

Stadt Olten

Teilzonen-, Teilgesamtplan und Erschliessungsplan Gebiet Gheid



Mitwirkungsbericht

25. März 2025

Verfasser

Stadt Olten
Direktion Bau
Dornacherstrasse 1
4601 Olten
Tel. 062 206 13 01
E-Mail: baudirektion@olten.ch

und

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
Alain Kunz
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch

1 Verfahren

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nach § 3 kantonales Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum Teilzonen-, Teilgesamtplan und Erschliessungsplan Gebiet Gheid konnte die Bevölkerung vom 3. April bis 2. Mai 2024 schriftliche Eingaben zu dieser Nutzungsplanung einreichen.

In diesem Zeitraum gingen insgesamt drei Eingaben ein. Der Stadtrat als zuständige Planungsbehörde äussert sich mit diesem Bericht zu den Eingaben.

2 Mitwirkungseingaben und Stellungnahme der Stadt Olten

In den folgenden Tabellen werden die Inhalte der eingegangenen Mitwirkungsbeiträge zusammengefasst sowie die Stellungnahmen und Entscheide der Behörde dargestellt.

Eingabe Nr. 1 (DarkSky Switzerland, Wallisellen, Eingabe vom 02.05.2024)

Nr.	Inhalt der Eingabe der Mitwirkenden	Stellungnahme der Behörde	Entscheidung der Behörde
1-1	<p><i>Lichtfarbe:</i></p> <p>Es wird der Antrag gestellt, dass die geplante Anlage (Lichtfarbe neutralweiss, 4'000 Kelvin) auf eine warmweisse Lichtfarbe kleiner als 2'700 Kelvin abzusenken sei.</p> <p>Der Antrag wird damit begründet, dass der regionale Wildtierkorridor, Hecken und Gehölze, Gewässer (Gheidgraben) und ein kommunales Schutzgebiet betroffen seien. Zudem würde das BAFU zum Erhalt der Biodiversität im Siedlungsraum empfehlen, dass die Lichtfarbe weniger als 2700 Kelvin betragen soll.</p>	<p>Die im Raumplanungsbericht unter Kap. 6.5., Abschnitt Licht, dargestellte Anlage orientiert sich an den einschlägigen Fachnormen. Es handelt sich noch nicht um eine detaillierte Planung. Im Raumplanungsbericht ist zwar dargestellt, dass die Lichtfarbe der Konzeptplanung 4000 Kelvin beträgt. In der weitergehenden Beleuchtungsplanung sind die Fachnormen im Sinne einer Interessensabwägung den weiteren Interessen wie z.B. derjenigen der Anforderungen des Umweltschutzgesetzgebung gegenüberzustellen.</p>	<p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Dabei sind - neben den Fachnormen - auch die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 2021 zu berücksichtigen.</p>
1-2	<p><i>Immissionsgrenzwerte gemäss Norm SN EN 12193:</i></p> <p>Es wird der Antrag gestellt, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach SN EN 12193 «Sportstättenbeleuchtung» (Störlichtberechnung) vor der Erteilung der Bewilligung nachzuweisen sei.</p>	<p>Siehe Beurteilung zur Frage 1-1</p>	<p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Dabei sind - neben den Fachnormen - auch die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 2021 zu berücksichtigen.</p>

Eingabe Nr. 2 (S. Mahrer, T. Neuhaus, E. Stokar, N. Winistörfer, alle in Olten, Eingabe vom 01.05.2024)

