



Gemeinde  
**OBERBUCHSITZEN**

Lüchinger + Schmid AG, Steinackerstrasse 35, 8302 Kloten

## **Lüchinger + Schmid AG – Neubau Produktion**

### **Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften 'Lochacker'**

### **Raumplanungsbericht**

### **Stand: Auflage**

29.04.2024

Verfasser	Thomas Christen
Stellvertretung	Beat Hochstrasser

## Inhalt

1. Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.1 Anlass und Gegenstand	4
1.2 Generelle Gestaltungsplanpflicht	4
1.3 Richtprojekt	4
1.4 Auftrag	4
1.5 Grundeigentümer	4
2. Ausgangslage	5
2.1 Planungssperimeter	5
2.2 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	5
2.3 Kantonaler Richtplan	6
2.4 Räumliche Leitbild	7
2.7 massgebender Bauzonenplan neu	8
2.8 massgebendes Zonenreglement neu	9
2.9 Grundbuch/Dienstbarkeiten	11
3 Planungsablauf & Information	12
3.1 Ablauf	12
3.2 Erarbeitung des Richtprojekts	12
3.3 Prüfung durch die Gemeinde	13
3.4 Kantonale Vorprüfung	14
3.5 Mitwirkung der Bevölkerung	26
3.6 Öffentliche Auflagen	26
4 Projektbeschreibung	27
4.1 Städtebau und Freiraum	27
4.2 Konzept	29
5 Planungszweck und Verfahren	30
5.1 Ziele / Zweck der Gestaltungsplanung	30
5.2 Verfahren und Planbeständigkeit	30
6 Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	31
7 Projektauswirkungen und Interessenabwägung	37
7.1 Kommunales Interesse	37
7.2 Raumplanung	37
7.3 Siedlung und Ortsbild	37
7.4 Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur	37
7.5 Wasserversorgung und Entwässerung	39

7.6 Gewässer	40
7.7 Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	41
7.8 Lärm	41
7.9 Umwelt	41
7.10 Fazit Interessenabwägung	42
8 Schlusskommentar	42
9 Beilagen	42

## **1. Anlass und Gegenstand der Planung**

### **1.1 Anlass und Gegenstand**

Die Lüchinger + Schmid AG ist das führende Schweizer Produktionsunternehmen für Eier und Eiprodukte und ist Teil der Micarna Gruppe. Pro Jahr werden über 500 Millionen Eier an den Standorten Kloten und Flawil verarbeitet.

Die Infrastruktur am Produktionsstandort Kloten ist teils veraltet. Eine Vielzahl grösserer Investitionen stehen dringend an. Die Lebensmittel- und Liefersicherheit werden durch vermehrte QS-Probleme schwieriger zu gewährleisten. Aus diesen Gründen wurde ein neuer Standort für einen Neubau gesucht und in Oberbuchsiten – Lochacker - gefunden. An dem ideal gelegenen Standort soll ein zeitgemässer Produktionsneubau entstehen der den Standort Kloten ersetzt.

### **1.2 Generelle Gestaltungsplanpflicht**

Für die Industriezone in Oberbuchsiten gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Für die Bebauung der Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 2068 mit einem Neubau ist entsprechend ein Gestaltungsplan mittels Nutzungsplanverfahren gemäss kantonalem Recht zu erstellen. Der vorliegende Gestaltungsplan setzt die Nutzungsordnung um.

Für die Parzelle Nr. 2068 besteht ein Gestaltungsplan «BLG Dienstleistungszentrum Lochacker» (RRB Nr. 2008/1729) für ein Logistikzentrum. Der Gestaltungsplan von 2008 wird durch diesen vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt.

Die Ortsplanungsrevision war beim erstellen dieses Erschliessungs- und Gestaltungsplan aufgelegt, jedoch noch nicht abgeschlossen. Weswegen die alten und neuen Bau- und Zonenvorschriften in diesem Bericht aufgeführt sind. Für den Erschliessungs- und Gestaltungsplan ist der neue Zonenplan mit den dazugehörigen Reglementen massgebend. Im verlaufe der Vorprüfung beim Amt für Raumplanung wurde die Ortsplanungsrevision rechtskräftig.

### **1.3 Richtprojekt**

Grundlage des Gestaltungsplanes «Lochacker» Lüchinger +Schmid AG bildet das Richtprojekt der ZSB ARCHITEKTEN SIA AG (vgl. Beilage I).

### **1.4 Auftrag**

Die Lüchinger + Schmid AG, Steinackerstrasse 35, 8302 Kloten, hat im Mai 2023 die ZSB ARCHITEKTEN SIA AG mit der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften beauftragt.

### **1.5 Grundeigentümer**

Grundeigentümer der Parzelle 2068/2263 ist die Migros Verteilbetrieb AG, Neustrasse 49, 4623 Neuendorf. Die Lüchinger + Schmid AG hat mit der Grundeigentümerin eine Vereinbarung für diesen Planungsprozess getroffen.

Die Parzelle 2068 wird in das Eigentum der Firma Lüchinger + Schmid AG übergehen. Die Gleisparzelle 2263 bleibt im Eigentum Migros Verteilbetrieb AG. Die Nutzung durch die Firma Lüchinger + Schmid AG wird durch eine Dienstbarkeiten geregelt.



## 2. Ausgangslage

### 2.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 2068 und eine Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 2263 (Bahnareal, im Eigentum der Migros Verteilbetriebe AG). Das Grundstück liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde im Gebiet Lochacker, angrenzend an die Industriestrasse, süd-östlich begrenzt durch die Dünern und nördlich durch das Bahntrasse der Jurasüdfusslinie. Die Gesamtfläche des Planungsperimeters beträgt 19'830 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Folgende raumplanerische und baurechtliche Grundlagen sind für den Gestaltungsplan verbindlich oder richtungweisend:

- Kantonaler Richtplan
- Räumliches Leitbild 2013 Oberbuchsiten
- Rechtsgültiger Zonenplan mit zugehörigem Zonenreglement
- Grundbuch / Dienstbarkeiten

#### Situationspläne

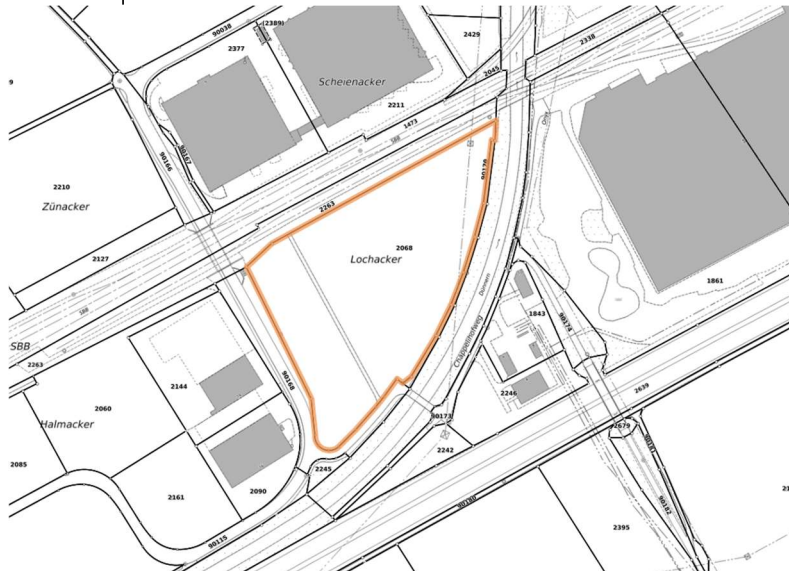


Abbildung 1: Situation der amtlichen Vermessung mit der Parzelle 2068 (orange Linie) (Quelle: go.so.ch, Zugriff 17.03.2023)



Abbildung 2 Orthofoto (Quelle: geo.so.ch, Zugriff 17.03.2023)

### 2.3 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan wird die Gemeinde Oberbuchsiten als agglomerationsgeprägt geführt. Der Betrachtungsperimeter Lochacker gliedert sich in ein Industriegürtel ein, der sich entlang der Autobahn A1 und der SBB Jurasüdfuss-Linie, von Egerkingen über Neuendorf nach Oberbuchsiten entwickelt hat. Dieses Areal gilt gemäss kant. Richtplan als Entwicklungsgebiet Arbeiten mit den Schwerpunktnutzungen Produktion, Dienstleistung und Logistik+.

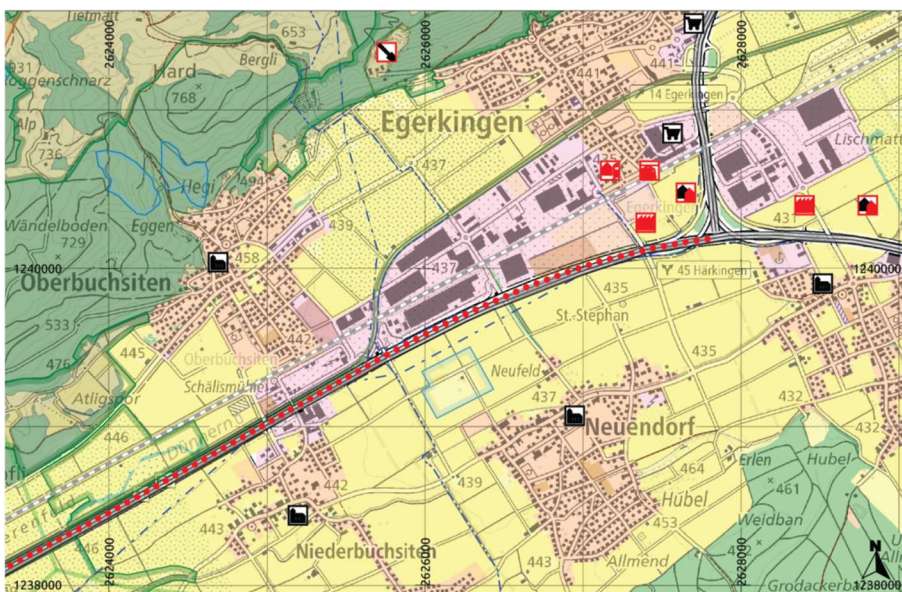


Abbildung 3 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, sogis.ch

## 2.4 Räumliche Leitbild

Das räumliche Leitbild formuliert Bereiche der Siedlungsentwicklung, u.a. auch die der Industrie. Der Betrachtungsperimeter liegt in der Industriezone.



Abbildung 4 Ausschnitt Räumliches Leitbild, Bereich Arbeiten (Gewerbe/Industrie)

## 2.7 massgebender Bauzonenplan neu

Die Ortsplanungsrevision wurde während der Vorprüfung abgeschlossen und rechtskräftig. Entsprechend ist für den Gestaltungsplan der neue Bauzonenplan mit den entsprechenden Reglementen massgebend. Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen wurde mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2023/2120 vom 19. Dezember 2023 genehmigt. Das Gebiet mit der Parzelle GB Oberbuchsitzen Nr. 2068 befindet sich in der Industriezone (I) und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die umliegenden Grundstücke befinden sich ebenfalls in der Industriezone. Für den Gestaltungsplanperimeter gibt es kein Pflichtenheft im Zonenreglement.

