



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. November 1984

Nr. 3383

Genehmigung der Ortsplanung Boningen.
Behandlung der Beschwerden

I

Die Einwohnergemeinde Boningen unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan 1:2000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplänen 1:500 bzw. 1:1000
- Strassenkategorienplan

sowie das Strassenreglement zur Genehmigung.

Nutzungspläne und Reglement wurden vom 21. Juni bis 20. Juli 1983 öffentlich aufgelegt, was 21 Einsprachen zur Folge hatte. Die Behandlung dieser Rechtsmittel führte zu einer 2. Auflage vom 20. Februar bis 20. März 1984, wogegen nochmals 5 Einsprachen eingingen. Von den abgewiesenen Einsprechern reichen beim Regierungsrat Beschwerde ein:

1. Wulla-Holding AG, Liegenschaften, Verwaltungen, Wallgrabenstrasse 9, 4663 Aarburg,
vertreten durch den Verwaltungsrat,
beide vertreten durch Fürsprecher Dr. M. Studer,
Jurastrasse 20, 4600 Olten

2. Fritz Schenker, Landwirt, Boningen,
z.T. vertreten durch Max Schenker, Boningen

Gemäss § 18 Abs. 2 BauG hat der Regierungsrat im Zusammenhang mit der Genehmigung der Ortsplanung über diese zwei Beschwerden zu befinden.

II

Behandlung der Beschwerden

1. Die Beschwerdeführer sind als Grundeigentümer zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 16 Abs. 1 BauG). Da die Beschwerden rechtzeitig eingereicht wurden, ist darauf einzutreten.

2. Der Rechtsdienst des die Beschwerden instruierenden Bau-Departementes führte am 20. August 1984 mit der Vorinstanz und den Beschwerdeführern Augenscheine mit Parteiverhandlung durch.

3. Für die Frage der Kognitionsbefugnis des Regierungsrates bei der Genehmigung des Zonenplanes und der Behandlung der Beschwerden gilt es folgendes voranzustellen:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne der Gemeinden bei der Genehmigung wohl auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit (und auf die Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen). Er hat sich aber - so erfordern es Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 18 Abs. 2 BauG - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Das ändert nichts daran, dass seine Ueberprüfungsbefugnis im Sinne von Art. 33 Abs. 3 lit. b) RPG voll ist.

4. Die Beschwerde der Wulla-Holding AG

4.1 Die Beschwerdeführerin stellt folgende Anträge:

- "1. Es sei der vom 9. Mai 1984 datierte Entscheid des Gemeinderates von Boningen über die Einsprachen der Beschwerdeführerin vom 18. Juli 1983 und vom 16. März 1984 betreffend Revision der Ortsplanung von Boningen aufzuheben.
2. Es seien bezüglich der Liegenschaft GB Boningen Nr. 119 im Halte von 15'517 m² der aufgelegte Zonenplan, das dazugehörige Zonenreglement, die dazugehörigen Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienplan) und der dazugehörige Strassenkategorienplan, soweit die Liegenschaft GB Boningen Nr. 119 betreffend, aufzuheben.
3. Es sei die Parzelle GB Boningen Nr. 119 wie bisher in der Zone W4 (Wohnzone bis 4 Geschosse mit einer Ausnutzungsziffer von 0,6) zu belassen.
4. Es seien nach Gutheissung von Rechtsbegehren Nr. 3 und 2 alle nötigen planlichen und reglementarischen Aenderungen durch die Gemeinde Boningen vorzunehmen.

5. Eventualiter, nach Ablehnung der Rechtsbegehren Nr. 1 bis 4: Es habe die Einwohnergemeinde Boningen der Beschwerdeführerin wegen materieller Enteignung Schadenersatz in Höhe von mindestens Fr. 1'427'564.--, eventuell Schadenersatz nach pflichtgemäßem richterlichem Ermessen, zu bezahlen.

6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Die Beschwerdegegnerin beantragt sinngemäss Abweisung der Beschwerden.

Auf die Begründungen der Beschwerde wird im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen, soweit sie für die Entscheidungsfindung von Bedeutung sind. Im übrigen wird auf die Akten verwiesen.

4.2 Die Parzelle der Beschwerdeführerin liegt nach bisheriger Zonenordnung aus dem Jahre 1972 in der 4-geschossigen Wohnzone. Der angefochtene neue Zonenplan teilt das ca. 1,5 ha grosse Grundstück zu einem Drittel der Wohnzone W2 (2. Etappe) und den Rest dem Reservegebiet zu.

Diese raumplanerische Massnahme bringt für den Eigentümer Beschränkungen für sein Grundeigentum mit sich, die vor der Eigentumsgarantie nur standhalten, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im (überwiegenden) öffentlichen Interesse liegen und - wenn der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt ist - entschädigt werden.