Nr.	Inhalt der Eingabe der Mitwirkenden	Stellungnahme der Behörde	Entscheidung der Behörde
2-1	<p><i>Grundwasserschutz:</i></p> <p>Mit dem heutigen Fachwissen über die Umweltproblematik von Kunstfasern sind synthetische Tennisbeläge in einer Grundwasserschutzzone nicht zu verantworten. In Anbetracht insbesondere der gefährdeten Trinkwasserqualität und -sicherheit der Oltnen Bevölkerung aufgrund der hohen Risiken einer Grundwasserverschmutzung durch den Bau von synthetischen Tennisplätzen ist von einer Umzonung abzusehen bzw. dem TCO die Auflage zu machen, ausschliesslich Tennisplätze mit umweltverträglichen Natursandplätzen zu erstellen.</p>	<p>Die kantonalen Behörden prüfen – parallel zur Mitwirkung – die übergeordneten gesetzlichen Anforderungen. Diese betrifft auch die umweltrechtlichen Anforderungen. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sind in den überarbeiteten Raumplanungsbericht eingeflossen. Es versteht sich von selbst, dass für Tennisplätze nur Belagsmaterialien verwendet werden dürfen, aus denen keine Schadstoffe ins Grundwasser ausgewaschen werden. Bei Hartbelägen sind, ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, die entsprechenden Nachweise zu erbringen.</p>	<p>Die Nachweise sind mit Baugesuch gemäss den gesetzlichen Anforderungen einzureichen und werden durch die Bewilligungsbehörden geprüft.</p>

Mitwirkungsbericht

<p>2-2</p>	<p><i>Naturschutz:</i> Die in den aktuellen Zonenreglementen festgehaltenen Grundsätze sind zu respektieren. Dabei sind Abstände zu sensiblen Naturzonen mit ihrer Fauna und Flora zu priorisieren. Die vorgesehenen Minimalabstände zum Bachlauf sowie zur Hecke sind deshalb deutlich zu verbreitern und mit effektiven Massnahmen zu schützen. Zudem ist von unabhängigen Naturschutzexperten zu klären, ob der geplante Vernetzungskorridor ausreicht, um die künftig gestörte Tiermigration artgerecht zu ermöglichen.</p>	<p>Die Heckenbaulinie ist in der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Stadt Olten mit 4 m festgelegt. Dieser Heckenabstand wird durch das Projekt eingehalten. Dasselbe gilt gegenüber der Uferschutzzone, welche eine mit dem Amt für Umwelt (AfU) festgelegte Breite von 7 m aufweist. Diese richtet sich nach den übergeordneten rechtlichen Anforderungen. Die weiteren angesprochenen Interessen des Naturschutzes wurden gleichzeitig während der Mitwirkung durch das Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfung beurteilt; die entsprechenden Ergebnisse sind in den überarbeiteten Raumplanungsbericht eingeflossen.</p>	<p>Die Einhaltung der Heckenabstände und des Gewässerabstandes (Uferschutzzone) sind im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Die Hecken- und Heckenbaulinien werden auf dem Plan nachgetragen. Die Anforderungen des Naturschutzes werden im Baubewilligungsverfahren geprüft und beurteilt.</p>
<p>2-3</p>	<p><i>Landwirtschaftszone:</i> Verzicht auf die Umzonung von bestehendem Landwirtschaftsland (GB Nr. 6460) zugunsten einer einmaligen Chance, die Landwirtschaftszone am Oltner Siedlungsrand zu vergrössern.</p>	<p>Durch die Rückzonung der bestehenden Tennisanlage wird die Einzonungsfläche vollständig kompensiert und zur Fruchtfolgefläche aufgewertet.</p>	<p>Keine Anpassung der Planungsinstrumente.</p>