Die Ortsplanungsrevision ist abgeschlossen. Entsprechend ist für den Gestaltungsplan der neue Bauzonenplan mit den entsprechenden Reglementen massgebend. Nachfolgend der neue Bauzonenplan.



Abbildung 5 Bauzonenplan Auflageexemplar Ortsplanungsrevision 2023



## 2.8 massgebendes Zonenreglement neu

Die Ortsplanungsrevision ist abgeschlossen. Entsprechen ist für den Gestaltungsplan der neue Zonenplan mit dem entsprechenden Reglementen massgebend.  
Nachfolgend die neuen Zonenvorschriften.

<b>§ 24</b>	<b>Industriezone</b>	<b>I</b>
1 <i>Zweck</i>	Zone für arbeitsplatzintensive Betriebe mit hohem Wertschöpfungspotenzial	
2 <i>Nutzung</i>	Nicht, mässig oder störende Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnnutzung Nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsintensive Betriebe (gem. kantonalem Richtplan)</li> <li>- Betriebe mit ausschliesslicher Verkaufs-, Lager- oder Umschlagsfläche</li> </ul>	
3 <i>Baumasse</i>	Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements	
4 <i>Material und Farbe</i>	Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.	
5 <i>Gestaltung</i>	Für die Industriezone besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann, vorbehaltlich § 44 ff PBG, von der generellen Gestaltungsplanpflicht befreien.	
6 <i>Parkierung</i>	Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebots oberirdisch (auf Boden) zulassen.	
7 <i>Umgebungsgestaltung</i>	Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.	
8 <i>Zonenübergang</i>	Zonenübergänge zur Landwirtschaftszone und zu Infrastrukturanlagen (Bahnareal, Autobahn) sind auf den Parzellen der Industriezone mit Vegetation ausgebildeter Grünfläche sowie mit Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten zu gestalten.	

Gemeinde Oberbuchsiten

#### § 46 Gewerbezone mit Wohnnutzung / Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	GW Gewerbezone mit Wohnnutzung	GR Reine Gewerbezone	I Industriezone	ID Industriezone Dünneracker	IL Industriezone Logistikzentrum TKL
<b>generelle Gestaltungsplanpflicht</b>	nein	nein	ja	Es gelten die Vorschriften gemäss kant. Teilzonenplan Industriezone Dünneracker (RRB Nr. 2003/2385)	Es gelten die Vorschriften gemäss kant. Teilzonenplan Industriezone Logistikzentrum TKL (RRB Nr. 2000/2482)
<b>min. Geschosshöhe [G]</b>					
<b>max. Geschosshöhe [G]</b>	3 <sup>24</sup>				
<b>max. Gebäudelänge [GI]</b>	40 m	60 m			
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	10.50 m	10.50 m	20 m		
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	13.50 m	16.50 m	20 m		
<b>min. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>	20 %	30 %	30 %		
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ]</b>					
- Vollgeschosse	40 %	60 %	60 %		
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %		
<b>min. Grünflächenziffer [GZ]</b>	20 %	20 %	10 % <sup>25</sup>		
<b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b>	ES III	ES III	ES IV		

<sup>24</sup> Für Wohnbauten sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Wohnnutzung darf maximal 50 % der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse betragen.

<sup>25</sup> Pro Baum kann 30 m<sup>2</sup> der verlangten Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der gesamten Grünfläche (siehe § 5 Abs. 2).

RRB Nr. 2023/2120 vom 19. Dezember 2023

Abbildung 7 Auszug aus dem Zonenreglement, RRB Nr. 2023/2120, 19.12.23

## 2.9 Grundbuch/Dienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug vom 08.02.2023 sind auf der Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 2068 sieben Dienstbarkeiten eingetragen:

### Dienstbarkeiten:

05.11.1969 006-B 881	<b>(L) Spezielles Recht: Abwasserleitungsrecht</b> ID.006-1000/003867 z.G. Zweckverband Abwasserreinigung Gäu, Gunzgen
30.09.1991 006-B 702	<b>(L) Baubeschränkung</b> ID.006-1000/003868 z.G. Alpiq AG, Olten
30.09.1991 006-B 702	<b>(L) Pflanzbeschränkung Wuchs- und Pflanzungsbeschränkung</b> ID.006-1000/003869 z.G. Alpiq AG, Olten
30.09.1991 006-B 702	<b>(L) Spezielles Recht: Hochspannungsleitungsrecht</b> ID.006-1000/003870 z.G. Alpiq AG, Olten
02.03.2001 006-B 2001/00163;B 2001/00259	<b>(L) Durchleitungsrecht Durchleitungsrecht für Kabelanlage</b> , bis 02.03.2051, ID.006-2001/000061 z.G. Gasverbund Mittelland AG, Arlesheim
29.03.2006 006-B 2006/00250	<b>(L) Durchleitungsrecht Durchleitungsrecht, übertragbar</b> ID.006-2006/000128 z.G. Städtische Betriebe Olten (sbo), Olten
29.03.2006 006-B 2006/00254	<b>(L) Durchleitungsrecht Durchleitungsrecht, übertragbar</b> ID.006-2006/000132 z.G. Städtische Betriebe Olten (sbo), Olten

Abbildung 8 Auszug aus dem Grundbuchauszug 'Dienstbarkeiten'

### 3 Planungsablauf & Information

#### 3.1 Ablauf

Die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurde gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen bzw. sind geplant:

08.08.2023		Vorbesprechung Projekt / Gestaltungsplan dem Bauverwalterin- und Baukommission-Präsident
14.09.2023		Vorstellen Projekt / Gestaltungsplan dem zuständigen Gemeinderat, Gemeinde- und Baukommission-Präsident
25.09.2023		Behandlung im Gemeinderat
13.10.23 – 03.04.24		Kantonale Vorprüfung
11.04.24 – 24.04.24		Mitwirkung
29.04.24		Beschluss Gemeinderat öffentliche Auflage
Mai	2024	Öffentliche Auflage
Juni	2024	Beschluss Gemeinderat > Einreichung zur Genehmigung
Okt.	2024	Genehmigung durch den Regierungsrat

*Tabelle 1 Zeitlicher Ablauf der vorliegenden Gestaltungsplanung*

#### 3.2 Erarbeitung des Richtprojekts

Das Projekt hat sich seit der Eingabe zur Vorprüfung weiterentwickelt. Neu dient das Bauprojekt des Bauvorhabens «go out Steinacker» der Firma Lüchinger + Schmid AG als Basis für das Richtprojekt. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf dem effizienten Umgang mit dem vorhandenen Bauland/Baufeld. So dass die Betriebsabläufe inkl. Verkehr mit dem angrenzenden gegebenen Rahmenbedingungen ideal funktionieren und der Umgebung Rechnung getragen wird.

Untenstehend entsprechende Abbildungen aus diesen Arbeiten.



Visualisierung Richtprojekt, Süd-Ost





Visualisierung Richtprojekt Süd-West

Die gewählte Form, die nötigen Produktionsflächen übereinander, anstatt in die Fläche anzuordnen reduziert den Baulandbedarf massiv. Dazu erlaubt die Freifläche eine strukturierte und übersichtliche Organisation der internen Verkehrswege.

Die kompakte Bauweise (mehrgeschossig) reduziert die Aussenfläche wesentlich. Durch die reduzierte Aussenfläche wird der Energiebedarf reduziert, weniger Abstrahlung über die reduziert Aussenfläche.

### 3.3 Prüfung durch die Gemeinde

Der geplante Produktions-Neubau der Firma Lüchinger + Schmid AG, Kloten, in der Gemeinde Oberbuchsitzen (GB Oberbuchsitzen Nr. 2068) wurde dem Gemeinderat Oberbuchsitzen anlässlich der Sitzung vom 25. September 2023 im Detail vorgestellt. Dieser hat vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Lochacker», Oberbuchsitzen mit Sonderbauvorschriften sowie Raumplanungsbericht, sowie dem Richtprojekt Kenntnis genommen, bzw. die Unterlagen z.Hd. der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, verabschiedet.

Vorgängig der vorerwähnten Gemeinderats-Sitzung wurde das geplante Bauvorhaben der Firma Lüchinger + Schmid AG, Kloten, in der Gemeinde Oberbuchsitzen in mehreren Sitzungen mit dem Gemeindepräsidenten der Gemeinde Oberbuchsitzen besprochen sowie dem Ressortinhaber Bau des Gemeinderates und dem Präsidenten der Baukommission Oberbuchsitzen vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurden noch verschiedenste Korrekturen und Ergänzungswünsche der Gemeinde Oberbuchsitzen aufgenommen.

Das geplante Bauvorhaben entspricht aus Sicht des Gemeinderates Oberbuchsitzen dem Leitbild der Gemeinde Oberbuchsitzen. Das Bauvorhaben entspricht aus Sicht der Gemeinde dem kantonalen Richtplan. Das Areal ist Bestandteil des Entwicklungsgebietes Arbeiten (Egerkingen, Neuendorf, Niederbuchsitzen, Oberbuchsitzen) mit den Schwerpunktnutzungen Produktion, Dienstleistung und Logistik. Das Projekt ist am vorgesehenen Standort realisierbar. Sehr wichtige Hauptanliegen der Gemeinde Oberbuchsitzen sind insbesondere die §§ 8 und 9 der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes «Lochacker» (Kapitel «Verkehrsererschliessung» sowie «Verkehr/Mobilität»). Das Wohngebiet ist von zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu schützen. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrten (Lastwagen, Anhängerzüge, Sattelschlepper, Lieferwagen, Spezialfahrzeuge) ausschliesslich in Richtung Neuendorf – Autobahnanschluss Egerkingen – über die Industriestrasse erfolgen.

Gemeindepräsident Jonas Motschi wird das geplante Bauvorhaben der Firma Lüchinger + Schmid AG, Kloten, in der Gemeinde Oberbuchsitzen anlässlich der nächsten Sitzung des Vereins Gemeindepräsidentenkonferenz Gäu (GPG) vorstellen.

