



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

20. März 1979

Nr. 1442

Die Einwohnergemeinde Dulliken ersucht um Genehmigung ihrer Ortsplanung (Zonenplan, Strassen- und Baulinienplan). Der Plan lag in der Zeit vom 15. Juli bis 15. September 1976 nach den Bestimmungen des Baugesetzes (§ 12 BauG) öffentlich auf. Es gingen 56 Einsprachen ein, die der Gemeinderat erledigen konnte oder abwies. Die getroffenen Aenderungen wurden erneut aufgelegt. Acht Einsprecher gelangten an die Gemeindeversammlung, welche die Beschwerden abwies und die Ortsplanung genehmigte. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 1978 führen Beschwerde beim Regierungsrat:

1. Die Eigentümer des Grundstückes GB Dulliken Nr. 622, nämlich
 - Herr Dr. Portmann, Olten
 - Herr Albert Heer, Lostorf
 - Herr Dr. Bracher, Biberistalle vertreten durch Herrn Dr. P. Wyss, Rechtsanwalt, Olten.

2. Die Eigentümer des Grundstückes GB Dulliken Nr. 338, nämlich
 - Herr Albert Heer, Lostorf
 - Firma Niederöst-Ringold & Sohn, Olten
 - Herr Dr. Mario Leemann, Zürich
 - Herr Jakob Fries, Winterthur
 - Firma B. Wietlisbach AG, Stettenalle vertreten durch Herrn Dr. P. Wyss, Rechtsanwalt, Olten.

3. Die Erben des A. Bärtschi-Nägele, Dulliken, vertreten durch Herrn A. Hagmann-Bärtschi, Olten.

4. Die Eigentümer des Grundstückes GB Dulliken Nr. 620, nämlich

- Frau Charlotte Palla-Senn, Zürich

- Frau Marlis Huber-Senn, Bern

- Herr Dr. Heinrich Senn, Basel

- Herr Max Senn, Zofingen

alle vertreten durch Herrn Dr. G. Kupper, Fürsprech und Notar, Olten.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I. Beschwerde der Grundeigentümer von GB Nr. 622, vertreten durch Herrn Dr. P. Wyss, Rechtsanwalt, Olten.

1. Für das Grundstück der Beschwerdeführer besteht der spezielle Bebauungsplan (SBP) "Säliblick", der mit Beschluss Nr. 3853 vom 29. Juli 1966 vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Der neue Zonenplan hebt diesen SBP auf und weist das Gebiet "Täli" dem Reservegebiet zu. Nach § 65 Bau- und Zonenreglement umfasst das Reservegebiet jenes Gebiet, das in einem späteren Zeitpunkt voraussichtlich für die Besiedlung benötigt wird. Es ist vorläufig der "Nichtbauzone" zugewiesen (vgl. § 60 Bau- und Zonenreglement).

Gegen die vorgesehene Zuteilung ihres Grundstückes zum Nichtbaugebiet wenden sich die Beschwerdeführer. Im Einsprache- und Genehmigungsverfahren haben der Gemeinderat und die Gemeindeversammlung dem Begehren der Beschwerdeführer teilweise entsprochen und den östlichen Teil des Grundstückes Nr. 622 der Wohnzone W3 zugewiesen. Dies stellt gegenüber dem Auflageplan eine wesentliche Aenderung dar und kann deshalb ohne Neuauflage nicht

vorgenommen werden (vgl. Mitteilungsblatt des Bau-Departementes Nr. 24, Oktober 1976). Nach dem Augenschein und der Parteiverhandlung vom 27. September 1978 hatte deshalb das Bau-Departement das Genehmigungsverfahren sistiert, bis die Gemeinde den Zonenplan dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 1978 im Auflageverfahren angepasst habe. Mit Schreiben vom 6. Dezember 1978 verlangt jedoch die Gemeinde die sofortige Behandlung der Ortsplanung unter vorläufiger "Ausklammerung" der Beschwerdegrundstücke, da eine weitere Verzögerung des Genehmigungsverfahrens zu Problemen bei der Beurteilung von Bauvorhaben führe. Die zur Vernehmlassung eingeladenen Beschwerdeführer wenden sich mit Schreiben vom 15. Dezember 1978 gegen die von der Gemeinde geforderte Abtrennung ihres Beschwerdeverfahrens.

2. Es ist vorerst zu prüfen, ob eine Abtrennung des Beschwerde- und Genehmigungsverfahrens für das Gebiet der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall vorgenommen werden kann. Die Gemeinde begründet ihren Entscheid für die Zuweisung des grösseren Teils des Grundstückes Nr. 622 in das Reservegebiet im wesentlichen damit, dass der alte Zonenplan von einer zu optimistischen Beurteilung des Wachstums der Gemeinde ausgegangen sei. So habe dem alten Zonenplan eine Bevölkerungsprognose von 12'000 Einwohnern für das Jahr 2000 zugrundegelegen, der neue rechne mit lediglich 7'500 Einwohnern. Das Baugebiet habe deshalb verkleinert werden müssen. Nebst anderen Gebieten sei deshalb ein Teil des Grundstückes der Beschwerdeführer dem Reservegebiet zugeteilt worden, da es zum grössten Teil zur Zeit noch nicht überbauungsreif sei und sich als Bauland nicht eigne.