Mitwirkungsbericht

<p>2-4</p>	<p><i>Emissionen:</i> Um unnötigen Lärm sowie Lichtverschmutzung zu vermeiden und die Natur zu schützen, müsste der Spielbetrieb mit Flutlicht in den Nachtstunden verboten bzw. zeitlich und bezüglich der Anzahl beleuchteter Plätze massiv begrenzt werden.</p>	<p>Die heute bestehende Tennisanlage Gheid wird seit vielen Jahrzehnten ohne bekannte Reklamationen bezüglich Lärm- und Lichtverschmutzung betrieben. Die im Raumplanungsbericht unter Kap. 6.5., Abschnitt Licht, dargestellte Anlage orientiert sich an den einschlägigen Fachnormen. In der weitergehenden Beleuchtungsplanung sind die Fachnormen im Sinne einer Interessensabwägung den weiteren Interessen wie z.B. derjenigen der Anforderungen des Umweltschutzgesetzgebung gegenüberzustellen.</p>	<p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Dabei sind - neben den Fachnormen - auch die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 2021 zu berücksichtigen. Die weiteren Anforderungen des Naturschutzes werden im Baubewilligungsverfahren geprüft und beurteilt.</p>
<p>2-5</p>	<p><i>Landschaftsbild:</i> Der Bau einer neuen Tennisanlage beeinträchtigt das Landschaftsbild (Werbeplanen, unklare Umgebungsgestaltung, Wegfall ökologisch wichtiger Grünfläche) und ist abzulehnen oder mit Auflagen zu versehen, die das Landschaftsbild wirksam schützen.</p>	<p>Es gilt zu beachten, dass gleich neben diesem Standort bereits eine Tennisanlage besteht, die künftig wegfallen wird. Es ist vorgesehen, Grünflächen ausschliesslich mit standortgerechten und einheimischen Arten zu begrünen. Es versteht sich von selbst, dass bauliche Elemente, wozu z.B. auch Werbetafeln gehören, einer Bewilligungspflicht unterstehen.</p>	<p>Im Baugesuchverfahren ist – neben den üblichen Baugesuchsunterlagen - ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher sämtliche raum- und naturrelevante Themen darstellen soll. Dieser muss aufzeigen, dass auch das Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird.</p>

Mitwirkungsbericht

<p>2-6</p>	<p><i>Verkehr:</i> Unzutreffend dürfte die Annahme sein, dass auf der geplanten Neuanlage im Vergleich zu den heutigen zwei Standorten per Saldo kein Mehrverkehr entsteht. Denn die Schöngrund-Anlage erreichen viele Clubmitglieder zu Fuss, was künftig im Gheid nicht der Fall sein dürfte.</p>	<p>Im Grundsatz ist nicht mit einer wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen, insbesondere aus einer Gesamtbetrachtung beider Anlagen. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass Tennisspielende als begeisterte Sportler innerhalb der Stadt Olten v.a. mit dem Velo zum Tennisspielen kommen und nicht mit dem PW (zumal mit dem Velo deutlich schneller). Zudem ist zu beachten, dass heute etliche Mitglieder des Tennisclubs in der Region Bornfeld / Kleinholz wohnen und insbesondere für das Juniorentaining nicht mehr ins Schöngrund fahren müssen.</p>	<p>Die Begründungen zum Verkehr werden im Raumplanungsbericht ergänzt.</p>
<p>2-7</p>	<p><i>Verkehr (unter Berücksichtigung der Aufhebung der Plätze im Schöngrund):</i> Mit der Schliessung der Schöngrundanlage, dem erhofften Wachstum an Clubmitgliedern und externen Gastspielern sowie den geplanten Events im Clublokal (es besteht die Idee, dieses für Anlässe an Dritte zu vermieten), dürften die 12 bisherigen Parkfelder nicht ausreichen.</p>	<p>Bei Bedarf können zusätzlich die Parkplätze nördseitig entlang der Sportstrasse genutzt werden. Somit bestehen genügend öffentliche Parkierungsmöglichkeiten</p>	<p>Keine Anpassung der Planungsinstrumente.</p>

