewahrung erhaltenswerter Strukturen (Gebäude und Naturobjekte / Wohnzone W1 am Bergacker / Gestaltungsvorgaben im Zonenreglement) hat die Gemeinde aufgezeigt, dass der Sicherstellung der Siedlungs- und Aufenthaltsqualität im Planungsprozess ein entsprechendes Gewicht beigemessen wurde.

S-2.1.3: Massnahmen zum Ortsbildschutz

Bei der Überarbeitung des Bauzonenplanes und der zugehörenden Zonenvorschriften gilt es die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes zu überprüfen und soweit wie nötig den aktuellen Verhältnissen (massgebende Gesetzgebung / Zeitgemässe Architektur) anzupassen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

siehe Kommentar zu S-1.2.7

S-2.1.4 / S-2.2.4: Sicherstellung kt. Fachstellen im Baugesuchverfahren

Die Gemeinden müssen sicherstellen, dass bei Bauvorhaben an geschützten Kulturobjekten oder archäologischen Fundstellen die Baugesuche der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie zur Beurteilung und Stellungnahme eingereicht werden.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Entsprechende Hinweise und Vorgaben sind im Zonenreglement enthalten. Baugesuche, welche erhaltenswerte oder gar geschützte Bauten betreffen, müssen der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege zur Prüfung und Stellungnahme eingereicht werden. Vertreter der kommunalen Baubehörden waren in der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Ortsplanung vertreten und sind aus ihrer bisherigen Tätigkeit in der Gemeinde mit den Vorgängen vertraut.

S-2.2.3: Massnahmen zum Schutz der Kulturobjekte und archäologischen Fundstellen

Bei der Überarbeitung des Bauzonenplanes und der zugehörenden Zonenvorschriften gilt es die Massnahmen zur Erhaltung Kulturobjekte und archäologischen Fundstellen zu überprüfen und soweit wie nötig den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die entsprechenden Grundlagen der Fachstellen des Kantons wurden übernommen und in die Planung integriert. In Bezug auf die Kulturobjekte klassiert die Gemeinde mit der vorliegenden Planung ein zusätzliches Gebäude (Rest. Rössli) als erhaltenswert. Das Vorgehen zum Umgang mit Baugesuchen, welche geschützte oder erhaltenswerte Kulturobjekte betreffen, ist an den massgebenden Stellen beschrieben.

S-2.2.4: Massnahmen zum Schutz der Kulturobjekte und archäologischen Fundstellen

Bei der Überarbeitung des Bauzonenplanes und der zugehörenden Zonenvorschriften gilt es die Massnahmen zur Erhaltung Kulturobjekte und archäologischen Fundstellen zu überprüfen und soweit wie nötig den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

siehe Kommentar zu S-2.2.3

Derendingen, den 25.09.2019 / cs
rev. 7.8.2020

spi planer und ingenieure ag

Christian Sigrist

7 Anhang

- Beilage A — Bebauungsgrad und Vorabklärungen zur Verfügbarkeit; Stand 10.12.2018
  Bebauungsgrad nachgeführt 7.8.2020
- Beilage B — Veränderung der Bauzone 2004/2018; Stand 7.8.2020
- Beilage C — Tabelle Veränderung der Bauzone 2004/2018; Stand 7.8.2020
- Beilage D — Erhebung der Einwohnerdichten Stand 31.01.2017
- Beilage E — Zusammenfassung Bauzone Z1; Stand 7.8.2020
- Beilage F — Fassungsvermögen Bauzone
  F-1 / Fassungsvermögen Bauzone Z0, mit eigenen Einwohnerdichten
  F-2 / Fassungsvermögen Bauzone Z0, mit Einwohnerdichten ARP
  F-3 / Fassungsvermögen Bauzone Z1, mit Einwohnerdichten ARP