Der Entscheid der Gemeinde über die Beschwerde kann nicht isoliert beurteilt werden. Er ist im Zusammenhang mit dem

ganzen Zonenplan zu sehen. Eine Abtrennung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist deshalb nicht möglich. Eine vorzeitige Genehmigung des übrigen Gebietes des Zonenplanes könnte einen Entscheid über das Beschwerdegrundstück präjudizieren. Um aber das Genehmigungsverfahren für den übrigen Teil des Zonenplanes nicht unnötig in die Länge zu ziehen, kann dem Wunsch der Gemeinde insofern entsprochen werden, als die Neuauflage des Zonenplanes für das Gebiet "Täli" gemäss dem Beschluss der Gemeindeversammlung nicht vor dem regierungsrätlichen Entscheid über die Beschwerde verlangt wird. Im Falle der Abweisung der Beschwerde könnte allerdings der Zonenplan im Gebiet "Täli" nicht genehmigt werden. Er müsste vorerst mit der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Abgrenzung neu aufgelegt werden.

3. Die Beschwerdeführer stellen den Antrag:

"Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.

- Hauptbegehren: Der gemäss RRB vom 29. Juli 1966 genehmigte SBP sei als weiterhin verbindlich zu erklären. Die neue Ortsplanung sei in dem Sinne abzuändern, dass für dieses Teilgebiet die bisherige Planung ihre Gültigkeit beibehalte.
- Eventualbegehren: Die Einwohnergemeinde Dulliken habe das Grundstück GB Dulliken Nr. 622 käuflich zu erwerben, und zwar gegen Vergütung eines marktkonformen Preises für Einfamilienhäuser-Bauland.
- Eventuell: Die Einwohnergemeinde Dulliken habe den Beschwerdeführern die Differenz der Verkehrswerte des vorgenannten Grundstückes vor und nach dem Eingriff durch die neue Ortsplanung zu vergüten, d.h. eine angemessene Entschädigung für die materielle Enteignung, bzw. Teilenteignung, zu leisten.
- Unter Kosten und Entschädigungsfolge."

Die Beschwerdeführer sind von der von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme betroffen und deshalb berechtigt, Beschwerde zu führen. Auf ihre fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

4. Nach § 1 BauG sind die Gemeinden ermächtigt, das Bauplanverfahren einzuführen, das aus der Aufstellung von Baureglementen und Bebauungsplänen bzw. Aenderung von Plänen und Reglementen besteht. Wie die Pläne und Reglemente zu gestalten sind, wird im Baugesetz nicht in allen Einzelheiten abschliessend bestimmt sondern weitgehend den Gemeinden überlassen. Den Gemeinden steht also auf dem Gebiete der Raumplanung eine recht erhebliche Entscheidungsbefugnis zu; sie sind im Planverfahren grundsätzlich autonom. Daran vermag die Tatsache nichts zu ändern, dass die Pläne durch den Regierungsrat genehmigt werden müssen. Im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren werden die Pläne auf Rechtmässigkeit und auf "qualifizierte Unangemessenheit" überprüft. Eine "qualifizierte Unangemessenheit" besteht, wenn vom Standpunkt einer geordneten und zweckmässigen Planung aus betrachtet, die von einer Gemeinde beschlossene Planung in schwerwiegender Weise gegen objektive und allgemein anerkannte Grundsätze der Planung verstösst.

Die Beschwerdeführer verlangen im Hauptbegehren u.a. die neue Ortsplanung sei in dem Sinne abzuändern, dass die bisherige Planung für das "Täli" ihre Gültigkeit behalte. Im Eventualbegehren verlangen sie sogar eine käufliche Uebernahme des Grundstückes zu "marktkonformen Preisen für Einfamilienhäuser-Bauland". Die Befugnisse des Regierungsrates gehen jedoch im Genehmigungsverfahren nicht soweit, dass das erwähnte Hauptbegehren durchgesetzt werden könnte. Als Genehmigungsinstanz darf der Regierungsrat lediglich den ihm vorgelegten Plan beurteilen

und diesen entweder billigen oder ablehnen. Allenfalls kann es das Gebot der Verhältnismässigkeit erheischen, einen Plan nur teilweise zu genehmigen. Es liegt aber nicht in der Kompetenz des Regierungsrates, bei der Prüfung einer Planung sein Ermessen an die Stelle desjenigen der zuständigen Gemeindeorgane zu setzen und die ihm als beste erscheinende Lösung einer Gemeinde aufzuzwingen. Soweit deshalb die Beschwerdeführer mehr als die Aufhebung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 19. Juli 1978 verlangen, wird die Beschwerde zum voraus abgewiesen. Auf das Eventualbegehren wird nicht eingetreten. Dieses ist im Schätzungsverfahren geltend zu machen.