<p>2-8</p>	<p><i>Ortsplanungsrevision / Grundwasserschutz:</i></p> <p>Die Umzonung Gheid ist Präjudiz gegenüber der Ortsplanungsrevision und lässt sich für den Bau eine nicht zwingend notwendige Tennis-Grossanlage nicht rechtfertigen.</p> <p>Die Neuanlage kommt gemäss Räumlichem Leitbild in einem Freiraum-Gebiet zu stehen, das es als Landschaftskammer zur Erholungsnutzung ökologisch aufzuwerten gilt. Gemäss Leitbild sind bei künftigen Projekten am Siedlungsrand «ein besonderes Augenmerk auf ihre qualitätsvolle Gestaltung zu legen». Die Grundlagen dazu müssen aber erst noch erarbeitet werden.</p> <p>In diesem Kontext ist auch in Bezug auf die Grundwasserproblematik nicht nachvollziehbar, wieso die Stadt Olten eine Teiländerung der Zonenplanung im Gheid vornehmen will, bevor die laufende Überarbeitung des Schutzzonenplans der Grundwasserschutzzone Gheid von der SBO abgeschlossen und rechtlich verbindlich ist.</p> <p>Die Umzonung ist deshalb so lange zu sistieren, bis die ordentliche Ortsplanungsrevision und die Grundlagen für den Umgang mit dem Siedlungsrand definitiv vorliegen.</p>	<p>Die geplante Anlage des Tennis-Clubs Olten (TCO) im Gheid steht in Verbindung mit der Aufhebung der nicht zonenkonformen Tennisanlage Schöngrund und der bestehenden Anlage im Gheid. Für letztere wird dem TCO der bestehende Baurechtsvertrag aufgrund der Grundwasserschutzzone nicht verlängert. Die Aufhebung dieser bestehenden Anlagen und die künftige Reduktion von 9 auf lediglich 6 Tennisplätze steht damit im öffentlichen Interesse. Im Gegenzug besteht auch ein öffentliches Interesse an einem Fortbestand des TCO in Olten: Der TCO nimmt im Interesse der Bevölkerung der Stadt Olten im weitesten Sinne auch soziale Aufgaben wahr, indem er ein niederschwelliges Bewegungsangebot bereithält und den Benutzenden eine attraktive Möglichkeit zum Betreiben der Sportart Tennis anbietet.</p> <p>Der Kanton hat sich im Rahmen einer raumplanerischen Vorabklärung zur Teilzonenplanänderung im Gebiet Gheid positiv geäussert.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das räumliche Leitbild und die darin enthaltenen Leitbildpläne nicht parzellenscharf sind, entspricht die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung sowie die bestehende bzw. künftige Nutzung des TCO im Gheid den im räumlichen Leitbild festgelegten</p>	<p>Keine Anpassung der Planungsinstrumente.</p>
-------------------	--	--	---

Mitwirkungsbericht

		<p>Leitsätzen. Im Zusammenhang mit dem Leitbild wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 des Raumplanungsberichtes verwiesen.</p> <p>Die haushälterische Nutzung des Bodens wird gerade durch die Verlagerung der Tennisplätze vom Gebiet Schöngrund nach dem Gebiet Gheid raumplanerisch sinnvoll umgesetzt.</p> <p>Die Städtischen Betriebe Olten (SBO) haben bestätigt, dass dem Vorhaben zur Verlegung der Tennisanlagen auf die Grundstücke östlich des Gheidgrabens in die Schutzzone 3 - unter Einhaltung der für die Schutzzone 3 geltenden Bestimmungen - aus Sicht der Wasserversorgung vom Grundsatz her nichts entgegensteht. Die SBO ist aktuell daran, die Anpassung der Grundwasserschutzzonen durchzuführen und hat bestätigt, dass in Bezug auf die neue Ausdehnung der Grundwasserschutzzonen keine Konflikte mit dem Projekt des TCO bestehen. Die Schutzzone 2 reicht zudem nur bis an das Westufer des Gheidgrabens.</p> <p>Zusammenfassend wird die der Ortsplanungsrevision vorgezogene Teilzonenplanänderung als zielgerichtet und sinnvoll betrachtet.</p>	
--	--	---	--