Die Beschwerdeführerin macht zu Recht nicht geltend, für die geplante Auszonung fehle die gesetzliche Grundlage. Diese ist mit Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und §§ 25 ff des Baugesetzes ohne Zweifel gegeben.

Soweit es um die Frage der Entschädigung geht (Beschwerdeantrag Ziffer 5) ist in diesem Verfahren nicht darauf einzutreten. Fragen materieller Enteignung sind nach § 73 BauG nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) zu entscheiden. Somit ist nach § 237^{bis} i.V.m. §§ 231-233^{bis} EG ZGB erstinstanzlich die kantonale Schätzungskommission zuständig. Aufgrund dieser Rechtslage zog die Beschwerdeführerin nach der Parteiverhandlung das Beschwerdebegehren sub. Ziffer 5 denn auch zurück.

Bleibt die Frage des öffentlichen Interesses.

Dieses öffentliche Interesse hat die Gemeinde im angefochtenen Entscheid vom 9. Mai 1984 und in der der Beschwerdeführerin zugestellten Vernehmlassung zur Beschwerde vom 25. Juni 1984 eingehend dargelegt. In der Tat verpflichten RPG und BauG die Gemeinden, das für die bauliche Nutzung vorgesehene Gebiet, also die Bauzone zu begrenzen. Dass diese Begrenzung - zur Verhinderung der Streubauweise und zur rationellen Erschliessung der Baugebiete - im öffentlichen

Interesse liegt, hat das Bundesgericht verschiedentlich erkannt (vgl. u.a. BGE 103 I a 250, 102 I a 430, beides Urteile, welche solothurnische Gemeinden betreffen). Die Gemeinde begründet die Auszonung denn auch vorab mit der Absicht, ihre übergrosse Bauzone zu reduzieren. Der Zonenplan aus dem Jahre 1972 wies eine Bauzone aus, die das fast 10-fache (!!) der heutigen Bevölkerungszahl der Gemeinde aufnehmen könnte. Eine solche Bauzone widerspricht sowohl Art. 15 RPG als auch § 26 Abs. 1 BauG in krasser Weise. Der kantonale Richtplan "Besiedlung und Landschaft" verlangt - in Konkretisierung der genannten gesetzlichen Bestimmungen - eine Reduktion der Bauzonen der Gemeinden in dem Umfange, dass diese höchstens das doppelte Fassungsvermögen der aktuellen Bevölkerungszahl aufweisen (Faktor 2). Diesem Grundsatz vermag die Einwohnergemeinde mit dem nun nach der 2. Planaufgabe zur Genehmigung eingereichten Zonenplan bei grosszügiger Auslegung gerade noch nachzukommen. Die vorgelegte Bauzone (1. und 2. Etappe), also ohne die von der Beschwerdeführerin zusätzlich beantragten 100 a, weist ein Fassungsvermögen von 815 Einwohnern auf; dies bei einer heutigen Bevölkerungszahl in der Bauzone (1. Januar 1984) von 379 Einwohnern. Würde - wie von der Beschwerdeführerin gefordert - die ganze Parzelle GB Nr. 119 der Wohnzone W4 zugeordnet, würde das ca. 80 Wohnungen (!) ermöglichen. Die Grösse des Baugebietes würde den gesetzlichen Rahmen bei weitem sprengen, der Zonenplan wäre materiell rechtswidrig.

Indessen bringt die Beschwerdeführerin Argumente vor, mit denen bewiesen werden soll, dass das an sich vorhandene öffentliche Interesse an der Verkleinerung der Bauzone vor dem privaten Interesse der Beschwerdeführerin an der Beibehaltung der bisherigen Zone betreffend ihr Grundstück zurückzustehen habe.

- 4.3 Zunächst begründet sie ihren Antrag mit der angeblich vorhandenen Erschliessung von GB Nr. 119. Die - in der Sache - unbestrittenen Ausführungen der Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 25. Juni 1984 und der Augenschein vom 20. August 1984 haben indessen ergeben, dass das fragliche Grundstück nicht als erschlossen im Sinne von § 28 BauG gelten kann. Ausser einem Flurweg bestehen für die verkehrstechnische Erschliessung keine Anlagen, nachdem der Kantonsstrasse nach den Bestimmungen der Verordnung über den Strassenverkehr (§§ 19 und 20) und aufgrund der Erschliessungsplanung keine unmittelbare Erschliessungsfunktion für GB Nr. 119 zukommen kann. In kanalisationstechnischer Hinsicht liegt in der Fulenbachstrasse wohl eine Hauptleitung, die Feinerschliessung im Sinne von § 28 BauG fehlt vollständig. Es kann niemals die Meinung als richtig anerkannt werden, sämtliche Grundstücke entlang der Fulenbacherstrasse bzw. der Hauptleitung seien kanalisationstechnisch erschlossen, nachdem die Nebenstränge

gemäss den generellen Kanalisationsprojekt 1968 vollständig fehlen. Hinsichtlich Wasserversorgung fehlt jegliche Erschliessung! Die Erschliessung bzw. die fehlende Erschliessung von GB Nr. 119 ist - wie die Gemeinde mit Recht feststellt - in keiner Weise dazu angetan, die Beibehaltung der Einzonung zu rechtfertigen. Die Beschwerdeführerin hat denn auch bis anhin keine Erschliessungsaufwendungen gehabt.