### 3.4 Kantonale Vorprüfung

Die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung zur Vorprüfung 03. April 2024 liegt vor und weist auf folgende Punkte hin:

	Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung	Stellungnahme L+S/Gemeinde:
2.1	Mitwirkung Gemäss den vorliegenden Unterlagen ist die Mitwirkung nach der kantonalen Vorprüfung geplant. Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse im Raumplanungsbericht zu gegebener Zeit ergänzt werden (ist gemäss S. 15 Raumplanungsbericht vorgesehen).	selbstverständlich
2.2	Standort Flawil Gemäss der Vorabklärung wurde erwähnt, dass ggf. der Standort Flawil (Färberei betrieb) künftig auch an den Standort Oberbuchsiten verlagert werden könnte. Ist dies nach wie vor langfristig der Fall? Welcher Geschossanteil wäre hierzu reserviert und wie verhält sich dies bezüglich des dargelegten Verkehrsaufkommens, Anzahl Mitarbeitende, Anzahl Parkfelder, Etapierung etc.?	Um eine Entwicklung vor Ort zu ermöglichen, weist das Projekt Erweiterungsvolumen auf. Dabei handelt es sich um Teile des 3.Obergeschosses. Stand heute ist das Szenario, dass die Eierfärberei nach Oberbuchsiten kommt am realistischsten. Die Tiefgarage ist für den Vollausbau ausgelegt da eine Erweiterung der Tiefgarage unter dem Gebäude im Nachgang nicht zu realisieren ist. Die erste Etappe umfasst ungefähr 100 Vollzeitstellen. Bei einem späteren Vollausbau werden insgesamt 120 Vollzeitstellen zu besetzten sein. Die Anzahl Mitarbeitende wird auf Grund der möglichen Teilzeitbeschäftigung höher liegen.
2.3	Kantonaler Richtplan, Entwicklungsgebiet Arbeiten Gemäss dem kantonalen Richtplan ist das Areal als Entwicklungsgebiet Arbeiten (Egerkingen, Neuendorf, Niederbuchsiten, Oberbuchsiten) mit den Schwerpunktnutzungen Produktion, Dienstleistung und Logistik+ bezeichnet. Welchen Stellenwert, resp. Schwerpunktnutzung hat dabei das Areal «Lochacker»? Eine Darlegung dieses Aspekts, auf dieser Flughöhe, fehlt in den Unterlagen.	Der Raumplanungsbericht wird mit dieser Darlegung ergänzt. Lüchinger + Schmid AG (L+S) verlegt mit diesem Projekt den Standort Kloten nach Oberbuchsiten. L+S ist das führende Schweizer Produktionsunternehmen für Eier und Eiprodukte. Die Produktionsschritte («Sortieren», «Eiprodukte» und «Kochen/Schälen») sowie die Unternehmensadministration welche sich heute in Kloten befinden werden im Neubau in Oberbuchsiten Platz finden. Das 3. Obergeschoss bietet Platz für weiteres Wachstum. Im Neubau werden ungefähr 100 Vollzeitarbeitsplätze geschaffen, davon 80 in der Produktion und 20 in der Administration. Als produzierender Betrieb im Lebensmittelbereich entspricht das Vorhaben den Vorgaben betreffend dem Thema Entwicklungsgebiet Arbeiten mit den Schwerpunkten : Produktion, Dienstleistung und Logistik+ aus dem kantonalen Richtplan.

2.4	Industriezone	
2.4.1	Gemäss § 24 Abs. 1 ZR bezweckt die Industriezone arbeitsplatzintensive Betriebe mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Wie wird dies mit vorliegenden Vorhaben erreicht? Hierzu fehlen Aussagen im Raumplanungsbericht (Anzahl Mitarbeitende, Produktion, etc.).	Siehe Punkt 2.3
2.4.2	Gemäss § 24 Abs. 4 ZR sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Gemäss § 11 Abs. 2 SBV sind diese soweit technisch sinnvoll extensiv zu begrünen( ... ). Dieser Abs. ist sinngemäss wie folgt anzupassen: «Flachdächer sind extensiv zu begrünen.( ... ) Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten».	Wird angepasst
2.4.3	Gemäss § 46 ZR ist in der Industriezone eine max. Fassaden- und Gesamthöhe von 20 m, eine min. Überbauungsziffer ÜZ von 30 %, eine max. ÜZ von 60 % und eine max. ÜZ für Unterniveaubauten von 80 % zulässig. Gemäss § 2 Abs. 5 ZR darf die max. ÜZ in allen Bauzonen um max. 10 % der Grundnutzung überschritten werden, inkl. Energieeffizienz gemäss § 39 Abs. 3 kantonaler Bauverordnung KBV um max. 15 %. Entweder ist ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Vollgeschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe oder auf der Überbauungsziffer zulässig (nicht kumulierbar). Wir haben in den Unterlagen keine Berechnungen zur ÜZ vorgefunden. Dies ist nachzuholen. In den SBV sind Gesamthöhen von 24 m vorgesehen. Sollte der Bonus auf die Fassadenhöhe fallen, so ist zu berücksichtigen, dass in Anwendung des 15% Bonus eine um 3 m höhere Fassadenhöhe zulässig ist (also max. 23 m), was in Anlehnung an § 18 Abs. 1 KBV dem jeweiligen Sprung der maximalen Geschosshöhe zwischen zwei- und sechsgeschossigen Gebäuden entsprechen würde.	<p>Am 4. September 2023 fand eine Vorbesprechung zwischen dem Amt für Raumplanung und ZSB Architekten SIA AG statt.</p> <p>An der Besprechung wurde das zuvor zugestellte Projekt samt Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften vorgestellt. Die Punkte die zu diskutieren gaben sind in einem Aktennotiz/Mail an die Beteiligten festgehalten.</p> <p>Das Thema Überbauungsziffer wurde besprochen. Auf eine Vorgabe betreffend der Überbauungsziffer wurde verzichtet, da die Baubereiche im Gestaltungsplan die maximale Bebauung definieren.</p> <p>Selbstverständlich wird die Berechnung der Überbauungsziffer im Raumplanungsbericht ergänzt werden.</p> <p>Die Aussage im Vorprüfungsbericht betreffend der maximalen Fassadenhöhe, ist nicht nachvollziehbar. Der 15% Bonus bezieht sich auf die Überbauungsziffer und nicht auf Höhenmasse die im Zonenreglement definiert sind. Weiter handelt es sich hierbei um ein Industriebau. Im Industriebau sind die Geschosshöhen &gt;5m. Entsprechend heisst dies auf die maximale Fassaden- und Gesamthöhe bei plus einem Vollgeschoss: 20m +5m = 25m. So wie dies bereits bei den benachbarten Industrieneubauten gehandhabt wurde. Dieses Thema wurde ebenfalls an der erwähnten Besprechung geklärt und gab kein Anlass zu Diskussionen. Die maximale Fassadenhöhe orientiert sich wie bereits erwähnt an den benachbarten Neubauten Meier-Tobler und</p>

		Migros. Diese haben eine maximale Fassadenhöhe von 25m. Bei diesem Punkt wird eine Gleichbehandlung vorausgesetzt.
2.5	Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung	
2.5.1	Das Projekt verursacht sowohl im Personenwagen- als auch im Schwerverkehr nicht zu vernachlässigende Verkehrsmengen. Insbesondere Mehrbelastungen im Schwerverkehr werden von der Öffentlichkeit kritisch betrachtet - es ist für die Akzeptanz des Projekts von grosser Bedeutung, die Verkehrsbelastung und ihre Auswirkungen nachvollziehbar aufzuzeigen. Wie die nachfolgenden Abschnitte zeigen, gelingt dies mit den vorliegenden Unterlagen nur teilweise. Die von uns aufgeworfenen Fragen sind zu beantworten und die Unterlagen entsprechend zu ergänzen.	Das Thema wird im UVB abgehandelt.
2.5.2	Die Herleitung des Verkehrsaufkommens mit Personenwagen können wir nicht nachvollziehen: Gemäss Kapitel 5.2.1 des Umweltverträglichkeitsberichts UVB kommen lediglich 60 % der Beschäftigten mit dem eigenen Auto zur Arbeit. Wodurch begründet sich diese Annahme? Wir gehen angesichts der vorhandenen Situation bei der ÖV-Erschliessung von einem höheren MIV-Anteil aus. Es fällt zudem auf, dass die prognostizierte Fahrtzahl basierend auf dieser Annahme nicht mit der geplanten Anzahl Parkfelder zusammenpasst: Gemäss SBV sind insgesamt 132 Parkfelder vorgesehen. Unter der Annahme, dass jedes Parkfeld im Schnitt 2,6 Fahrten pro Werktag (DWV Industrienutzung gemäss der entsprechenden VSS-Norm) verursacht, ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 340 Fahrten pro Werktag. Die Angabe von 192 Fahrten pro Tag gemäss UVB ist nicht plausibel. Das Verkehrsaufkommen im UVB ist auf Basis der geplante Anzahl Parkfelder anzupassen.	Das UVB wird entsprechend überarbeitet.
2.5.3	Die Berechnung der Anzahl Parkfelder gemäss Raumplanungsbericht ist grundsätzlich zulässig. Ein Vergleich mit der Anzahl Mitarbeitenden zeigt allerdings, dass für sämtliche Mitarbeitenden ein Parkfeld angeboten wird. Die Anzahl Parkfelder scheint uns deshalb zu hoch angesetzt. Wir empfehlen dringend, bereits auf	Die Anzahl Parkfelder wurden auf Grundlage des vorliegenden Mobilitätskonzeptes reduziert. Das Richtprojekt wurde entsprechend angepasst. Das Mobilitätskonzept von L+S ist in der Beilage zu diesem Bericht zu finden.

	Stufe Nutzungsplanung ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten und den Parkplatzbedarf auf Grundlage der Anzahl Mitarbeitenden, der Schichtzeiten und begründeten Annahmen zur ÖV-Nutzung herzuleiten.	
2.5.4	Die Angaben zum Verkehrsaufkommen im Schwerverkehr sind aus unserer Sicht plausibel. Wichtig ist hier insbesondere, dass die Fahrten verträglich abgewickelt werden. Die Belastung der Ortsdurchfahrten ist zu minimieren, indem die LKW-Fahrten ab dem Gestaltungsplanperimeter via Industriestrasse Egerkingen Richtung Autobahn gelenkt werden. Damit wird auch der Schulweg zur Kreisschule in Neuendorf aber auch eine wichtige Veloroute vor den Auswirkungen des zusätzlichen Schwerverkehrs geschützt. Es sind zwingend griffige Massnahmen zur Lenkung des Schwerverkehrs festzulegen. Aus unserer Sicht wäre ein Linksabbiegeverbot für LKW bei der Arealausfahrt eine zweckmässige Massnahme.	Das Linksabbiegeverbot für LKW bei der Arealausfahrt wird ergänzend zu den Vorgaben in den Sonderbauvorschriften § 8 aufgenommen.
2.6	Weitere verkehrliche Bemerkungen:	
2.6.1	Das Vorhaben stösst im Norden an die Anschlussgeleise der Migros Verteilbetriebe. Im Entwurf des Gestaltungsplans ist im orientierenden Planinhalt ein möglicher Gleisanschluss dargestellt, im Richtprojekt eine Verladerampe, die im EG im östlichen Teil den Bereich des Wareneingangs erschliesst. Die Unterlagen machen keine weiteren Aussagen zu einem möglichen Bahnanteil des Warenumschlags. Die Sonderbauvorschriften sind mit einem Paragraphen zu ergänzen, der die Möglichkeit eines Geleise Anschlusses langfristig gewährleistet.	In Absprache mit der Gemeinde wurde die Höhenlage des Gebäudes (Niveau Erdgeschoss mit Meter über Meer) so definiert, dass ein Gleisanschluss jederzeit realisierbar ist. Dies wurde mit den Höhenangaben M.ü.M. sichergestellt. Zusätzlich werden die Sonderbauvorschriften unter §8 mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.
2.6.2	Gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz EBG wird geregelt, dass die Erstellung oder Änderung von bestimmten Bauten und Anlagen nur unter der Voraussetzung einer Zustimmung des Eisenbahnunternehmens bewilligt werden dürfen. Eine entsprechende Stellungnahme ist bei der SBB AG einzuholen, resp. mit dem Genehmigungsdossier einzureichen. Wir empfehlen zudem die folgende Formulierung in den SBV zu ergänzen: Mit den Baugesuchunterlagen betreffend dem Baubereich Hochbauten Gleisanschluss ist zusätzlich gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz EBG die Zustimmung des Eisenbahnunternehmens einzureichen.	Mit der SBB besteht bereits Kontakt. Die erwähnte Ergänzung wird in die SBV übernommen.