2-9	<p><i>Standortanalyse:</i></p> <p>Die Standortanalyse ist in der vorliegenden Form nicht akzeptierbar. Die berücksichtigten alternativen Standorte sind entweder in Privatbesitz oder für den Bau einer neuen Tennisanlage unrealistisch. Gewisse Annahmen in der Analyse sind unzutreffend. Zudem sind einige Bewertungskriterien irrelevant für eine Umzonung. Eine Kooperation mit einem Nachbarclub wird nicht in Betracht gezogen.</p> <p>Die Standortanalyse muss durch ein neutrales Gremium auf professionelle Art neu durchgeführt werden und im Zeitalter des Sharing-Prinzips auch Kooperationsvarianten mit Tennisclubs aus der Region enthalten.</p>	<p>Die umfangreiche Standortanalyse zeigt insgesamt 11 Standorte auf, welche miteinander verglichen wurden. Es ist richtig, dass dabei nur beschränkte Abklärungen vorgenommen werden konnten. Hier gilt es jedoch zu beachten, dass im Siedlungsgebiet von Olten ohnehin nur bestimmte Flächen ein Angebot das Bedürfnis abdecken können. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Lage am Siedlungsrand die Bedürfnisse am besten erfüllen kann und zudem Nutzungskonflikte auf ein Minimum reduziert. Die Idee einer kommunal übergeordneten Planung mit anderen Tennisorganisationen wäre unverhältnismässig und würde zudem eine grössere Anlage erfordern, welche weitreichendere Beeinträchtigungen bezüglich der Natur und des Verkehrs zur Folge hätte.</p>	<p>Die Standortanalyse wird situativ ergänzt.</p>
-----	---	--	---

<p>2-10</p>	<p><i>Bedarfsnachweis:</i></p> <p>Die Aussage des TCO, dass der Club in Olten zwingend mindestens sechs Tennisplätze benötigt, ist weder mit einem starken Anstieg an regelmässig spielenden Personen noch mit aktuellen Belegungszahlen der beiden genutzten Tennisanlagen dokumentiert. Es gibt in Olten im Tennissport kein Angebotsdefizit in Bezug auf fehlende Spielmöglichkeiten.</p> <p>Ebenso wenig schafft die neu geplante Tennisanlage zusätzliche Angebote im Bereich des Jugend-/Schulsports (existiert heute schon auf der Schöngrund-Anlage) und Spielmöglichkeiten für Gelegenheitsspieler ohne Club-Mitgliedschaft (ist heute schon möglich). Auch der vorgesehene Kinderspielplatz stellt aufgrund der sehr eingeschränkten Öffnungszeiten und Grösse keine erwähnenswerte Bereicherung des Freizeitangebots für Oltner Familien mit Kindern dar.</p> <p>Die Notwendigkeit zum Bau einer neuen Tennis-Grossanlage mit sechs Plätzen ist mit Fakten zu belegen. Relevant sind dabei die Anzahl regelmässig spielender Mitglieder, Junioren und Interclub-Spielende. Zudem sind die letztjährigen Belegungszahlen der beiden Tennisplätze transparent auszuweisen. Im Weiteren sind Protokolle von</p>	<p>Der TCO wächst seit 2020 zahlenmässig stark. Hier gilt es zu beachten, dass trotz des Wachstums eine gesamthafte Reduktion auf 6 Tennisplätze umgesetzt wird. In diesem Sinne kann einer zahlenmässigen Reduktion gesprochen werden, was als bessere haushälterische Nutzung des Bodens miteinhergeht. Damit werden auch die raumplanerischen Anforderungen des Bundes berücksichtigt.</p>	<p>Keine Anpassung der Planungsinstrumente.</p>
--------------------	---	---	---

Mitwirkungsbericht

	ergebnislosen Kooperationsverhandlungen des TCO mit Nachbarclubs einzufordern. Ohne überzeugenden, faktenbasierten Bedürfnisnachweis für eine neue Tennisanlage ist das Projekt zu sistieren.		
--	---	--	--