- 4.4 Die Beschwerdeführerin führt - unter Hinweis auf das Verbot rechtsungleichen Handelns und wohl auch § 26 Abs. 1 BauG ("weitgehend überbautes Gebiet") - an, während der Planungszeit seien in ungesetzlicher Weise noch mehrere Einfamilienhäuser bewilligt worden, was jetzt eine Beibehaltung der Einzonung und bauliche Nutzung auch ihres Landes erfordere.

Die Planungsphase beginnt im Januar 1981. Nach diesem Zeitpunkt wurden 2 Baugesuche in der fraglichen Gegend bewilligt (V. Wyss und R. Wyss), nachdem diese Bauvorhaben sowohl der alten wie der neuen geplanten Zonenordnung nicht zuwiderliefen (vgl. § 15 Abs. 2 BauG und § 23 Abs. 1 BauG). Diese Baubewilligungen verstiesse weder gegen das Gesetz noch wurde dadurch die Ortsplanung präjudiziert. Baubewilligungen auf Land, das erschliessungsmässig und topographisch gleich liegt wie das nicht eingezonte der Beschwerdeführerin wurden nicht erteilt. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführerin - etwa auf dem in der 2. Bauetappe verbliebenen Land -

kein Baugesuch stellte, kann deshalb von einer Verletzung der Rechtsgleichheit keine Rede sein.

4.5 Die Beschwerdeführerin rügt weiter, dass dem Quartier "Sandmatten" in willkürlicher und planerisch nicht zu vertretender Weise im Rahmen der Ortsplanung als Bauzone der Vorzug gegeben worden sei.

Die Frage, welche Grösse eine Bauzone aufweisen darf, ist im Hinblick auf die zitierten Bestimmungen von § 26 Abs. 1 BauG und Art. 15 RPG eine Rechtsfrage. Die Frage, wo die Gemeinde ihre Baugebiete ausscheidet, ist - unter Einhaltung der kantonalen (§ 26 BauG) und eidgenössischen (Art. 1 und 3 RPG) Planungsgrundsätze - eine Frage der Zweckmässigkeit der Planung. Der Gemeinde kommt dabei eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu (vgl. vorne unter Ziffer II 3).

Das Gebiet "Sandmatten", welches am 20. August 1984 ebenfalls in Augenschein genommen wurde, bildet den südöstlichen Abschluss des Baugebietes von Boningen, durch einen breiten Grüngürtel von der Aare getrennt. Das Gebiet lag bereits gemäss altem Zonenplan in der Bauzone, weshalb die Behauptung es werde mit der neuen Planung im Quartier der "Sandmatten" "ein neues Wohngebiet geschaffen" zumindest missverständlich ist. Die Gründe, warum dem Gebiet "Sandmatten" gegenüber dem Gebiet "Breiten" durch Nichtauszonung der Vorzug gegeben wurde, hat die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 25. Juni 1984

und in ihren Einspracheentscheiden einleuchtend dargetan:

- hinsichtlich Erschliessung (Bau des Aareweges 1975 mit Werkleitungen) lag das Gebiet für eine Ueberbauung günstiger, waren doch verschiedene Parzellen baureif (vgl. § 139 BauG)
- die "Sandmatten" eignet sich nach den Grundsätzen von Art. 3 RPG zweifelsohne besser (oder zumindest ebenso gut) als Wohnzone als das Gebiet Breiten (ruhigere Wohnlage)
- das Land war für eine Ueberbauung zumindest so liquid wie das der Beschwerdeführerin.

Dass die Gemeinde dabei - der Ortsplanung vorgezogen - im Hinblick auf einen gewissen Baudruck die notwendigen planerischen Korrekturen vornahm und die Bauvorschriften den neuen Gegebenheiten und Erlassen des Kantons anpasste, kann nicht bemängelt werden. Auch bei einer Gesamtabwägung der Interessen, also beim Einbezug der "Sandmatten" in die integrale Ortsplanungs-Revision hätte der Regierungsrat unter den geschilderten Umständen keine Handhabe gehabt, diese Planung nicht zu genehmigen. Die vorgezogene Teilplanung ist von ihm denn auch am 4. Mai 1982 genehmigt worden, nachdem dagegen keine Beschwerden - auch nicht von der Beschwerdeführerin - eingegangen waren.