2.6.3	Die Wartebereiche für die LKWs sind in den SBV und im Gestaltungsplan zu definieren.	wird aufgenommen in den SBV und GP
2.6.4	Wir empfehlen, die Sichtzonen bei den Ausfahrten verbindlich im Gestaltungsplan einzuzeichnen. Massgebend ist die VSS-Norm 40'273a.	wird im GP dargestellt.
2.6.5	Art 9. SBV: Die VSS-Norm 40'066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) ist ebenfalls in den SBV festzuhalten.	wird in den SBV aufgenommen
2.6.6	Wir begrüssen die Planung von Ladeplätzen für E-Bikes.	-
2.7	Natur und Umwelt	
2.7.1	Die Beurteilung der Umweltaspekte erfolgt in einem eigenständigen Bericht, den das Amt für Umwelt AfU als Umweltschutzfachstelle im Sinn von Art. 42 des Bundesgesetzes für Umwelt (USG, SR 814.01) respektive § 15 der Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (VVK, BGS 711.15) verfasst hat (s. Beilage, vorläufige Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle vom 16. Februar 2024).	
2.7.2	Gemäss dieser Beurteilung kann aufgrund des heutigen Kenntnisstands das Vorhaben unter Berücksichtigung der im UVB aufgeführten Massnahmen und der in dieser Beurteilung festgehaltenen Anträge in Übereinstimmung mit der geltenden Umweltschutzgesetzgebung realisiert und als umweltverträglich bezeichnet werden. Die Anträge zur Anpassung der Unterlagen vor der öffentlichen Auflage sind im Anhang des Beurteilungsberichts zusammengestellt. Der Beurteilungsbericht des AfU ist integrierter Bestandteil der vorliegenden Vorprüfung. Vorbehalten bleibt die Korrektur von Antrag 14 (Abschnitt 2.14 Flora, Fauna, Lebensräume - Heckenabstände) dieser Antrag stützt sich auf die mittlerweile nicht mehr rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahr 2004) die neu geltenden Abstände sind weiter unten in diesem Prüfbericht (Kap. 3, Anmerkungen zu den Unterlagen, dritte Absatz) aufgeführt.	
2.8	Mindestabstände von der Hochspannungsleitung	
	Die Unterlagen enthalten keine Angaben zur Einhaltung der Mindestabstände von der bestehenden Hochspannungsleitung. Im Gestaltungsplan ist ein «Schutzbereich Hochspannungsleitung mit einem Abstand von 12.5 von	Mit der BKW und Swissgrid besteht Kontakt. Das Projekt wurde durch sie bereits geprüft. Der Bericht inkl. Plan mit Schnitt, ist in der Beilage zum Raumplanungsbericht. Relevant ist die Südostecke der Baubereiche.

	der Mittelachse der Leitung verzeichnet. Die Einhaltung von Art. 38 Leitungsverordnung (LeV, SR 734.31) ist mittels eines Schnittes an der Südwestecke der Baubereiche Hochbauten Produktion resp. Hochbauten Anpassrampen/Technik nachzuweisen.	
2.9	Feuerwehrezufahrten und Stellflächen	
	Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Erschliessungs- und Gestaltungsplan. Wir empfehlen Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) abzusprechen.	Die Absprache mit der SGV ist bereits erfolgt. Die Vorgaben der SGV sind im Projekt eingearbeitet.
2.10	Elementarschadenprävention	
	Der Standort befindet sich gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss in einem Gebiet mit einer erwarteten Fliesstiefe von bis zu 10 cm etwa alle 100 Jahre. Das Terrain ist so anzulegen, dass Schäden durch Oberflächenabfluss nach Möglichkeit verhindert aber auf keinen Fall begünstigt werden.	
	Hilfsmittel wie der Naturgefahren-Check [s. dazu Naturgefahren sicher planen und bauen – Informationsplattform Gebäudeschutz vor Naturgefahren (schutz-vor-naturgefahren.ch)] oder die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (s. dazu <a href="https://geo.so.ch/map/?l=ch.bafu.gefaehrdungskarteoberflaechenabfluss">https://geo.so.ch/map/?l=ch.bafu.gefaehrdungskarteoberflaechenabfluss</a> ) sind in der weiteren Planung beizuziehen.	
	Weitere Empfehlungen zu Objektschutzmassnahmen seitens der Solothurnischen Gebäudeversicherung im Rahmen des Baugesuchverfahrens oder sonstiger weiterer Planungsphasen bleiben vorbehalten.	
3	Anmerkungen zu den Unterlagen	
3.1	Erschliessungs- und Gestaltungsplan	
3.1.1	Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren (vgl. Vorlage auf unserer Webseite: <a href="https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartementlamt-fuer-raumplanung nutzungsplanung planungsinstrumentelformelle-anforderungen ">https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartementlamt-fuer-raumplanung nutzungsplanung planungsinstrumentelformelle-anforderungen </a> ).	Wird angepasst

3.1.2	Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine Publikationsnummer mehr vor).	Wird angepasst
3.1.3	Der Heckenabstand gegenüber der Hecke auf der Westseite des Areals beträgt 4 m. Der Abstand zum Ufergehölz der Dünnern beträgt ebenfalls 4 m. Er wird im neu rechtskräftigen Erschliessungsplan Ortsteil Südost nicht dargestellt, weil er innerhalb des Gewässerraums der Dünnern liegt.	-
3.1.4	Die Heckenbaulinie und die Gewässerbaulinie sind Bestandteil der rechtskräftigen Ortsplanungsrevision, weshalb diese vorliegend im Orientierungsinhalt darzustellen sind (mit separaten Signaturen; Waldabstandslinien sind vorliegend nicht vorhanden).	Wird angepasst
3.1.5	Für die Erschliessung der Fussgänger ist auf Höhe des Fussgängerstreifens die Grünfläche für wenige Meter unterbrochen. Jedoch ist nicht klar weshalb. Die Legende ist entsprechend zu ergänzen.	Wird angepasst
3.2	Sonderbauvorschriften SBV	
3.2.1	Die allgemeinen Bestimmungen gehören auch zu den SBV. Der Titel ist entsprechend anzupassen (s. S. 2).	Wird angepasst
3.2.2	Aus unserer Sicht sollte das Richtprojekt richtungsweisend in den SBV festgelegt werden.	Wird angepasst
3.2.3	§ 1: Es sollte ein Absatz zur qualitätvollen Entwicklung ergänzt werden (s. auch S. 18 Raumplanungsbericht).	Wird angepasst
3.2.4	§ 1 Abs. 1: Die Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 2263 ist zu ergänzen.	Wird angepasst
3.2.5	§ 2 Abs. 2: Die Gewässerbaulinie wurde im Rahmen der Ortsplanung festgelegt, weshalb diese vorliegend nicht erwähnt werden sollte.	Wird angepasst
3.2.6	§ 5 Abs. 1: Die Höhenmasse heissen gemäss KBVneu Fassaden- und Gesamthöhe (nicht Gebäudehöhe). Es sind keine Gebäudekoten zu definieren, da die Messweise in der KBV verankert ist (massgebendes Terrain, Oberkante Dachkonstruktion, Fassadenlinie). Bei den Schnitten auf dem Gestaltungsplan ist zu berücksichtigen, dass die Messweise der Fassadenhöhe ab dem massgebenden Terrain gilt.	Die Gebäudekoten wurden in Absprache mit der Gemeinde definiert. Dies zur Sicherstellung des Bahnanschlusses. Die Bezeichnungen werden angepasst.
3.2.7	§ 5 Abs. 2: Vorschlag: Technisch bedingte Dachaufbauten sind zusammenzufassen.	Wird übernommen
3.2.8	§ 5 Abs. 2: Es ist zu anzupassen, z.B. auch mit Verweis zu § 18 Abs. 2 KBV: Die Fassadenhöhe darf in keinem Punkt überschritten werden.	Wird übernommen



	Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.	
3.2.9	§ 5 Abs. 3: Hinweis: Lediglich, wenn diese keine Bedachung aufweisen, ansonsten gelten diese als Gebäude. Dann müsste einen Baubereich definiert werden. Je nach Bedürfnis ist auch der Begriff «Nebenbauten» zu ersetzen (ist ein Gebäude).	
3.2.10	§ 5 Abs. 4: Es sind lediglich untergeordnete Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren möglich. Der letzte Satz ist zu streichen (in § 19 sind die Ausnahmen bereits definiert). Hingegen ist eine max. Ausdehnung von Nebenbauten festzulegen.	Wird übernommen
3.2.11	§ 6 Abs. 2: ( ... ) zu erbringen, resp. auszuführen.	Wird übernommen
3.2.12	§ 10 Abs. 4: Wir empfehlen zu ergänzen, dass die Reklame zurückhaltend und untergeordnet in Erscheinung tritt.	-
3.2.13	§ 12: Die SBV zum Thema Energie werden begrüsst.	-
3.2.14	§ 19 Abs. 1: ( ... ) Anpassungen untergeordnete Abweichungen ( ... ).	Wird übernommen
3.2.15	§ 20 Abs. 1: Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan ( ... ).	Wird übernommen
3.3	Richtprojekt	
3.3.1	Wir regen an, das Richtprojekt für die Umgebung, z. B. im EG-Plan zu ergänzen.	-
3.3.2	Ist für die Mitarbeitende auch eine Terrasse vorgesehen?	Ja, auf dem Dach vom Administrationsgebäude.
3.3.3	Beim Grundriss zum 3. OG ist eine weitere Büroebene eingezeichnet. Im Gestaltungsplan ist aber kein Baubereich vorgesehen. Was ist damit gemeint?	Die erwähnte Büroebene im 3. OG befindet sich im Baubereich Hochbauten Administration. Dieser Baubereich ist im Gestaltungsplan Grundriss und Schnitt dargestellt. Die maximale Fassadenhöhe ist in den Sonderbauvorschriften § 5 definiert.
3.3.4	Bei den Fassadenansichten Ost und Nord sind grosse Fassadenflächen ohne Fensteröffnungen vorgesehen. Je nach Materialwahl kann dies sehr dominant in Erscheinung treten. Dieser Aspekt ist u. E. zu überarbeiten.	Das Projekt hat sich seit der Eingabe zur Vorprüfung weiterentwickelt. Neu dient das Bauprojekt als Richtprojekt. Grundsätzlich handelt es sich bei diesem Bauvorhaben um einen Zweckbau in Mitten einer Industriezone. Wo notwendig, sinnvoll und technisch machbar sind Fensteröffnungen vorgesehen. Massgebend hierfür ist die Wegleitung zur Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz 2. Kapitel: Bau und