Eingabe Nr. 3 (pro natura Solothurn, Solothurn, Eingabe vom 01.05.2024)

Nr.	Inhalt der Eingabe der Mitwirkenden	Stellungnahme der Behörde	Entscheidung der Behörde
3-1	<p><i>Generelles:</i></p> <p>Die Vorbehalte des Amts für Raumplanung betreffend Siedlungsabschluss, Landschafts- und Naturschutz, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Fruchtfolgeflächen etc. können mit den umfangreichen Ausführungen im Raumplanungsbericht nicht entkräftet werden. Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt, Landschaft, Flora und Fauna sind zu gross und die Bewilligungsfähigkeit scheint nicht gegeben.</p>	<p>Die angesprochenen Interessen des Naturschutzes wurden gleichzeitig während der Mitwirkung durch das Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfung beurteilt; die entsprechenden Ergebnisse sind in den überarbeiteten Raumplanungsbericht eingeflossen. Sämtliche gesetzlichen Anforderungen bezüglich dem Umweltrecht werden eingehalten.</p>	<p>Die im Vorprüfungsbericht der kantonalen Behörde verlangten Ergänzungen und Nachweise werden erbracht und sind im überarbeiteten Raumplanungsbericht eingeflossen.</p>

<p>3-2</p>	<p><i>Ortsplanungsrevision:</i> Eine der Ortsplanungsrevision vorgezogene Zonenplanänderung würde Fakten schaffen, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Die Folgen und Auswirkungen der Zonenänderung und des geplanten Tenniszentrums sind aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes und des Grundwasserschutzes gross und problematisch. Änderungen von solcher Tragweite gehören in das Verfahren der OPR. Zumal darauf hingewiesen wird, dass die Ausscheidung der kommunalen Uferschutzzone innerhalb der Bauzone und die Waldfeststellung erst im Rahmen der OPR stattfinden soll. Gerade diese Zonen sind zum Schutz des Naturraumes wichtig und müssten Teil einer neuen Zonenplanung sein. Die geplante Zonenplanänderung ist innerhalb der laufenden OPR grundsätzlich und gesamtheitlich zu prüfen und ist nicht in einem vorgezogenen Verfahren zu genehmigen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zur Frage Nr. 2-2 und 2-8. Die Uferschutzzone ist zu ergänzen, dass diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision identisch ausfallen würde.</p>	<p>Die Einhaltung der Heckenabstände und des Gewässerabstandes (Uferschutzzone) sind im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Die Hecken- und Heckenbaulinien werden auf dem Plan nachgetragen. Die Anforderungen des Naturschutzes werden im Baubewilligungsverfahren geprüft und beurteilt.</p>
<p>3-3</p>	<p><i>Variantenprüfung:</i> Die durchgeführte Variantenprüfung ist sehr willkürlich und pseudomässig, werden Standorte wie die Schützenmatte oder das Badiareal als Möglichkeiten für eine neue Tennisanlage in Erwägung gezogen. Es ist eine seriöse Variantenprüfung von unabhängigen Stellen durchzuführen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zur Frage Nr. 2-9.</p>	<p>Die Standortanalyse wird situativ ergänzt.</p>