An dieser Tatsache können die von der Beschwerdeführerin zitierten Äusserungen an der Gemeindeversammlung vom 29. Januar 1982 nichts ändern. Zur planerischen Frage hatte sich die Gemeindeversammlung gar nicht zu äussern, weil nach §§ 16 ff BauG allein der Gemeinderat Planungsbehörde ist. Zudem hat die Gemeindeversammlung den Erschliessungskredit ohne Vorbehalt beschlossen.

Im Hinblick auf die Bauzonen von Wolfwil und Fulenbach, welche zum Teil viel näher an die Aare heranreichen als diejenige von Boningen (im Bereich "Sandmatten"), kann auch nicht behauptet werden, das fragliche Gebiet bilde einen nicht begreifbaren Querriegel. Das Uferschutzgebiet im Bereich der "Sandmatten" trägt dem Schutzgedanken der Bestimmungen nach §§ 31 ff der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz durchaus Rechnung. Die Baugebietsabgrenzung entspricht auch dem Richtplan über Besiedlung und Landschaft. Andererseits - dies hat der Augenschein deutlich gemacht - ist durch die Gestaltungsvorschriften auch der Schutz der naheliegenden Kernzone gewährleistet.

- 4.6 Das Grundstück der Beschwerdeführerin wurde 1972 in die durch den Nationalstrassenbau bedingte Güterzusammenlegung (GZ) einbezogen. Diese GZ basierte u.a. auf dem Zonenplan aus dem Jahre 1972, nach welchem GB Nr. 119 der 4-geschossigen Wohnzone zugeteilt war. Der alte Besitzstand

betrug 19'045 m², der neue heutige 15'169 m². Die Minderfläche beträgt unbestrittener Massen ca. 19 % und entstand aus der Tatsache, dass die Grundstücke aufgrund der verschiedenen Zonen verschieden bewertet ("bonitiert") wurden. Die Differenz entstand insbesondere nicht etwa deshalb, weil der Beschwerdeführerin Land von ausserhalb der Bauzone in die Bauzone zugeteilt worden wäre.

Die Beschwerdeführerin leitet nun offenbar sinngemäss aus dem Einbezug in die GZ und den sich daraus ergebenden Folgen ab, eine Auszonung ihres Grundeigentums halte vor der Eigentums-
garantie und Treu und Glauben nicht stand. Indessen ist folgendes festzuhalten:

Zunächst ist davon auszugehen, dass weder die Eigentums-
garantie noch das Prinzip von Treu und Glauben dem Grundeigentümer Anspruch darauf geben, dass ein Grundstück auf immer in der Zone verbleibt, der es einmal zugeteilt worden ist. Richtig ist, dass - aus Gründen der Rechtssicherheit - eine einmal vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes in eine bestimmte Zone nicht leichthin wieder geändert werden soll. Es gilt der Grundsatz: je neuer die Nutzungsordnung desto grösser muss das öffentliche Interesse an der Aenderung sein. Der alte Zonenplan datiert aus dem Jahre 1972. Die Tatsache, dass § 10 Abs. 2 BauG eine Ueberprüfung der Zonenordnung nach (in der Regel) 10 Jahren verlangt, zeigt,

dass das Rechtssicherheitsinteresse der strittigen Planungsmassnahme kaum entgegensteht. Hinzu kommt, dass in der genannten Zeitspanne das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz in Kraft getreten sind, welche die Raumplanungs-Aufgabe auf eine ganz andere gesetzliche Grundlage gestellt haben und die Gemeinden zu einer Ueberprüfung und Aenderung der Ortsplanung anhalten.

Die fragliche Güterzusammenlegung ist - gestützt auf den damaligen Zonenplan - in den Jahren 1972-1975 (Neuzuteilung) vorgenommen worden. Die Güterzusammenlegung erfasst sowohl Bau- als auch Nichtbauland. Die damit verbundene Bonitierung kann in der Tat unter gewissen Voraussetzungen zu stossenden Ungerechtigkeiten führen, wenn nun nachträglich die Grundlage der Bonitierung geändert wird. Dies kann dann der Fall sein, wenn die Güterzusammenlegung kurz vor der Aenderung des Zonenplanes durchgeführt wurde und wenn die Bonitierung als Bauland für den Eigentümer mit einem grossen Verlust von Landfläche gegenüber dem alten Besitzstand verbunden war. Beides ist vorliegend nicht der Fall: Die Güterzusammenlegung liegt bereits ca. 10 Jahre zurück. Sie kann die Planungsbehörden nicht daran hindern, den Zonenplan zu ändern; die doch relativ lange Zeitdauer, während der eine bauliche Nutzung von Grundstück GB Nr. 119 rechtlich möglich gewesen wäre, minimiert die von

der Beschwerdeführerin behauptete "Ungerechtigkeit". Wichtiger ist aber, dass aus einem Abtausch von Landwirtschaftsland gegen Bauland - wie aus den Besitzstandstabellen der GZ ersichtlich ist - für die Beschwerdeführerin kein Landverlust eingetreten ist. Vielmehr zeigen die GZ-Pläne, dass die Beschwerdeführerin bereits im alten Besitzstand eine ungefähr gleichgrosse Landfläche eben im Gebiet von GB Nr. 119 besass, dass also kaum eine Verschiebung des Besitzes stattgefunden hat.