		Einrichtung von Betrieben mit Plangenehmigungspflicht 4. Abschnitt: Licht, Raumluft Art. 17 Fenster.
3.3.5	Die Tanks sind bei der Fassadenansicht Süd nicht ersichtlich. Wie werden diese gestaltet, resp. in das Fassadenbild eingebettet?	Auf Grund der Abmessungen und technischen Vorgaben werden diese Technischen Aufbauten (Silos) ausserhalb vom Gebäude, südseitig platziert, siehe Bauprojekt resp. neues Richtprojekt.
3.4	Raumplanungsbericht	
3.4.1	Der Raumplanungsbericht ist sehr knapp gehalten.	
3.4.2	S. 4 (Kap. 1.2) und ab S. 7: Die Ortsplanungsrevision ist inzwischen rechtskräftig. Entsprechend sind die Begriffe und Darlegungen zu aktualisieren.	Wird angepasst
3.4.3	S. 5: Die Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 2263 ist im Plan und Text zu ergänzen.	Wird angepasst
3.4.4	S. 6: Welche Einträge des kant. Richtplanes sind betroffen (s. Ausgangslage vorliegender Vorprüfungsbericht)?	Wird angepasst
3.4.5	S. 13 und 14: Bei den Visualisierungen sind die Tanks nicht dargestellt.	Richtig
3.4.6	S. 18: Der Titel des Kap. 5.2.2 ist eher «Gestaltungsplanpflicht» zu benennen.	Wird angepasst
3.4.7	S. 19: In der Einleitung wird erwähnt, dass im Folgenden die wesentlichen Festlegungen kurz erläutert werden. Wir haben jedoch keine Erläuterungen vorgefunden, lediglich die SBV.	Der Text wird geändert.
3.4.8	S. 24: Die Vorgaben betreffend der Grundzonierung sind zu aktualisieren.	Wird angepasst
4	Fazit und weiteres Vorgehen	
4.1	Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Es bestehen noch einige Vorbehalte bezüglich Umwelt, Verkehr und baurechtlichen Aspekte. Bei Bedarf können die Unterlagen zu einer abschliessenden Vorprüfung gestellt werden. Danach kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Baufelder während der öffentlichen Auflage zu profilieren sind (§ 44 Abs. 2 PBG). Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.	

Die Stellungnahme vom Amt für Umwelt liegt in Form des Berichtes «Erschliessungs- und Gestaltungsplan Lochacker, Beurteilung durch die Umweltfachstelle» vom 16. Februar 2024 vor.

Nachfolgend zusammengefasst die Anträge zur Ergänzung / Anpassung der Unterlagen vor der öffentlichen Auflage

1.5	Verkehr	
1.	Die Herleitung des Verkehrsaufkommens beziehungsweise der öV-Anteil ist zu überprüfen.	Wird überarbeitet
2.	Beurteilung der Umweltauswirkungen	
2.1	Luft	
2.	Der UVB ist mit folgender Massnahme Lu-7 zu ergänzen: Falls weitere lufthygienisch relevante Betriebsanlagen (z. B.: Notstromanlage, Feuerung) zum Einsatz kommen sollten, sind diese mit dem Baugesuch dem Amt für Umwelt zu unterbreiten.	Wird ergänzt
2.5	Licht	
3.	§ 13 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt zu ergänzen: «... im Aussenraum. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.	Wird übernommen
4.	§ 13 der Sonderbauvorschriften ist mit folgendem neuen Absatz zu ergänzen: «Von einer Beleuchtung der Erschliessungsstrasse ist abzusehen. Falls dies aus überwiegenden Interessen nicht möglich ist, soll die Beleuchtung auf die Betriebszeiten beschränkt werden. Ausserdem soll eine Strassenbeleuchtung dimmbar und oder mit intelligenten Sensoren (LumiMotion) ausgestattet werden.»	Wird übernommen

2.8	Entwässerung, Wasserversorgung	
5.	Die Massnahme EW-1 für die Umsetzung eines Teil-GEP kann weggelassen werden. Der bestehende und rechtsgültige GEP regelt den Umgang mit dem Niederschlagswasser; es bedarf keiner Überarbeitung des bestehenden GEP.	-
6.	Der UVB ist mit einem Konzept zur Abwasserbeseitigung der betrieblichen Prozessabwässer zu ergänzen. Dies beinhaltet die effektive anfallende organische Fracht (CSB), die ungelösten Stoffe (GUS), die Stickstoff Fracht (Ntotal – NO3-N), die Phosphorfracht (Ptotal) und die Abwassermenge der einzelnen Prozesse. Das Konzept ist den Vertretern des Abwasserverbandes Gäu und dem Amt für Umwelt vorzustellen.	Wird ergänzt
7.	Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan ist im Rahmen einer Teil-GWP die Wasserbeschaffung der Anlage und deren Auswirkungen auf die örtliche Wasserversorgung zu klären.	Gemäss Rücksprache mit Herr Rainer Hug vom AfU ist dieser Punkt hinfällig.
2.11	Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	
8.	Massnahme Ab-1 ist folgendermassen zu ergänzen: Zusammen mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Entsorgungskonzept einzureichen, in dem die Verwertung und Entsorgung aller Bauabfälle (inklusive unverschmutzter Aushub und Boden) ausgewiesen wird.	Wird übernommen
2.13	Störfallvorsorge und Katastrophenschutz	
9.	Im Kapitel 7.14.1 des UVB sind die interkantonalen Leitfäden «Absicherung und Entwässerung von Güterumschlagplätzen, 2016» und «Löschwasserrückhaltung» als Grundlagen aufzuführen. Die Leitfäden können gegebenenfalls auch im Kapitel Grundwasser oder Entwässerung aufgeführt werden.	Wird übernommen
10.	Es ist darzulegen ob und wenn ja in welchen Mengen Gefahrstoffe (Reinigungs- und Desinfektionsmittel) angeliefert und gelagert werden.	Wird ergänzt

11.	Im gesamten Kapitel 7.14 ist der Begriff «Transitgasleitung» durch «Erdgashochdruckleitung» zu ersetzen. Im Kapitel 7.14.5 ist der Referenzwert für die Erdgashochdruckleitung zu korrigieren. Korrekt ist: 10'' Erdgashochdruckleitung 80 Personen.	Wird geändert
12.	Die Abklärung der Risikorelevanz ist mit Kartenausschnitten mit Scanner-Zellen und den ermittelten Personenzahlen zu dokumentieren.	Wird ergänzt
13.	Sollte sich das Planungsvorhaben als risikorelevant herausstellen, sind in § 17 der Sonderbauvorschriften konkrete bauliche Schutzmassnahmen zu verankern.	
2.14	Flora, Fauna, Lebensräume	
14.	Der gemäss Erschliessungsplan Süd festgelegte Bauabstand von 8 m zum Ufergehölz der Dünnern ist einzuhalten. Der Gestaltungsplan ist entsprechend anzupassen.	Gem. dem Mail von Herr Schader 03.04.24 hin-fällig.
15.	§ 4 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt anzupassen: «Der Bereich Grünfläche ist natur-nah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten. Die Gestaltung des Gewässerraums erfolgt in Absprache mit dem Amt für Raumplanung (Abteilung Natur und Landschaft)»	Wird angepasst
16.	§ 5 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt anzupassen: «Die Grünflächenziffer beträgt 15%, ...» Da gemäss Raumplanungsbericht im Gestaltungsplan mehr als 15% Grünflächen vorgesehen sind, sollte dies auch mit den Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften übereinstimmen.	Wird nicht angepasst, die 15% Grünfläche im Richtprojekt, zeigen das Bestreben der Bauherrschaft.
17.	§ 13 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt anzupassen: « ... sind konsequent natur-nah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten». Wo Bäume gepflanzt werden sollen, darf der Untergrund nicht nährstoffarm sein, daher ist auf die Klammerbemerkung zu verzichten.	Wird angepasst

### **3.5 Mitwirkung der Bevölkerung**

Am 17.04.2024 fand der Orientierungsanlass statt. Anwesend waren etwa 12 Personen die Interesse am Vorhaben zeigten. Die Frist der Mitwirkung lief vom 11. – 24.04.24.  
Eingegangen ist ein Beitrag:

Schreiben vom Natur- und Vogelschutzverein Oensing, vertreten durch Herrn Altay Kahraman vom 11.04.24

Der Verein weist auf folgendes hin: «Deshalb fühlen wir uns verpflichtet, , im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung «Lochacker» auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung hinzuweisen.»  
Die Sonderbauvorschriften entsprechen bereits diesem Hinweis unter §4, Absatz 4

### **3.6 Öffentliche Auflagen**

*...wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt...*

## 4 Projektbeschreibung

### 4.1 Städtebau und Freiraum

#### 4.1.1 Städtebau

Die Adressbildung des Komplexes richtet sich zur Industriestrasse hin, im speziellen mit dem vorgelagerten Dienstleistungsbau. Der Anlaufpunkt für Besucher und Zugang für die Mitarbeiter ist. Der Baukörper mit der Produktion tritt in den Hintergrund.

#### 4.1.2 Überbauungsziffer Gestaltungsplan

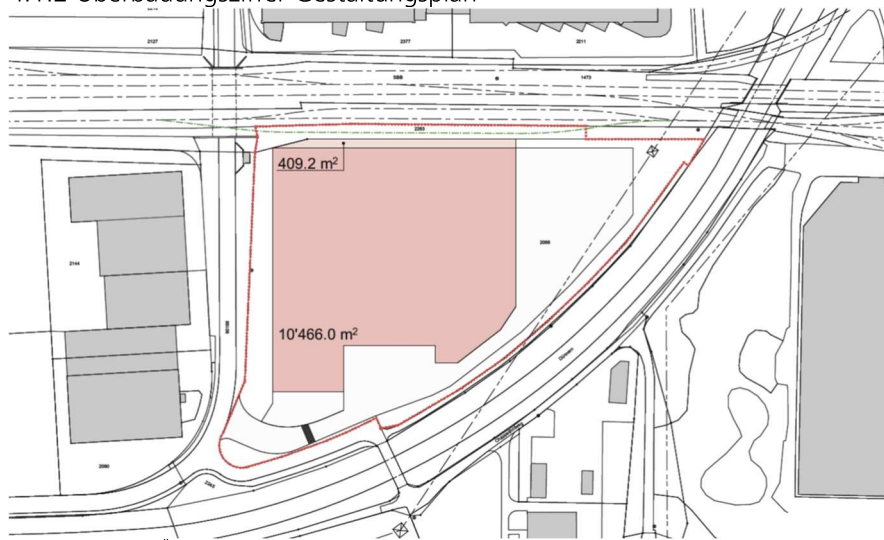


Abbildung 9 Situation Überbauungsziffer

Die Ausdehnung der Baukörper sind im Gestaltungsplan definiert. Diese orientieren sich an den min. und max. Überbauungsziffer im Zonenreglement.