<p>3-4</p>	<p><i>Einzonung des Grundstücks 6460:</i></p> <p>Die Einzonung der Parzelle 6460 ist sehr kritisch. Zumal die Parzelle 6460 vollumfänglich in der kommunalen Landschaftszone liegt, fast zur Hälfte in der Grundwasserschutzzone S2 und davon ein grosser Teil zur kommunalen Uferschutzzone gehört. Dem Tennisclub wurde gekündigt, da die Tennisplätze auf GB 5013 in der S2 liegen. Die Planung der neuen Plätze auf Parzelle 6460 würden zu einem Teil weiterhin in die S2 zu liegen kommen. Die Gefährdung des Grundwassers durch den Mikroabrieb mit der Freisetzung von Mikroplastik, welcher von allwettertauglichen Kunststoffplätzen ausgeht, ist beträchtlich. Bereits aus diesen Gründen ist die Bewilligungsfähigkeit der Umzonung fragwürdig. Zumal auch noch die Uferschutzzone verkleinert würde. Die Gefährdung des Grundwassers durch die Neuanlage von Tennisplätzen ist zu vermeiden. Deshalb ist auf die Umzonung zu verzichten.</p>	<p>Die geplante Anlage liegt grossmehrheitlich in der Grundwasserschutzzone S3. Tennis-Anlagen sind in der S3 grundsätzlich zulässig. Die Lage des Ersatzstandortes ist bezüglich Grundwasserschutz günstiger als am heutigen Standort: Keine Anlageteile grenzen an die S2 und die Anlage liegt deutlicher im Abstrom der Grundwasserpumpwerke. In der Grundwasserschutzzone S3 wird jedoch eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartements (BJD) erforderlich. Diese Bewilligung kann unter dem Vorbehalt eines gewässerschutzkonformen Baugesuchs gemäss den Abklärungen mit dem ARP in Aussicht gestellt werden. Da die Grundwasserschutzzone des Pumpwerks Gheid tangiert ist, gelten gewässerschutzrechtliche Bedingungen und Auflagen, die umzusetzen bzw. einzuhalten sind (siehe Kapitel 6.2 im Raumplanungsbericht). Die angesprochenen Interessen des Grundwassers wurden gleichzeitig während der Mitwirkung durch das Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfung beurteilt; die entsprechenden Ergebnisse sind in den überarbeiteten Raumplanungsbericht eingeflossen.</p> <p>Zur Verkleinerung der Uferschutzzone: Die Breite der Uferschutzzone ist mit dem Kanton abgesprochen.</p>	<p>Keine Anpassung der Planungsinstrumente. Die entsprechenden Angaben und Nachweise sind mit der Baueingabe einzureichen.</p>
-------------------	---	---	--

		<p>Vom Platzbelag erfolgt keine erhöhte Gefährdung zur Freisetzung von Mikroplastik. Für die Beläge gilt, dass nur Belagsmaterialien verwendet werden dürfen, aus denen keine Schadstoffe ins Grundwasser ausgewaschen werden. Bei Hartbelägen ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Die geplanten Platzbeläge werden in der planerischen Weiterbearbeitung festgelegt; die detaillierten Angaben sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.</p>	
<p>3-5</p>	<p><i>Hecken und Ufergehölze / Beleuchtung:</i> Südlich der geplanten Tennisanlage befinden sich geschützte Hecken und westlich davon der Gheidgraben mit Ufergehölz. Negative Auswirkungen auf die Fauna dieser Lebensräume sind zu erwarten. Vor allem die geplante Beleuchtung durch Flutlichtscheinwerfer (4000 K, Kaltlicht) bis mind. 22 Uhr werden sich negativ auf Nachtinsekten und Fledermäuse auswirken. Der Biber lebt im Gheidgraben. Es ist nicht auszuschliessen, dass der Biber auch in den Bereich der geplanten neuen Tennisanlage einwandern wird und mit einem Dammbau für Vernässungen sorgen könnte. Ein neuer Konflikt ist hier somit vorprogrammiert. Eine Verbauung des natürlichen Gheidgrabens zum Schutz der Tennisanlagen darf nicht</p>	<p>Zur Hecke und Ufergehölze: Siehe Stellungnahme zur Frage Nr. 2-2. Zur Beleuchtung: Siehe Stellungnahme zu den Fragen Nr. 1-1, 1-2 und 2-4 Zum Biber: Es ist nicht bekannt, dass sich der Biber im Gheidgraben aufhält. Sollte dies jedoch zutreffen ist nicht anzunehmen, dass sein Lebensraum beeinträchtigt wird; ausserdem kann aufgrund der geometrischen Ausdehnung von Stauaktivitäten der Biber angenommen werden, dass der Tennisplatzbereich nicht mitbeeinträchtigt wird.</p>	<p>Die Einhaltung der Heckenabstände und des Gewässerabstandes (Uferschutzzone) sind im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Die Hecken- und Heckenbaulinien werden auf dem Plan nachgetragen. Die Anforderungen des Naturschutzes werden im Baubewilligungsverfahren geprüft und beurteilt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Dabei sind - neben den Fachnormen - auch die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 2021 zu berücksichtigen.</p>