Die nun 10 Jahre zurückliegende GZ kann die Einwohnergemeinde nicht hindern, ihre Ortsplanung nach den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen. Die Beschwerdeführerin geht auch von falschen Voraussetzungen aus, wenn sie die Auffassung vertritt, die GZ sei erst heute - 1984 - abgeschlossen. Die Neuzuteilung erfolgte im Frühjahr 1975. Ab diesem Zeitpunkt war die GZ materiell abgeschlossen; was aus den von Herrn Leuenberger (Ingenieurbüro Buxdorf + Lerch, Olten) an der Parteiverhandlung geschilderten Gründen (Gesamt-messen des Gemeindegebietes Boningen) unterblieb, war lediglich die Vermessung.

Wenn die Vorinstanz im übrigen festgestellt hat, mit dem Abzug von 19 % werde nur ein kleiner Teil des Mehrwertes zwischen Landwirtschaftsland und Bauland berücksichtigt, so hat sie im Grunde folgendes gemeint:

Land ist nicht a priori Bauland. Diese Qualität erhält es durch eine planerische Massnahme. Diese planerische Massnahme kann auch wieder rückgängig gemacht werden; denn die Eigentums-garantie gibt keinen Anspruch auf Beibehaltung der einmal zugewiesenen Nutzungsmöglichkeit. Gerade dies geschieht im vorliegenden Fall, aus den dargelegten Gründen. Die Beschwerdeführe-rin ist nicht durch die Güterzusammenlegung in den Genuss von Bauland im formellen Sinn gekommen, sondern durch die Zonenplanung der Gemeinde. Das der Beschwerdeführerin gehörende, in der GZ bonitierte Land hat diese "Bauland-qualität" aufgrund der Zonenplanung von 1972. Eine Verletzung von Treu und Glauben dadurch, dass diese zwölf Jahre alte Planung nun dem RPG und dem BauG angepasst wird, liegt ohne Zweifel nicht vor. Ob das fragliche Land der Beschwerdeführerin nun in eine Güterzusammen- legung einbezogen worden ist und ob es dabei wegen der Bonitierung oder dem allgemeinen Abzug für Strassenareal flächenmässig geschmälert worden ist, spielt - unter den vorgenannten Einschränkungen -, die hier nicht zutreffen, keine Rolle. Die GZ ging damals von der rechts- gültigen Zonenplanung aus. Daraus abzuleiten, diese Zonenplanung sei deshalb nicht mehr abänder- bar, geht fehl. Damit würde in vielen Fällen eine gesetzeskonforme Raumplanung unmöglich. Mit der Vorinstanz ist festzustellen, dass von dem durch die Zonenplanung 1972 geschaffenen Mehrwert für das Land der Beschwerdeführerin

ein grosser Teil verbleibt (1/3 Wohnzone, 2/3 Reservegebiet), insbesondere aber der seinerzeitige "Bonitierungsabzug" von 19 % in keinem Verhältnis stand zum Wert-Verhältnis von Bau- zu Landwirtschaftsland. Zudem hat die GZ der Beschwerdeführerin selbstverständlich Vorteile gebracht.

Es bleibt somit festzustellen, dass der seinerzeitige Einbezug von GB Nr. 119 in die GZ der heutigen Zonenplanänderung nicht entgegensteht.

- 4.7 Die Beschwerdeführerin will - dokumentiert insbesondere durch eine ergänzende Eingabe vom 21. August 1984 - aufgrund eines Berichtes des Ortsplaners aus dem Jahre 1971 zur damaligen Ortsplanung herleiten, es verstosse gegen Treu und Glauben, wenn ihr Grundstück nun aus- und abgezont werde. Sie habe - aufgrund dieses Berichtes - im Rahmen der GZ die heutige Parzelle 119 nur akzeptiert, weil sie darauf vertraut habe, "dass nicht schon wenige Jahre später eine Ab- und Auszonung erfolge".