Berechnung Grünflächenziffer

max. Überbauungsziffer	$19'830 \text{ m}^2 \times 0.6 =$	11'898 m <sup>2</sup>
Ist überbaute Fläche (Gestaltungsplan)	$10'466 \text{ m}^2 + 409 \text{ m}^2 =$	10'875 m <sup>2</sup>
<b>Überbauungsziffer (Gestaltungsplan)</b>	<b><math>10'875 / (19'830/100) =</math></b>	<b>55 %</b>

Der Gestaltungsplan weist mit den Baubereichen eine Überbauungsziffer von 55 % auf.

#### 4.1.3 Freiraum

Entlang der westlichen und östlichen Parzellengrenze ist ein Grüngürtel geplant. Speziell zu erwähnen ist, dass der östliche Grüngürtel Teil des Dünnernprojektes ist und da hochwertiger Grünraum entsteht. Ein Teil des westlichen Grüngürtels wird als Aussenaufenthalt für die Mitarbeiter gestaltet. Dieser Naturraum bietet den Mitarbeitenden einen Ausgleich, zur Arbeitszeit in den Produktionsräumlichkeiten.

Auf dem Dach ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Ideen zur Schaffung einer Insel für Biodiversität werden eingehend geprüft.

#### 4.1.4 Grünflächenziffer Richtprojekt

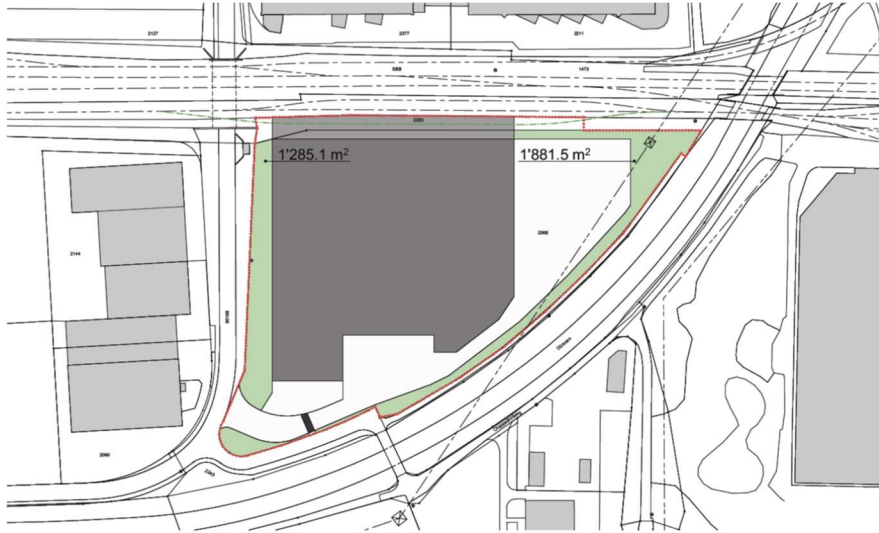


Abbildung 10 Situation Grünflächenziffer

#### Berechnung Grünflächenziffer

Soll gem. Zonenreglement	$19'830 \text{ m}^2 \times 0.1 =$	1'983 m <sup>2</sup>
Grünfläche Ist (Gestaltungsplan)	$1'285 \text{ m}^2 + 1'882 \text{ m}^2 =$	3'167 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächenziffer (Gestaltungsplan)</b>	<b><math>3'167 / (19'830/100) =</math></b>	<b>16 %</b>

Die Grünflächenziffer wird eingehalten. Ein Teil der Feuerwehzufahrt verläuft in der ausgewiesenen Grünfläche. Die Feuerwehzufahrt wird mit sickerfähigem Wandkies angelegt und anschliessend begrünt (Magerwiese).

Beispiel Feuerwehzufahrt, Oensingen:

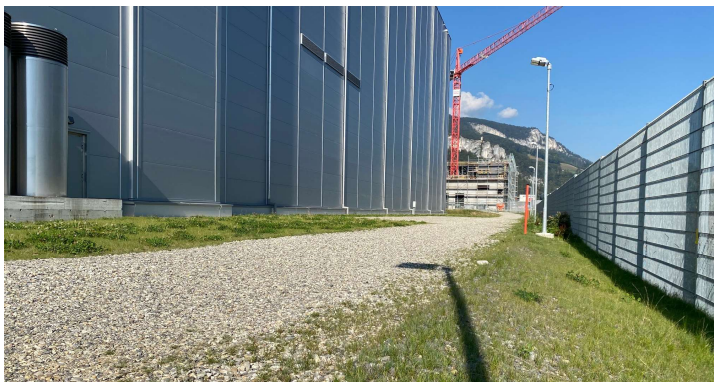


Abbildung 11 Feuerwehzufahrt Ind. Oensingen



#### 4.1.5 Erschliessung, Parkierung, Entsorgung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt direkt über die Industriestrasse. Mit dieser Lösung tangiert der motorisierte Verkehr, den Schulweg Oberbuchsiten-Neuendorf der über die Dünnerbrücke weiter via Chäppelhofweg verläuft nicht.

Für den Veloverkehr wie den Fussgänger sind separate Eintritte auf das Areal möglich. Auf dem Areal werden die verschiedenen Verkehrsnutzer getrennt geführt. Fahrradabstellplätze befinden sich direkt vor dem Haupteingang beim Dienstleistungsbau und in der Tiefgarage.

Die wenigen oberirdischen Besucherparkplätze werden unter oder neben dem Dienstleistungsbau platziert. Die Einfahrt in die Tiefgarage führt an den Besucherparkplätze vorbei in das Untergeschoss entlang der westlichen Parzellengrenze.

Für die gebäudeinterne Entsorgung ist ein Raum im Erdgeschoss vorgesehen. Andockstellen für LKW sind beim Warenein- und Warenausgang jeweils an der Ost- respektive an der Südfassade angeordnet.

## 4.2 Konzept

Der Baubereich soll in einer Etappen überbaut werden. Das Hauptvolumen, der Produktionsteil, zeigt sich als Kubus. Dieser orientiert sich an der Bahnlinie die nördlich entlang der Parzelle verläuft. Das Niveau vom Erdgeschoss orientiert sich am projektierten Bahnanschluss. Von da dehnt sich das Volumen Richtung Süden aus. Das Gebäude besteht aus 4 Produktionsgeschossen. Der Kubus wird auf der Ost- und Südseite mit je einem kleineren Volumen ergänzt, indem die Andockstellen für LKW's und weitere technische Installationen organisiert sind. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage, Lager und Technikräume. Im Erdgeschoss ist der Warenein- und Warenausgang, ebenso ein Grossteil der Produktion platziert. So dass der Warenweg möglichst kurz gehalten werden kann. Das 1. Obergeschoss beinhaltet die Sozialräume (Garderobe, Kantine, etc.) sowie weitere Technik- und Werkstatträume. Im 2. & 3. Obergeschoss befinden sich kleinräumigere Produktionsräume und zudienende Lager. In einem Teil des 3. Obergeschoss befinden sich Raumreserven. Diese lassen ein gesundes Wachstum oder die Konzentration am Standort Oberbuchsiten zu. Dadurch können wiederum LKW-Fahrten eingespart werden. Bei den Mitarbeitenden, dem Verkehr etc. sind diese Flächen berücksichtigt. Die max. Fassadenhöhe von 25m richtet sich an den Neubauten in der direkten Umgebung der Industrie (Meier-Tobler und Migros). Damit wird gewährleistet, dass mit der Ressource Boden sparsam umgegangen wird.

Zentral, Rückversetzt von der Fassade auf dem Dach werden notwendige haustechnische Installationen platziert. Zum Schutz der Installationen, wo sinnvoll werden diese eingehaust.

Verbunden über eine Passerelle im 1. Obergeschoss ist der Dienstleistungsbau dem Produktionsbau vorge-lagert. Der Dienstleistungsbau weist auf Grund der Nutzung eine kleinere Struktur auf. Entsprechend ist dieser losgelöst vom Produktionsbau.

## **5 Planungszweck und Verfahren**

### **5.1 Ziele / Zweck der Gestaltungsplanung**

#### 5.1.1 Zielsetzung

Der vorliegende Gestaltungsplan 'Lochacker' verfolgt folgende übergeordnete Zielsetzungen:

- Ersatz des rechtsgültigen Gestaltungsplans «BLG Dienstleistungszentrum Lochacker» (RRB Nr. 2008/1729) für ein Logistikzentrum, durch einen neuen Gestaltungsplan für ein Lebensmittelbetrieb.
- Erfüllen der Gestaltungsplanpflicht gemäss der rechtsgültigen Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oberbuchsiten unter Einbezug und Abgleich der Interessen verschiedener Akteure.
- Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojekts.

#### 5.1.2 Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

### **5.2 Verfahren und Planbeständigkeit**

#### 5.2.1 Nutzungsplanverfahren

Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

#### 5.2.2 Gestaltungsplanpflicht

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung erfüllt.

## 6 Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt insbesondere die Nutzung, Gestaltung und die innere Erschliessung der Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 2068. Grundlage des Gestaltungsplanes bildet das Richtprojekt des Büros ZSB ARCHITEKTEN SIA AG, Stand Juni 2023 (vgl. Kapitel 4). Nachfolgend die Sonderbauvorschriften zum Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung «Lochacker».

### Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Lochacker»

#### Allgemeine Bestimmungen

##### § 1 Zweck

<sup>1</sup> Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Lochacker regelt die Rahmenbedingungen für die Bebauung, Erschliessung und Nutzung der Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 2068 im Gebiet Lochacker und eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 2263.

<sup>2</sup> Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Lochacker sichert die qualitätsvolle Entwicklung des betroffenen Gebietes.

##### § 2 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich ist im Plan mit einer rot punktierten Linie begrenzt. Miteinbezogen ist ein Teil der Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 2263.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Lochacker ist in die Baubereiche für Hochbauten, sowie Bereiche für Verkehrsfläche und Grünfläche unterteilt.

<sup>3</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkt dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

##### § 3 Stellung zur Grundordnung

<sup>1</sup> Soweit die folgenden Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

<sup>2</sup> Das Bauvorhaben untersteht als Ganzes der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Stand 1. Oktober 2016, Anlagetyp 70.21). Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Leitverfahren.

<sup>3</sup> Alle gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehenen Massnahmen sind umzusetzen.