Mitwirkungsbericht

	<p>provoziert werden und wäre ein nicht verantwortbarer Eingriff in die Natur.</p>		
3-6	<p><i>Verlagerung in nachfolgende Bewilligungen:</i> Im Raumplanungsbericht werden viele zu erfüllende Auflagen in der nachfolgenden Planung des Bauprojektes aufgeführt und erläutert. Der Raumplanungsbericht hat nur orientierenden Charakter und ist nicht behördenverbindlich. Bei einem nachfolgenden Bauprojekt sind die negativen Folgen für die Umwelt und die Natur unberechenbar und ohne rechtsverbindliche Auflagen und Zonenvorschriften schwierig zu verhindern. Bei einer Zonenänderung von so grosser Tragweite und Auswirkungen auf die Umwelt sind rechtsverbindliche Vorschriften für ein nachfolgendes Bauprojekt festzulegen.</p>	<p>Die im Raumplanungsbericht aufgeführten Auflagen sind gemäss Absprache und einem Landkaufvertrag zwischen der Stadt Olten und dem TCO mehrheitlich festgelegt worden. Es ist zudem davon auszugehen, dass Auflagen des Kantons im Regierungsratsbeschluss der vorliegenden Nutzungsplanung verbindlich festgehalten werden. Weitere Auflagen erfolgen verbindlich im Rahmen der Baubewilligung; dies ist in planungsrechtlicher Hinsicht stufengerecht.</p>	<p>Keine Anpassung der Planungsinstrumente.</p>

Mitwirkungsbericht

<p>3-7</p>	<p><i>Bedarfsnachweis:</i> Auch der Bedarf des Tennisclubs für eine neue Anlage soll nachgewiesen werden. Im gesamten Bericht fehlt eine Bedarfsanalyse mit den Auslastungszahlen der vorhandenen Plätze. Der Tennisclub hat eine umfassende Bedarfsanalyse mit einer Auswertung der Nutzungszahlen zu erstellen. Dabei ist auch eine mögliche Zusammenarbeit mit andern Tennisclubs in Olten und den benachbarten Gemeinden aufzuzeigen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zur Frage Nr. 2-9 und 2-10.</p>	<p>Die Standortanalyse wird situativ ergänzt.</p>
<p>3-8</p>	<p><i>Fruchtfolgefläche:</i> Es ergäbe sich die Chance, mit dem Rückbau und der Rückführung des Bodens in eine Fruchtfolgefläche effektiv neue FFF zu gewinnen und nicht wie sonst meist üblich nur buchhalterisch.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zur Frage Nr. 2-3.</p>	<p>Keine Anpassung der Planungsinstrumente.</p>
<p>3-9</p>	<p><i>Grundwasserschutzzone:</i> Eine Überprüfung der Grundwasserschutzzonen und eine allfällige Ausdehnung der S2 in GB 6460 wäre ohne Neueinzonung möglich und zum Schutz der wichtigen Trinkwasserfassung sicher vorteilhaft. Diese Verfahren könnten in der laufenden Ortsplanungsrevision diskutiert, evaluiert und umgesetzt werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zur Frage Nr. 2-8.</p>	<p>Keine Anpassung der Planungsinstrumente.</p>