Unter Hinweis auf die vorstehenden Erwägungen, insbesondere Ziffer II 4.6, gilt es festzustellen, dass

- eine Revision der Ortsplanung Boningen nach 12 Jahren nachgerade überfällig war,
- in diesen 12 Jahren gegenüber dem "Ortsplanungsbericht Hanselmann" gravierende tatsächliche (reale Entwicklung der Gemeinde) und rechtliche

(Baugesetz und Raumplanungsgesetz) Aenderungen eingetreten sind,

- die Beschwerdeführerin selber während langer Zeit von der an sich gegebenen Ueberbauungsmöglichkeit keinen Gebrauch gemacht hat, somit das Risiko einer Zonenplanänderung trägt,
- es folglich sehr wohl den Voraussetzungen der von der Beschwerdeführerin zitierten Entscheidung des Bundesgerichts (107 I a 36, 107 I b 335, 105 I a 317 und 102 I a 336) entspricht, wenn der Zonenplan nun im Bereich von GB Nr. 119 geändert wird.

4.8 Die Beschwerdeführerin bemängelt, dass die mit der Ortsplanung im Zusammenhang stehenden Publikationen nicht im Amtsblatt erschienen seien. Indessen verpflichten weder kantonales noch eidgenössisches Recht hiezu. Publikationsorgan der Gemeinde ist gemäss § 22 der Gemeindeordnung i.V.m. § 66 Gemeindegesetz der Amtsanzeiger. Die Publikation der Ortsplanungsaufgabe in diesem genügt § 15 Abs. 1 BauG.

4.9 Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich sinngemäss Verletzung des rechtlichen Gehörs wegen folgenden Vorgängen:

- Am 20. Januar 1982 fand - im Sinne von Art. 4 RPG und § 3 BauG eine Orientierungsversammlung statt.

- Am 28. Januar 1982 schrieb die Beschwerdeführerin einen Brief, sie wünsche in der Bauzone zu verbleiben mit GB Nr. 119.

- Vom 5. Februar bis 8. März 1982 wurde - neben Auszonungen - auch eine Planungszone publiziert, welche GB Nr. 119 erfasste und gegen die - auch von der Beschwerdeführerin nicht - keine Einsprache eingereicht wurde.

Die Wulla-Holding AG erkennt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Umstand, dass ihre "Einsprache" vom 28. Januar 1982 "gegen die Planungszonen" nicht behandelt worden sei. Der Vorwurf ist nicht angebracht: Nachdem die Planungszone ja erst nach ihrer Eingabe vom 28. Januar 1982 öffentlich aufgelegt wurde, konnte das Schreiben vom 28. Januar 1982 rechtlich gar keine Einsprache gegen die Planungszone sein. Sodann verwechselt die Beschwerdeführerin das "Mitwirkungsrecht" der Bevölkerung nach § 3 BauG mit der Einsprachemöglichkeit gegen eine Planungszone nach § 23 BauG. Beides hat nichts miteinander zu tun. Die Stellungnahme zu einer Planung im Sinne von § 3 BauG ist formlos, kein Rechtsmittel und gibt keinen Anspruch auf einen anfechtbaren Entscheid. Dagegen ist die Einsprachemöglichkeit nach § 23 BauG ein Rechtsmittel gegen eine vorläufige, das Eigentum einschränkende Planungsmassnahme der Gemeinde. Abgesehen von der geschilderten zeitlichen Abfolge stellt deshalb die Vorinstanz zu Recht fest,

dass es wohl etwas weit hergeholt gewesen wäre, das Schreiben vom 28. Januar 1982 als Einsprache gegen die Planungszone zu qualifizieren. Schliesslich erscheint die Geltendmachung einer Verletzung von BV Art. 4 im heutigen Zeitpunkt auch unbehelflich, weil die seinerzeitige Planungszone mit der öffentlichen Auflage nach §§ 15 ff BauG ihre Rechtswirkungen längst verloren hat und durch die Auflage des Zonenplanes abgelöst worden ist (vgl. § 15 Abs. 2 BauG). Dadurch, dass die Wulla-Holding AG gegen die Planungszone keine Einsprache geführt hat, hat sie sich im Zonenplanverfahren keiner Rechte begeben.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

5. Die Beschwerde von Herrn Fritz Schenker

- 5.1 Herr Schenker, am Augenschein vertreten durch seinen Vater Max Schenker, ist Eigentümer von Grundstück GB Boningen Nr. 117, welches - durch die Fulenbacherstrasse getrennt - westlich des Grundstückes der anderen Beschwerdeführerin, der Wulla-Holding AG, liegt. Auch sein Grundstück lag nach dem aufzuhebenden Zonenplan in der 4-geschossigen Wohnzone und kommt nach dem angefochtenen Zonenplan zu 1/3 in die Wohnzone W2 (2. Etappe) und zu 2/3 in die Reservezone zu liegen. Bezüglich der Fragen des öffentlichen Interesses an der Verkleinerung der Bauzone,

der Erschliessung, der Rechtsgleichheit (Gebiet Sandmatten) und der Fragen von Treu und Glauben (insbesondere hinsichtlich GZ) kann deshalb auf die vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 4 verwiesen werden.