5. Die Beschwerdeführer begründen ihre Beschwerden im wesentlichen wie folgt: Bereits vor dem Erlass des SBP sei ein grosser Teil ihres Grundstückes der Bauzone zugeteilt gewesen. Mit dem von der Gemeinde geforderten SBP sei im Jahre 1966 das ganze Grundstück der Bauzone zugewiesen worden. Das Grundstück sei hinsichtlich Strasse und Kanalisation erschlossen und von bestehenden Ueberbauungen praktisch umschlossen. Auf einen Schleichweg versuche nun die Gemeinde, die frühere Absicht zu verwirklichen, dieses Grundstück in die Grünzone zu bringen. Nach dem neuen Zonenplan würde nur noch etwa ein Drittel des Grundstückes Bauzone bleiben, der Rest sei wertlos, da er nicht mehr überbaut werden könne. Das Vorgehen der Gemeinde sei ungerechtfertigt und unzulässig. Der geplante Eingriff in das Privateigentum sei in keiner Weise durch das öffentliche Interesse abgedeckt und das Gebot der Rechtssicherheit werde verletzt, da keine gewichtigen Gründe für eine Aenderung des bisherigen Zustandes sprächen. Selbst wenn man ein öffentliches Interesse für eine Verkleinerung der Bauzone bejahte, fehle dies für die Verkleinerung der Bauzone für Einfamilienhäuser, weil das Angebot von Bauland für Einfamilienhäuser zu klein sei.

6. Der Zonenplan bestimmt, wie ein im Gemeindegebiet gelegenes Grundstück genutzt werden kann. Die Zonenordnung bewirkt somit Eigentumsbeschränkungen, die für die einzelnen Grundstücke je nach den anwendbaren Vorschriften und den früheren Nutzungsmöglichkeiten mehr oder weniger schwer sind. Diese Eigentumsbeschränkungen sind zulässig, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen und im öffentlichen Interesse liegen.

Die gesetzliche Grundlage für die Zonenpläne bildet das Baugesetz (§ 1 BauG). Was das öffentliche Interesse betrifft, hat das Bundesgericht schon verschiedentlich festgestellt, dass Massnahmen im öffentlichen Interesse liegen, die geeignet sind, das Entstehen überdimensionierter Bauzonen zu verhindern oder solche Bauzonen zu verkleinern (BGE 103 Ia 250 ff; 102 Ia 433). Dafür sprechen gewichtige Gründe der Planung, wie die Verhinderung der Streubauweise, der Schutz der Landschaft und die Notwendigkeit, die Infrastrukturanlagen und damit die Infrastrukturkosten zu beschränken.

Die Gemeinde Dulliken zählte am 1. Januar 1979 4'414 Einwohner. Vor einem Jahr waren es 4'456. Die grösste Bevölkerungszahl wies die Gemeinde 1976 auf mit 4'800 Einwohnern. 1970 waren es 4'560 Einwohner. Gegenüber dem Höchststand hat somit die Bevölkerungszahl in den letzten 3 Jahren um rund 10 % abgenommen und liegt heute unter dem Stand von 1970, vor allem wegen des Rückganges der ausländischen Wohnbevölkerung. Der Regionalplanungszweckverband Olten-Gösgen-Gäu rechnet für Dulliken bis 1990 mit einer Einwohnerzahl von 5'400 Personen. Da anzunehmen ist, dass die Bevölkerungszahl von Dulliken in den nächsten Jahren wegen der in der Region neu entstandenen Betriebe (KKG, Postzentrum) wieder ansteigen wird, erscheint die Prognose des Zweckverbandes Olten-Gösgen-Gäu als möglich. In einzelnen wird die Zunahme der

Bevölkerungszahl auch davon abhängen, in welchem Ausmass die Gemeinde Bauland an interessanten Wohnlagen anzubieten vermag.

Nach den Berechnungen des Amtes für Raumplanung reicht das Baugebiet der Gemeinde für ungefähr 9'700 Einwohner aus. Somit ist die ausgeschiedene Bauzone genügend gross, um während absehbarer Zeit den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs aufzunehmen. Für die von der Gemeinde beschlossene Reduktion des Baugebietes im "Täli" liegt deshalb ein öffentliches Interesse vor.