## Sonderbauvorschriften

### § 4 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sind die nachfolgenden spezifizierten Nutzungen, Bauten und Anlagen zugelassen:

- Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten im Bereich Verarbeitung, Lagerung, Kommissionierung und Logistik von Lebensmittel u.a. Eiprodukten.
- Die dafür notwendigen Verlade- und Lagerflächen inkl. Hochregallager und Umschlagsflächen sowie dazugehörige Bauten und Anlagen für Technik, Dienste und Administration,
- ein Parkgeschoss für Betriebspersonal, Kunden und Besucher.

<sup>2</sup> Das Richtprojekt gilt als richtungsweisend für das geplante Bauvorhaben.

<sup>3</sup> Der Bereich Verkehrsfläche dient der Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge sowie der internen Zirkulation inkl. Zu- und Wegfahrt, Rampen und als Abstellfläche.

<sup>4</sup> Der Bereich Grünfläche ist naturnah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten. Die Gestaltung des Gewässerraums erfolgt in Absprache mit dem Amt für Raumplanung (Abteilung Natur und Landschaft).

### § 5 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die Baubereiche legen die maximalen Gebäudeumrisse der entsprechenden Hochbauten fest. Es sind folgende maximale Fassaden- und Gesamthöhe zugelassen (massgebendes Terrain, Oberkante Dachkonstruktion – Fassadenlinie):

- |  |                       |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|
| - Baubereich Hochbauten Produktion           | max. Fassadenhöhe 25m | Kote max. 465.54 m.ü.M. |
| - Baubereich Hochbauten Administration       | max. Fassadenhöhe 25m | Kote max. 465.54 m.ü.M. |
| - Baubereich Hochbauten Anpassrampen/Technik | max. Fassadenhöhe 9m  | Kote max. 449.50 m.ü.M. |
| - Baubereich Hochbauten Gleisanschluss       | max. Fassadenhöhe 9m  | Kote max. 449.50 m.ü.M. |

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Fassaden- und Gesamthöhe überschreiten, sind zusammenzufassen und architektonisch befriedigend zu gestalten. Weiter sind technisch bedingte Dachaufbauten mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurück zusetzen – gem. §18 Abs. 2 KBV.

<sup>3</sup> Behördlich vorgeschriebene Nebenbauten wie Nottreppen, Fluchtgänge etc. dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

<sup>4</sup> Bewilligungspflichtige freistehende, 1-geschossige Nebenbauten, die keine Hauptnutzung enthalten und ausschliesslich dem Zweck der Ver- und Entsorgung sowie der Erschliessung des Areals dienen, sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ein Nebenbau darf max. 200m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen.

<sup>5</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 10%, wobei 50% der Grünfläche durch das ersatzweise anpflanzen hochstämmiger Bäume erbracht werden kann. Pro Baum kann 30m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet werden. Der Stammdurchmesser muss bei der Pflanzung 8cm betragen.

## **§ 6 Etappierung**

<sup>1</sup> Die Baubereiche können in mehreren Etappen überbaut werden.

<sup>2</sup> Nachweise wie Erschliessung für den Motorfahrzeug- und Langsamverkehr, Parkierung, Grünflächenziffer, Umgebungsgestaltung etc. sind im Baubewilligungsverfahren für jede Etappe zu erbringen, resp. auszuführen.

## **§ 7 Parkierung für Personal und Besucher**

<sup>1</sup> Die Parkierung für die Fahrzeuge des Personals ist zentral im Baukörper im Baubereich für Hochbauten zu realisieren. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Industriestrasse im Südwesten des Areals.

<sup>2</sup> Im Parkgeschoss sind gedeckte Parkplätze für maximal 96 Personenwagen sowie notwendige technische Anlagen zulässig. Abstellplätze für Motorräder und Velos sind vorzusehen.

<sup>3</sup> Der effektive Parkplatzbedarf ist im Baubewilligungsverfahren durch einen Parkplatznachweis aufzuzeigen. Es sind keine Abstellplätze für Drittnutzer zulässig.

<sup>4</sup> Für Besucher und Servicefahrzeuge sind max. 12 Aussenparkplätze auf dem Areal zulässig.

## **§ 8 Verkehrserschliessung**

<sup>1</sup> Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsinfrastrukturen.

<sup>2</sup> Die Betreiberin hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durch geeignete Massnahmen (vertragliche Regelungen, Kontrollmechanismen, Weisungen an die Fahrer) sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrt von Nutzfahrzeugen (Lastwagen, Anhängerzüge, Sattelschlepper, Lieferwagen, Spezialfahrzeuge) ausschliesslich aus Richtung Neuendorf – Autobahnanschluss Egerkingen - über die Industriestrasse erfolgt.

<sup>3</sup> Bei der Arealausfahrt gilt ein Linksabbiegeverbot für LKW. Dies ist vor Ort mit einem entsprechenden Strassenschild zu signalisieren.

<sup>4</sup> Auf dem Areal sind Wartebereiche für die LKWs einzurichten.

<sup>5</sup> Die Erschliessung des Areals für den Velo- und Fussgängerverkehr erfolgt über das öffentliche Strassen- und Wegnetz.

<sup>6</sup> Die zukünftige Erschliessung des Neubauprojektes mit dem Bahnverkehr ist zu gewährleisten.

## **§ 9 Verkehr, Mobilität**

<sup>1</sup> Durch geeignete Massnahmen wie attraktive Abstellplätze für Zweiräder, gemäss VSS-Norm 40 066, inkl. Lademöglichkeit für E-Bikes ist darauf hinzuwirken, dass der Modal-Split der Pendler zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs optimiert wird.

<sup>2</sup> Die Massnahmen sind in einem Mobilitätskonzept verbindlich festzuhalten. Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuchsdossier einzureichen. Es ist bei künftigen, verkehrsrelevanten baulichen Massnahmen oder Nutzungsänderungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

<sup>3</sup> Für die Beschäftigten und Besucher sind mindestens 30 gedeckte, mit Ladestationen für E-Bikes ausgerüstete Veloabstellplätze in attraktiver, benutzerfreundlichen Lage zu erstellen (im Parkgeschoss oder zentral, ebenerdig beim Eingangsbereich). Es gelten die Bestimmungen der VSS-Norm 640 065.

<sup>4</sup> Betriebszeiten und -abläufe sind so zu wählen, dass während der morgendlichen Spitzenstunde (06:30 bis 07:30 Uhr) und der abendlichen Spitzenstunde (17:00 – 18:00 Uhr) ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen mit Motorfahrzeugen (Personen- und Lastwagen) ausgelöst wird, soweit dies betrieblich möglich ist.

## **§ 10 Fassadengestaltung Schriftzüge / Werbung**

<sup>1</sup> Die Hochbauten haben unabhängig von der Etappierung als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sind entsprechend zu wählen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweisen.

<sup>2</sup> Bei der gegen die Dünnern (kant. Naturreservat Dünnernlauf) gerichteten Fassade ist besonders auf eine vogelfreundliche Gestaltung zu achten. Es gelten die Grundlagen der Publikation «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» Vogelwarte Sempach, 2012.

<sup>3</sup> Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden sind der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren als Muster zur Bewilligung einzureichen. Die Fassaden sind so zu gliedern, dass die Baukörper nicht als monolithische Blöcke in Erscheinung treten. Die Überlegungen und Gestaltungsmaßnahmen sind in den Unterlagen zum Baugesuch zu dokumentieren.

<sup>4</sup> Das Anbringen von Firmennamen, Logos und Reklamen ist nur an der Fassade zulässig. Sie sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig. Reklamen sind untergeordnet und zurückhaltend zu Gestalten. Auf eine nächtliche Beleuchtung von Logos, Reklamen etc. zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist zu verzichten.

## **§ 11 Dachformen, Photovoltaikanlagen**

<sup>1</sup> Als Dachform sind nur Flachdächer zugelassen.

<sup>2</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen. (nährstoffarmes Substrat)-und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten. Massgebend ist die SIA-Norm 312 «Begrünung von Dächern».

<sup>3</sup> Die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen ist vorzusehen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

## **§ 12 Energie**

<sup>1</sup> Die benötigte Energie für Gebäudeheizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung ist zu 80% mittels erneuerbarer Energien bereitzustellen.

<sup>2</sup> Es ist im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen.

<sup>3</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Nachweis und die Umsetzung der Anforderungen nach Abs. 1 und 2 sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aufzeigt.

## **§ 13 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich sind konsequent naturnah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu. Invasive Neophyten sind vor, während und nach der Bauphase im gesamten Projektperimeter zu bekämpfen. Zu- und abgeführtes Bodenmaterial, das mit invasiven Neophyten belastet ist, muss sachgerecht behandelt werden.

<sup>2</sup> Bei der Gestaltung der Grünflächen ist die Aufenthaltsqualität für die Angestellten zu beachten.

<sup>3</sup> Eine allseitig gute Ausleuchtung der gesamten Gebäude ist zulässig. Nicht betrieblich notwendige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäude sind zu vermeiden. Massgebend ist die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.

<sup>4</sup> Von einer Beleuchtung der Erschliessungsstrasse ist abzusehen. Falls dies aus überwiegenden Interessen nicht möglich ist, soll die Beleuchtung auf die Betriebszeiten beschränkt werden. Ausserdem soll eine Strassenbeleuchtung dimmbar und oder mit intelligenten Sensoren (LumiMotion) ausgestattet werden.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Gestaltung der nicht überbauten Flächen einzureichen.

<sup>6</sup> Soweit notwendig kann das Areal mit einem maximal 3.0m hohen Zaun geschützt werden. Der Zaun ist durchlässig für Kleintiere zu gestalten.

#### **§ 14 Werkleitungen, Entwässerung**

<sup>1</sup> Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – so weit durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die Nutzungsplanungen der Gemeinde Oberbuchsitzen (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Prüf- und Bewilligungsbehörden (AfU, SGV, TISG, ESTI, weitere).

<sup>3</sup> Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem zu entwässern.

<sup>4</sup> Meteorwasser von Umschlagplätzen ist zwingend in die Kanalisation einzuleiten. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der örtlichen Behörde abzusprechen.

<sup>5</sup> Die Norm SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

#### **§ 15 Bodenschutz**

<sup>1</sup> Für die Errichtung der vorgesehenen Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Dieses regelt die Massnahmen zum Schutz des vor Ort abzutragenden Bodenmaterials beim Abtrag, der Lagerung, dem Transport und bei der Weiterverwendung. Das Bodenschutzkonzept ist beim AfU zur Genehmigung einzureichen.

<sup>2</sup> Für die Bauphase ist eine Baubegleitung mit Weisungsrecht einzusetzen.

<sup>3</sup> Für die Umsetzung der Bodenschutzmassnahmen in der Planungs- sowie während der Bauphase ist durch die Bauherrschaft eine bodenkundliche Baubegleitung (anerkannte Fachperson gemäss Liste BGS, BAFU) zu bestimmen.

Diese hat die Interessen des Bodenschutzes in allen Phasen des Projektes wahrzunehmen und ist gegenüber der Bauleitung weisungsberechtigt.