5.2 Im besonderen ist zu den Einwänden von Herrn Schenker zusätzlich folgendes festzuhalten:

Bei der Güterzusammenlegung im Rahmen des Nationalstrassenbaus wurde die Parzelle Nr. 117 wie folgt gebildet:

Alte, am selben Ort bestehende Parzelle Nr. 117 Breitenmatt: 4149 m2

Südlich der Autobahn, ausserhalb der Bauzone liegende Parzelle Nr. 32 Stockacker am östlichen Dorfausgang: 2018 m2

Alter Besitzstand: 6149 m2
=====

Neuer Besitzstand Parzelle Nr. 17 5572 m2
=====

Durch die Neuzuteilung im Baugebiet wurden somit 577 m2 oder ca. 9,3 % der ursprünglichen Fläche abgezogen. Die alte Parzelle Nr. 32 lag nahe an der Autobahn und wäre für eine Bebauung nie in Frage gekommen (sie liegt im heutigen Zonenplan im Landwirtschaftsgebiet). Die Umteilung dieses Areals ins Reservegebiet stellt ohne Zweifel bereits eine Wertverbesserung dar. Der grösste Teil der heutigen Parzelle Nr. 117 lag

jedoch auch vor der Zusammenlegung am selben Ort.

Aufgrund der Bonitierung und der damit verbundenen Mehrzuteilung hatte der Beschwerdeführer eine Ausgleichszahlung von Fr. 2'329.20 zu leisten (vgl. neuer Besitzstand vom 17. Dezember 1976). Der Rechtsgrund für diese Ausgleichszahlung liegt somit 8 Jahre zurück und besteht in der aufgrund der alten Zonenplanung 1972 durchgeführten Neuzuteilung. Sie kann nach den unter Ziffer 4 dargelegten Kriterien nicht dazu führen, dass eine Durchsetzung des materiell richtigen Planungsrechts nicht mehr möglich sein sollte.

- 5.3 Bezüglich Erschliessung liegen die Verhältnisse ähnlich wie bei GB Nr. 119, nur dass an der westlichen Grundstücksgrenze eine Wasser-Hauptleitung besteht. Die beiden aus übergeordneten planerischen Gründen das Grundstück tangierenden Hauptleitungen für Kanalisation und Wasser und die Kantonsstrasse, alles Anlagen der Groberschliessung, können infolge vollständig fehlender Feinerschliessung eine integrale Beibehaltung der 4-geschossigen Wohnzone nicht begründen.
- 5.4 Der Beschwerdeführer möchte das von ihm angebehrte Bauland gegen Land in der Landwirtschaftszone tauschen. Dieser Tausch ist auch unter der von der Gemeinde gewählten Zonenordnung möglich:

1/3 von GB Nr. 117 ist Wohnzone, 2/3 sind Reservegebiet, welches später für eine Ueberbauung vorab in Frage kommt. Es kann nicht Aufgabe der Ortsplanung sein, unter Verletzung planungsrechtlicher Bestimmungen von BauG und RPG, dem Beschwerdeführer möglichst günstige Voraussetzungen für einen Landabtausch zu verschaffen.

- 5.5 Soweit der Beschwerdeführer Entschädigung aus materieller Enteignung geltend macht, ist darauf in diesem Verfahren nicht einzutreten (vgl. § 73 BauG i.V.m. § 237^{bis} und §§ 231-233^{bis} EG ZGB).

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6. Die Kosten des Verfahrens

Beide Beschwerden werden abgewiesen.

Nach diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer dessen Kosten zu bezahlen.

In diese einzurechnen ist auch der Aufwand des Ingenieurbüros Buxtorf + Lerch für die Mitwirkung an der Parteiverhandlung vom 20. August 1984 (Rechnung vom 3. Oktober 1984 von Fr. 796.25). Entsprechend dem verursachten Aufwand hat die Wulla-Holding AG (inkl. Entscheidegebühr) Fr. 930.80 zu bezahlen, Fritz Schenker Fr. 465.45. Der geleistete Kostenvorschuss von je Fr. 400.- wird angerechnet.

III

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. In den Erschliessungsplänen der Gemeinde sind auch die Kantonsstrassen - soweit sie bereits ausgebaut sind - dargestellt. Weil aber diese Strassen durch das Bau-Departement aufgelegt werden müssen, sind sie nicht Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens. Die Kartierung erfolgt lediglich zur Information.
2. Die vorliegende Planung steht mit dem kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft in Einklang. Dem im Richtplan eingetragenen schützenswerten Ortsbild ist mit der Ausscheidung einer Kernzone Dorf und einer Ortsbildschutzzone und den zugehörigen Zonenbestimmungen Rechnung getragen. Die Aenderung der Baugebietsabgrenzung sowie der Abgrenzung der Gewerbezone, der Industriezone und der Ortsbildschutzzone hat zur Folge, dass der kantonale Richtplan an die vorliegende Planung angepasst werden muss.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanungsrevision Boningen, umfassend die Bestandteile
 - Zonenplan 1:2000
 - Strassen- und Baulinienpläne 1:500 und 1:1000
 - Strassenkategorienplan
 - Zonenreglement
 - Strassenreglementwerden unter dem Vorbehalt der materiellen Bemerkungen genehmigt.

2. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3. Die Beschwerdeführer haben folgende Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen:

Wulla-Holding AG	Fr. 930.80
Fritz Schenker	Fr. 465.45

Der geleistete Kostenvorschuss von jeweils Fr. 400.- wird angerechnet.

4. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde an die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigte Zonierung anzupassen, vom kantonalen Amt für Wasserwirtschaft vorprüfen zu lassen und dem Regierungsrat bis zum 31. Dezember 1985 zur Genehmigung einzureichen.

5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 1. Februar 1985 noch je 4 Zonenpläne, 2 Sätze Strassen- und Baulinienpläne, 2 Strassenkategorienpläne, 4 Zonenreglemente und 3 Wasserreglemente, wovon je 1 Planexemplar in reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
7. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 1930 vom 14. April 1972) sowie dem Zonenreglement wird durch die neue Planung ersetzt und verliert ihre Rechtskraft. Andere Pläne gelten als aufgehoben, soweit sie der vorliegenden Planung widersprechen. Weiterhin in Kraft bleiben:
- Strassen- und Baulinienplan Ortsverbindungsstrasse Boningen-Kappel 1:1000 gemäss RRB Nr. 3826 vom 9. März 1963
 - Strassen- und Baulinienplan verlegte Kantonsstrasse Kappel-Boningen 2. Ausbaustufe 1:500 gemäss RRB Nr. 4156 vom 12. August 1969
 - Strassen- und Baulinienplan Korrektur der Fulenbacherstrasse 1:500 gemäss RRB Nr. 5208 vom 13. Oktober 1970

- Strassen- und Baulinienplan Ausbau Gunzgerstrasse 1:500 gemäss RRB Nr. 847 vom 20. Februar 1974
- Strassen- und Baulinienplan Richtung Gunzger Allmend 1:500 gemäss RRB Nr. 4671 vom 10. August 1976
- Gestaltungsplan Fulenbacherstrasse Süd-Ost 1:500 gemäss RRB Nr. 1852 vom 29. Juni 1982
- Gestaltungsplan Bättel 1:500 gemäss RRB Nr. 3282 vom 30. November 1982

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gey

Kostenabrechnungen und
Verteiler Seite 27/28

Kostenabrechnungen

Einwohnergemeinde Boningen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 18.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
zahlbar innert	Fr. 518.--	(Staatskanzlei Nr. 309
30 Tagen	=====	ES

Wulla-Holding AG

Verfahrenskosten:	Fr. 930.80	(Fr. 400.-- v. Kto.
Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	119.650 auf 2000.431
	<hr/>	umbuchen)
zahlbar innert	Fr. 530.80	(Kto. 2000.431.00)
30 Tagen	=====	(Staatskanzlei Nr. 310)

Fritz Schenker

Verfahrenskosten:	Fr. 465.45	(Fr. 400.-- v. Kto.
Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	119.650 auf 2000.431
	<hr/>	umbuchen)
zahlbar innert	Fr. 65.45	(Kto. 2000.431.00)
30 Tagen	=====	(Staatskanzlei Nr. 311)

Geht an:

- Bau-Departement (2) La/HS/br
- Departementssekretär
- Amt für Raumplanung (4), mit Akten und 1 gen. Plan-
satz/Reglement
- Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt
KRP (folgt später)
- Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Rechtsdienst Bau-Departement (2)
- Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit Planausschnitt KRP
(folgt später)
- Amtschreiberei Olten, mit 1 gen. Zonenplan/Planaus-
schnitt KRP (folgt später)

./.

- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (3)
- Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn
- Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4618 Boningen, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später), Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4618 Boningen
- Ingenieurbüro Urs Fahndrich, Domherrenstr. 566, 4622 Egerkingen
- Planungsbüro Solothurn-Gempach, Niklaus-Konrad-Str. 4, 4501 Solothurn
- Fürsprech Dr. M. Studer, Jurastr. 20. 4600 Olten (2), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Herrn Fritz Schenker, Landwirt, 4618 Boningen, mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Es wird genehmigt:

Die Ortsplanungsrevision Boningen bestehend aus dem Zonenplan, dem Zonenreglement, den Strassen- und Baulinienplänen, dem Strassenkategorienplan und dem Strassenreglement.