Die Beschwerdeführer wenden jedoch ein, das öffentliche Interesse fehle für die Verkleinerung der für Einfamilienhäuser bestimmten Bauzone. Vom ganzen Baugebiet von rund 166 ha sind rund 46 ha der W2 zugeteilt. Weitere 50 ha liegen in der Zone W3 und W4, wo nach § 19 Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Einfamilienhäuser ebenfalls zulässig sind. Nach Angaben der Gemeinde sind in den letzten Jahren ca. 10 - 12 Einfamilienhäuser pro Jahr erstellt worden. Auch wenn man annimmt, dass ein wesentlicher Teil der für Einfamilienhäuser bestimmten Bauzone bereits überbaut ist, so zeigen die Unterlagen eindeutig, dass das für Einfamilienhäuser ausgeschiedene Baugebiet den Bedarf für absehbare Zeit bei weitem zu decken vermag. Möglich ist allerdings, dass zu wenig baureifes Baugebiet für Einfamilienhäuser zur Verfügung steht. Doch hat es hier die Gemeinde in der Hand, durch entsprechende Erschliessungsmassnahmen auf das Angebot einzuwirken.

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, ihr Grundstück sei hinsichtlich Strasse und Kanalisation bereits erschlossen. Diese führten bis zur Grundstücksgrenze. Das ganze Gebiet des SBP "Säliblick" sei überbauungsreif, das im übrigen als Gesamtheit zu betrachten sei.

Weder das kantonale Baurecht noch die Eigentums-
garantie gewähren aus dem Vorhandensein einer Erschliessung einen
Anspruch auf Einzonung bzw. Belassung in der Bauzone.
Doch kann möglicherweise für eine Beschränkung des Baugebietes
das öffentliche Interesse fehlen, wenn der Nicht-
einbezug eines Grundstückes wegen schon vorhandener Er-
schliessungsanlagen mit sachlichen Gründen nicht zu ver-
antworten wäre. Das schmale und relativ lange Grundstück
der Beschwerdeführer stösst an der nördlichen Schmalseite
an die Lehmgrubenstrasse. Dort befindet sich die Anschluss-
stelle für die Kanalisation. Von dort ist nach dem nun
aufgehobenen SBP "Säliblick" auch eine Stichstrasse durch
das "Täli" vorgesehen für die Detailerschliessung des
Beschwerdegrundstückes. Im fraglichen Grundstück selber
befinden sich heute noch keine Detailerschliessungsan-
lagen. Abgesehen davon, dass es fraglich erscheint, ob die
Anschlussstelle für die Kanalisation in der Lehmgruben-
strasse für die Erschliessung des ganzen Beschwerdegrund-
stückes genügt, ist jedenfalls der heute vorhandene Er-
schliessungsgrad des Grundstückes nicht so hoch, dass
sich von öffentlichen Interesse her eine Einzonung auf-
drängen würde.

Von einer Umschliessung des Beschwerdegrundstückes durch
bestehende Ueberbauungen kann bei objektiver Betrachtung
keine Rede sein. Dieser Einwand der Beschwerdeführer trifft
höchstens für den nördlichen Teil des Grundstückes zu,
der jedoch im Einspracheverfahren von der Gemeinde
wiederum der Wohnzone zugeteilt worden ist.

Es liegen auch keine andern Gründe der Planung vor, die
dafür sprechen, das Grundstück Nr. 622 in der Wohnzone
zu belassen. Im Gegenteil wäre es sogar vertretbar ge-
wesen, dieses reizvolle Täli aus Gründen des Landschafts-
schutzes nicht nur dem Reservegebiet, sondern sogar dem
Landwirtschaftsgebiet zuzuteilen. Doch dies liegt im

Ermessens der Gemeinde.

Der Einwand der Beschwerdeführer, es fehle ein öffentliches Interesse für die von der Gemeinde beschlossene Planungsmassnahme, hält nicht Stand. Die Nichtaufnahme eines Teils des Grundstückes Nr. 622 in die Wohnzone ist durch ein hinreichendes öffentliches Interesse abgedeckt, das die finanziellen Interessen der Beschwerdeführer an einer gewinnbringenden Verwertung ihres Landes überwiegt.

7. Der Einwand der Beschwerdeführer, die Gemeinde versuche auf einem Schleichwege die frühere Absicht zu verwirklichen, dieses Grundstück in die Grünzone zu bringen, ist nicht belegt. Ein Einbezug in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Grünzone) würde sich nur aufdrängen, wenn dieses Gebiet der Öffentlichkeit z.B. als Erholungsgebiet zugänglich gemacht werden sollte. Soweit geht aber offensichtlich die Absicht der Gemeinde nicht. Mit der Zuteilung des Tälis zum Reservegebiet hat **vielmehr** die Gemeinde ihren Willen bekundet, dieses Gebiet bei Bedarf später einmal zur Ueberbauung freizugeben.