#### **§ 16 Gewässerschutz**

<sup>1</sup> Zum Schutz der Dünern vor einer allfälligen Wasserverschmutzung muss bei der Zirkulationsfläche, die direkt an die Baulinie «Gewässer» grenzt, mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden, dass ein direktes Versickern des Meteorwasser über die Schulter verhindert ist.

#### **§ 17 Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 «SIA-Empfehlung; Entwässerung von Baustellen» zu handhaben.

<sup>2</sup> Die SGV ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit der Brandschutz und die Einsatzplanung abgesprochen werden können.

<sup>3</sup> Sollten im Areal Chemikalien oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach StFV eingelagert werden, ist ein Kurzbericht nach Art. 5 StFV zu erstellen.

<sup>4</sup> Wenn im Areal Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen, sind diese direkt dem AfU zu melden.

## **Schlussbestimmungen**

### **§ 19           Ausnahmen**

<sup>1</sup> Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingten Anpassungen untergeordnete Abweichungen im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verändert wird und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

### **§ 20           Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



## **7 Projektauswirkungen und Interessenabwägung**

### **7.1 Kommunales Interesse**

Das Industriegebiet erhält mit dem vorliegenden Gestaltungsplan einen attraktiven Bestandteil, welcher den Zielsetzungen der Gemeinde Oberbuchsiten und den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (Entwicklungsgebiet Arbeiten) entspricht. Mit dem Projekt wird ein Produktionsbetrieb in Oberbuchsiten neu angesiedelt. Zudem eine hohe Nutzungsverdichtung angestrebt, welche optimal an alle verschiedenen Verkehrsträger angebunden ist.

#### 7.1.1 Fazit kommunales Interesse

Das Vorhaben ist im Sinne der strategischen Ziele der Gemeinde Oberbuchsiten. Es bestehen keine Interessenskonflikte.

### **7.2 Raumplanung**

#### 7.2.1 Zonenkonformität

Die Industriezone lässt alle Formen des Arbeitens zu. Als Produktionsbetrieb entspricht das Vorhaben dem kantonalen Richtplan. Die Baumasse werden durch die Baubereiche definiert. Die maximale Fassadenhöhe orientiert sich an den benachbarten Neubauten. Das Bauvorhaben und die vorgesehene Nutzung sind in der Industriezone von Oberbuchsiten zonenkonform.

#### 7.2.2 Fazit Raumplanung

Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Interessenskonflikte.

### **7.3 Siedlung und Ortsbild**

Die Gemeinde ist nicht Bestandteil des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz. Es befinden sich keine Gebäude mit Schutzstatus im Perimeter. Der Planungsperimeter grenzt rundum an die Industriezone.

#### 7.3.1 Fazit Siedlung und Ortsbild

Betreffend Siedlung und Ortsbild besteht kein Interessenskonflikt.

### **7.4 Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur**

#### 7.4.1 Erschliessung ÖV

In 600 m Distanz liegt der Bahnhof Oberbuchsiten, welcher Verbindungen zwischen Olten-Solothurn (Regionalzug) hat. Ausserdem wird der Bahnhof von den Buslinien 126 bedient und gewährleistet so die Nahverkehrsverbindungen nach Wolfwil.

Der Projektperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse D. Für die Haltestellen am Bahnhof entspricht dies in der Distanzkategorie zwischen 501 - 750 m und bei einem Verbindungstakt von 20-40 Minuten.

#### 7.4.2 Erschliessung MIV und LV

Der Planungsperimeter ist über die Industriestrasse erschlossen.

Sichtweiten:

Die Einhaltung der Sichtweiten gemäss VSS Norm 40 273a auf die Industriestrasse ist problemlos möglich.

#### 7.4.3 Personalstruktur

Das Richtprojekt beinhaltet 120 Vollzeitstellen. Die bestehenden Mitarbeiter werden die Möglichkeit erhalten in Oberbuchsitzen weiter zu Arbeiten. Für viele wird dies einen weiteren Arbeitsweg bedeuten. Entsprechend ist davon auszugehen, dass ein Grossteil der Mitarbeiter neu vor Ort lokal rekrutiert werden muss. Die Produktion ist als 1.5 Schichtbetrieb organisiert.

#### 7.4.4 Personenströme

Lüchinger + Schmid AG wird für die Belegschaft ein Anreizsystem einführen um die Mitarbeiter zu motivieren für den Arbeitsweg den ÖV zu nutzen. Die Arbeitszeiten werden soweit möglich dem ÖV angepasst. Die Mittagsverpflegung wird im geplanten Gebäude in den grosszügig bemessenen Pausenräumen stattfinden.

Bei der Planung der Arealerschliessung ist der Schulweg (Kreisschule Gäu, Neuendorf) mitbetrachtet worden. Der Schulweg wird durch die entsprechende Organisation der Arealzufahrt nicht tangiert.

#### 7.4.5 Abstellplätze für Fahrzeuge

Gemäss folgender Parkplatzberechnung nach Anhang 3 Kantonale Bauverordnung (KBV), sind mit der geplanten Nutzung 96 Parkplätze zu erstellen. Dies unter der Annahme einer Reduktion des Parkplatzbedarfs auf rund 70%. Dies Aufgrund der vorab erläuterten Personalstruktur, der Nähe zum Bahnhof Oberbuchsitzen und der entsprechenden öV-Erschliessungsgüteklasse D. Die abschliessende Festlegung der Anzahl Abstellplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde.

Im Richtprojekt sind 96 Mitarbeiterparkplätze und 12 Besucher-/Serviceparkplätze abgebildet.

#### Parkplatz-Angebot

Industriefläche (1 PP/100 m <sup>2</sup> )	11'000 m <sup>2</sup> / 100 x 1 =	110 PP
Technikfläche (0.1 PP/100 m <sup>2</sup> )	12'000 m <sup>2</sup> / 100 x 0.1 =	12 PP
Lagerfläche (0.1 PP/100 m <sup>2</sup> )	15'000 m <sup>2</sup> / 100 x 0.1 =	15 PP
Total gem. SN 640 281	38'000 m <sup>2</sup>	137 PP
Faktor 0.70 gem. RPB Lochacker		96 PP

Tabelle 2 Parkplatz Angebot

#### 7.4.6 Abstellplätze für Velos

Gemäss Berechnung für die Anzahl Abstellplätze für Velos gemäss VSS-Normen, sind bei 120 Vollzeitstellen / 10 x 2 mindestens 24 Veloabstellplätze zu erstellen. Die abschliessende Festlegung der Anzahl Abstellplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde.

#### 7.4.7 Fazit Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur

Die Erschliessung des Projektperimeters ist für den MIV, LV und öV sichergestellt. Es sind ausreichend Abstellplätze für Fahrzeuge vorgesehen, inkl. Warteräume für LKWs. Täglich werden 49 Transporte von LKWs prognostiziert. Die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes wird gem. UVB nicht eingeschränkt.

## 7.5 Wasserversorgung und Entwässerung

### Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Der Planungsperimeter kann auf Basis der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) (RRB Nr. 1841 vom 23. Oktober 2006) als erschlossen bezeichnet werden. Die umliegenden Hydranten Nrn. 172, 253 und 270 versorgen den Perimeter im Bedarfsfall mit Löschwasser. Die Themen Löschwasser und Löschleistung bzw. der allfällige Bedarf an zusätzlichen Hydranten ist im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.



Abbildung 12 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Oberbuchsiten (Quelle: [webgis.infogis2.ch](http://webgis.infogis2.ch), Zugriff 17.03.2023)



Abbildung 13 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GEP der Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen (Quelle: so.ch arp, Zugriff 30.06.2023)

Gemäss der rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP) (RRB Nr.2010/72 vom 19.01.2010) gilt für das Gebiet ein Trennsystem.

## 7.6 Gewässer

### 7.6.1 Grundwasser

Das Areal liegt gemäss digitaler Gewässer- und Grundwasserschutzkarte in keinem Grundwasserschutzbereich.

### 7.6.2 Oberflächengewässer

Das Areal grenzt im Süd-Osten an den Dünnernlauf. Der Gewässerschutzabstand ist einzuhalten.

### 7.6.2 Fazit Gewässer

Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Gewässer.

## **7.7 Störfallvorsorge / Katastrophenschutz**

### 7.7.1 Störfallvorsorge / Katastrophenschutz

Gemäss Art. 11a Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Störfallvorsorge in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist.

Sofern die künftigen Nutzungen der Störfallvorsorge unterstehen und Massnahmen erfordern, sind die notwendigen Bewilligungen einzuholen. Dies wurde in den SBV entsprechend berücksichtigt.

### 7.7.2 Fazit Störfallvorsorge / Katastrophenschutz

Mit der vorliegenden Planung wird diesem Risiko Rechnung getragen und entsprechendes Vorhaben den massgebenden Stellen gemeldet. Es bestehen keine Interessenkonflikte.

## **7.8 Lärm**

### 7.8.1 Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV zugeordnet. Die umliegenden Parzellen sind ebenfalls der Industriezone ES IV zugeordnet.

### 7.7.2 Fazit Lärm

Im Bereich Lärm bestehen im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplanverfahren keine Interessenskonflikte.

## **7.9 Umwelt**

### 7.9.1 Naturgefahren

Gemäss dem rechtsgültigen kommunalen Plan Naturgefahren (RRB Nr. 508 vom 3. April 2018) liegt die Parzelle ausserhalb der Gefahrenzone.

Nicht relevant sind folgende Umweltbereiche:

- Erschütterung
- Boden und Altlasten
- NIS
- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Umweltgefährdende Organismen
- Wald
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten
- Landschaft
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Luftreinhaltung

### 7.9.2 Fazit Umwelt

Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Umwelt.

### **7.10 Fazit Interessenabwägung**

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Lochacker», Lüchinger + Schmid AG mit Sonderbauvorschriften weist keine signifikanten Interessenskonflikte mit den in der Interessensabwägung behandelten Aspekte auf. Der Erlass des Gestaltungsplans inkl. Sonderbauvorschriften ist daher recht- und zweckmässig. Das Vorhaben wird von der Gemeinde unterstützt.

### **8 Schlusskommentar**

Unter Abwägung der raumplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte ist der vorliegende Gestaltungsplan und das richtungsweisende Richtprojekt der ZSB ARCHITEKTEN SIA AG aus Sicht der Gemeinde Oberbuchsitzen zu begrüßen. Aufgrund der in den vorhergehenden Kapiteln genannten Ausführungen hat der Gemeinderat Oberbuchsitzen den Gestaltungsplan 'Lochacker' mit SBV unter Vorbehalt der Genehmigung des Kantons gutgeheissen.

### **9 Beilagen**

- Richtprojekt Stand 24. April 2024
- Mobilitätskonzept L+S, 24. April 2024
- Plan inkl. Schnitt Swissgrid zum Thema Abstände Hochspannungsleitung

ZSB ARCHITEKTEN SIA AG



Thomas Christen  
dipl. Architekt FH