8. Die Beschwerdeführer rügen im weiteren eine Verletzung des Gebotes der Rechtssicherheit durch die von der Gemeinde beschlossene Planungsmassnahme. Im Interesse der Rechtssicherheit muss sich eine Planungsbehörde bei Planänderungen eine gewisse Zurückhaltung auferlegen, denn Pläne sollen nur aus gewichtigen Gründen geändert werden. Das Gebot der Rechtssicherheit ist dann hoch zu veranschlagen, wenn ein Plan nur kurze Zeit in Kraft stand. Je länger er bereits besteht, desto eher muss mit einer Aenderung gerechnet werden. (Vgl. 98 Ia 337). Nutzungspläne müssen anpassungsfähig sein, damit sie veränderten Verhältnissen gerecht werden können.

Der SBP "Säliblick", der die Ueberbauung im "Täli" planlich festhält, wurde vom Regierungsrat im Jahre 1966 genehmigt. Nach einem allgemein anerkannten Grundsatz, der auch im neuen Baugesetz festgehalten ist, sollte ein Zonenplan nach einer Zeitdauer von 10 Jahren überprüft und nötigenfalls auf die veränderten Verhältnisse abgestimmt werden. Das "Täli" war seit 1966 eingezont. Seit diesem Zeitpunkt haben sich die Verhältnisse geändert. Die Bevölkerungsentwicklung ist heute anders einzuschätzen. Argumente des Landschaftsschutzes, der Infrastruktur und Erschliessungskosten werden heute anders gewichtet. Wenn die Gemeinde nach rund 12 Jahren die einzelnen Gründe für die Einteilung des Baugebietes z.T. anders beurteilt und den Nutzungsplan ändert, so verletzt sie das Gebot der Rechtssicherheit nicht.

9. Die Beschwerdeführer bemängeln auch, dass die Gemeinde im "Hubel" 170 a Land und im "Büchsacker" 486 a Land erworben habe, offensichtlich in der Absicht, diese Gebiete zur Ueberbauung freizugeben. Die Einwohnergemeinde habe die Möglichkeit, ihre Grundstücke, soweit sie nicht bereits in der Bauzone lägen, umzuzonen. Wo es um den finanziellen Vorteil der Gemeinde gehe, könne die Bauzone vergrössert werden; wo es aber lediglich um die Interessen der Privaten gehe, würden deren Grundstücke mit dem Hinweis auf die Grösse der Bauzone aus dieser herausgenommen.

Die Gemeinde weist diese Vorwürfe zurück. Die 172 a im "Hubel", die nach dem neuen Zonenplan im Reservegebiet liegen, seien in erster Linie als landwirtschaftliches Abtauschland und lediglich auf sehr weite Sicht als Bauland gekauft worden. Im "Büchsacker" habe sie lediglich 169 a erworben, die nach dem alten Zonenplan teilweise in der Bauzone lagen und sich wiederum nur

teilweise in der Bauzone befinden. Der Rest bleibe nach wie vor in der Landwirtschaftszone.

Das Gebiet "Hubel", das die Gemeinde erworben hat, liegt im Reservegebiet. Es kann somit vorläufig nicht überbaut werden und müsste vorerst im Planverfahren eingezont werden. Es ist selbstverständlich, dass diese Umzonung unabhängig von den Eigentumsverhältnissen vom Regierungsrat zu gegebener Zeit zu beurteilen ist. Der Vorwurf der Beschwerdeführer, die Gemeinde könne ihr Land ohne weiteres einzonen, ist nicht zu beweisen und deshalb unerheblich.

Das Gebiet "Büchsacker", das von der Gemeinde teilweise erworben worden ist (GB Nrn. 445, 446, 447 und 511) und das, wie im alten Zonenplan, auch im neuen wiederum teilweise als Wohnzone figuriert, kann vom Standpunkt der Planung aus betrachtet nicht mit dem "Täli" verglichen werden.

Das Gebiet liegt, weit mehr als das "Täli", zentral und in unmittelbarer Nähe von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel. Es eignet sich deshalb gut für die von der Gemeinde betriebene Förderung von Eigenheimen. An drei Seiten ist das Gebiet von überbautem oder für öffentliche Bauten beanspruchtem Land und an zwei Seiten von Erschliessungsstrassen sowie Wasser- und Kanalisationsleitungen umgeben. Es ist deshalb verständlich, dass dieses Gebiet in der Bauzone belassen wird.

10. Die Beschwerde ist abzuweisen. Doch kann, wie oben bereits festgestellt, aus formellen Gründen die von der Gemeindeversammlung beschlossene Abgrenzung der Wohnzone im Bereich des Grundstückes GB Nr. 622 nicht genehmigt werden. Diese Abgrenzung ist im Planverfahren neu aufzulegen.

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer eine Entscheidegebühr mit einem Anteil der Verfahrenskosten von zusammen Fr. 250.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

II. Beschwerde der Eigentümer von GB Dulliken Nr. 338, vertreten durch Herrn Dr. P. Wyss, Rechtsanwalt, Olten.

1. Für die Grundstück GB Dulliken Nrn. 330 und 338 besteht der SBP "Bodenacker", der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3281 vom 7. Juni 1974 genehmigt worden ist. Dieser Plan wird durch den neuen Zonenplan aufgehoben. Das Gebiet ist der Wohnzone W3 und W4 zugeteilt. Eine neu geplante Strasse, die "Südstrasse", durchschneidet das Gebiet des früheren SBP. Durch Beschluss des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung ist für dieses Gebiet jedoch wiederum ein SBP erforderlich.
2. Die Beschwerdeführer verlangen, die Gemeinde sei zu verpflichten, das Areal der künftigen "Südstrasse" mit dem im Besitze der Gemeinde stehenden angrenzenden Land abzutauschen. In weiteren wenden sie sich gegen die Pflicht, nur mit einem SBP bauen zu können.

Die Begründung der Beschwerde ergibt sich aus den folgenden Erwägungen. Die Gemeinde beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

3. Als vom Beschluss der Gemeindeversammlung betroffene Grundeigentümer sind die Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert. Auf das Begehren, von der Gemeinde für das Areal der zukünftigen "Südstrasse" Realersatz zu erhalten, wird jedoch nicht eingetreten, da dies nicht Gegenstand des Zonen- und Strassen- und Baulinienplanes sein kann. Der Strassen- und Baulinienplan legt lediglich die Strassen- und Baulinien fest und stellt den Ent-

eignungstitel dar für den Erwerb des für die Strasse bestimmten Areals. Die Entschädigungsfrage ist im speziellen Schätzungsverfahren zu entscheiden (vgl. § 19 Baugesetz).

4. Was die Aufhebung der Pflicht zur Ausarbeitung eines SBP betrifft, ist festzustellen, dass der Zonenplan dieses Erfordernis für das Grundstück Nr. 338 nicht enthält. Anscheinend waren die Beschwerdeführer mit den Gemeindebehörden der Meinung, der neue Zonenplan erlaube eine Ueberbauung des Grundstückes der Beschwerdeführer lediglich, wenn auch noch ein SBP erstellt werde. Nach der Legende des Zonenplanes wird jedoch nur der alte SBP aufgehoben und das Gebiet der W3 und W4 zugeteilt. Eine Pflicht zum Erlass eines besonderen, neuen SBP ist im Plan graphisch nicht dargestellt, wie es für andere Gebiete der Fall ist. Wenn die Gemeinde diese Pflicht für das Grundstück der Beschwerdeführer festlegen wollte, müsste dies im Planverfahren geschehen. Da der im Planverfahren erlassene Zonenplan diese Pflicht nicht enthält, besteht sie nicht. Damit wird das zweite Begehren der Beschwerdeführer gegenstandslos.
5. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens erscheint es angebracht, die Beschwerdeführer mit einer ermässigten Entschädigungsbüher von Fr. 150.-- zu belasten. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

III. Beschwerde der Erben des A. Bärtschi-Nägele, Dulliken, vertreten durch Herrn A. Hagmann-Bärtschi, Olten

1. Der neue Zonenplan weist das Grundstück GB Nr. 426 der Erbgemeinschaft Bärtschi der Reservezone zu. Im alten Zonenplan lag dieses Grundstück ausserhalb der Bauzone. Die Beschwerdeführer verlangen nun, dass ihr Grundstück der Wohnzone W2 zugeteilt wird. Die Begründung ergibt

sich aus den folgenden Erwägungen. Die Gemeinde beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

2. Als Grundeigentümerin, die vom Zonenplan betroffen ist, besitzt die Erbgemeinschaft die Beschwerdelegitimation. Herr A. Hagmann, Olten, ist vom Amtschreiber von Olten-Gösgen als gesetzlicher Vertreter der Erbgemeinschaft bestellt worden und deshalb befugt, für diese zu handeln. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
3. Die Beschwerdeführer machen im wesentlich geltend, die Grenzziehung zwischen der Reservezone und der Wohnzone sei willkürlich. Das Gebot der Rechtsgleichheit verlange einen Einbezug ihres Grundstückes in die Wohnzone.

Dem Gleichheitsprinzip kommt bei Planungsmassnahmen nur eine beschränkte Wirkung zu. Liegenschaften, die sich im Zeitpunkt der planerischen Behandlung in ihrer Funktion für den Eigentümer voneinander nicht unterscheiden, können mit Rücksicht auf ihre räumliche Lage ohne Verletzung des Gleichheitsgebotes verschieden eingereiht werden, auch wenn sich daraus ungleiche Eigentumsbeschränkungen ergeben. Ein Grundeigentümer hat keinen Anspruch darauf, in Zusammenhang mit der Aufstellung eines Zonenplanes gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Planungsmassnahme berührt werden. Es liegt im Wesen der Zonenplanung, dass Zonen gebildet werden, für welche notwendigerweise unterschiedliche Nutzungsvorschriften aufgestellt werden. Um dem Gebot der Rechtsgleichheit gerecht zu werden, genügt es, wenn eine Planungsmassnahme sachlich vertretbar ist. Dieses Gebot fällt somit bei Planungsmassnahmen mit dem Willkürverbot zusammen (vgl. 99 Ia 715).

Die Beschwerdeführer bezeichnen die Begrenzung der Bauzone

in ihren Bereich als offensichtlich willkürlich, weil das Grundstück teilweise bereits überbaut sei und in der Nähe weitere Wohnhäuser lägen. Die Gemeinde begründet ihren Entscheid in wesentlichen damit, dass sie bei ihrer neuen Ortsplanung den veränderten Verhältnissen bei der Bevölkerungsentwicklung Rechnung tragen möchte und bestrebt sei, keine neuen, bisher offenen Flächen, einzuzonen. Gemäss der Planung aus dem Jahre 1956 befinde sich die unstrittene Parzelle in "übrigen Gemeindegebiet", wo bis vor einiger Zeit unter bestimmten Voraussetzungen noch gebaut werden konnte. Da aber heute der "Wilberghang" noch weitgehend unüberbaut und die Zahl der verkaufswilligen Grundeigentümer offensichtlich gering sei, wolle die Gemeinde das finanzielle Abenteuer der Wilbergerschliessung nicht eingehen. Es finde sich noch genug Bauland in der Bauzone. Deshalb habe die Gemeinde den Wilberghang nicht eingezont. Lediglich gewisse im Zusammenhang mit neuen Strassenführungen stehende Arrondierungen seien vorgenommen worden.

Diese Begründung der Gemeinde ist nicht willkürlich. Wie bereits oben festgestellt, genügt das Fassungsvermögen der ausgeschiedenen Bauzone bei weitem, um den Bedarf nach Bauland für absehbare Zeit zu decken. Aus planerischen Gründen drängt sich eine Einzonung des Grundstückes nicht auf. Vielmehr müsste in diesem Falle der ganze Wilberghang eingezont werden, was sich von der Grösse her nicht vertreten lässt. Eine Streubauweise an diesem landschaftlich exponierten Hang würde stören. Es trifft auch zu, dass die Erschliessung, insbesondere die Verkehrsererschliessung wegen des steilen Geländes und der ungenügenden Anschlusspunkte relativ aufwendig würde. Jedenfalls genügt die von den Beschwerdeführern am Augenschein vorgeschlagene Privaterschliessung vom Höhenweg her höchstens für ihr Grundstück, für die Erschliessung des ganzen Wilberggebietes jedoch sind

viel grössere Aufwendungen erforderlich. Bei objektiver Betrachtung kann auch keine Rede davon sein, dieses Gebiet sei schon weitgehend überbaut. Immerhin handelt es sich hier um eine noch weitgehend offene Fläche von rund 6 ha. Der Vorwurf der Willkür und der Rechtsungleichheit ist unbegründet.

4. Die Beschwerdeführer werfen der Gemeinde in weiteren eine Verletzung von Treu und Glauben vor. Die Gemeinde habe Grundstücke in der Grünzone veräussert und zur Ueberbauung freigegeben, andererseits ihnen für eine Ueberbauung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 426 eine Sistierung in Aussicht gestellt wegen der Ortsplanung.

Es trifft zu, dass die Gemeinde in der Nähe des Grundstückes der Beschwerdeführer einige Bauten bewilligt hat. Doch liegen diese Grundstücke nach dem alten Zonenplan der Gemeinde aus dem Jahre 1956 in der Grünzone. Diese Baubewilligungen hätten erst erteilt werden dürfen, wenn durch ein Planverfahren eine Umzonung vorgenommen worden wäre. Jenes Vorgehen der Gemeinde ist deshalb zu beanstanden. Da jedoch beide von den Beschwerdeführern genannten Grundstücke Parzellen in der früheren Grünzone lagen, welche nach den Bestimmungen des alten Baureglementes grundsätzlich Bauzone darstellte, sind diese Fälle nicht gleich zu beurteilen wie das Grundstück der Beschwerdeführer. Dieses lag bereits nach dem alten Zonenplan im "Nichtbaugebiet" und hätte spätestens seit dem Inkrafttreten des revidierten Gewässerschutzgesetzes im Jahre 1972 nur noch nach einer Einzonung überbaut werden dürfen. Es besteht somit bereits in rechtlicher und planlicher Hinsicht nach dem alten Zonenplan zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführer und den von der Gemeinde zur Ueberbauung freigegebenen Parzellen ein wesentlicher Unterschied. Der Hinweis auf eine Sistierung allfälliger Bauvorhaben auf der Parzelle der Beschwerdeführer erfolgte

zu Recht. Treu und Glauben sind dadurch nicht verletzt worden.

5. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer eine Entscheidegebühr von Fr. 250.-- mit einem Anteil der Verfahrenskosten zu übernehmen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

IV. Beschwerde der Eigentümer von GB Dulliken Nr. 620, vertreten durch Herrn Dr. G. Kupper, Fürsprech und Notar, Olten

1. Das Grundstück Nr. 620 lag nach dem alten Zonenplan in der 2 - 3-geschossigen Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,6. Der neue Zonenplan weist diese Parzelle der W2 mit einer AZ von 0,3 zu; dagegen wenden sich die Beschwerdeführer. Sie verlangen, dass die von der Gemeinde beschlossene Zonenzuteilung nicht genehmigt und die Gemeinde angewiesen werde, das Grundstück der bisherigen Zonenzuteilung entsprechenden W3 zuzuweisen.
2. Als vom neuen Zonenplan der Gemeinde betroffene Grundeigentümer sind die Beschwerdeführer legitimiert, Beschwerde zu erheben. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
3. Die Beschwerdeführer bringen im wesentlichen vor, eine andere als die der W3 entsprechende AZ von 0,5 sei unangebracht. Es handle sich um einen Gewerbebetrieb, der auf eine angemessene Ausnutzung angewiesen sei. Im Gegensatz zu ihrer Liegenschaft sei die der Lehngrubenstrasse gegenüberliegende Seite in der W3 belassen worden. Beide Gebiete seien vorher der gleichen Zone zugeteilt gewesen. Die Beschwerdeführer sehen darin eine Rechtsungleichheit und Willkür.

4. Wie oben unter Ziffer III. 3. festgestellt, fällt bei Planungsmaßnahmen das Gebot der Rechtsgleichheit mit dem Willkürverbot zusammen. Um diesen Rechtsgrundsätzen gerecht zu werden, genügt es, wenn eine Planungsmaßnahme sachlich vertretbar ist.

Die Gemeinde begründet ihren Entscheid im wesentlichen damit, es sei das Ziel der Ortsplanungsrevision gewesen, das Baugebiet einzuengen, die Gesamtausnutzung zu verringern und die Zonenordnung zu präzisieren, d.h. nicht mehr 2 - 3-geschossige Wohnzonen, sondern z.B. 2 und 3-geschossige Wohnzonen zu schaffen. Ferner seien die Übergänge von Quartier zu Quartier und von Zone zu Zone neu überarbeitet worden. Was das Grundstück GB Nr. 620 betreffe, würde ein 3-geschossiger Bau stören, weil das Gebäude auf stark erhöhtem Terrain liege und die Differenz zwischen Lehmgrubenstrasse und Erdgeschoss bereits ein Geschoss ausmache. Es dürfe angenommen werden, dass nach der alten 2 - 3-geschossigen Zone in dieser Lage lediglich ein 2-geschossiger Neubau bewilligt worden wäre. Im übrigen bilde die Lehmgrubenstrasse die Abgrenzung zwischen dem Quartier "Dorf" (W3) und dem Quartier "Lehmgrube" (W2).

5. Die Parzelle der Beschwerdeführer ist wie alle umliegenden südlich der Lehmgrubenstrasse gelegenen Grundstücke 2-geschossig überbaut und gegenüber der Lehmgrubenstrasse relativ stark erhöht, an einer Hanglage.

Wie die Gemeinde richtig feststellt, bildet von der optischen Wirkung her bereits die hangseitige Stützmauer der Lehmgrubenstrasse praktisch ein Geschoss, ohne dass dieses allerdings als solches angerechnet würde. Ein Gebäude, das wie das bestehende in Strassennähe erstellt würde, erschiene somit bei 3-geschossiger Bauweise vom Gebäudevolumen her als 4-geschossig. Bereits die 2-geschossige Bauweise bringt für die wesentlich tiefer ge-

gelegenen gegenüberliegenden Grundstücke erhebliche Beeinträchtigungen durch Beschattung und Lichtentzug. Hinzu käme die ästhetisch störende und quartierfremde Wirkung einer 3-geschossigen Fassade am Hang, so dass von der Geschosszahl her der Entscheid der Gemeinde, hier eine 2-geschossige Zone auszuscheiden, richtig liegt. Ergänzend ist zu bemerken, dass die Parzelle Nr. 620 und das westlich und südlich angrenzende Gebiet infolge des ausgeprägten Geländesprungs in keiner optischen Beziehung zum 3-geschossigen Quartier an der Dorfstrasse steht.

Zur Ausnutzungsziffer ist festzustellen, dass diese mit 0,3 bei 2-geschossiger Bauweise eine angemessene Ueberbauung der Parzelle Nr. 620 erlaubt. Infolge der Baulinien und Grenzabstände sind von ca. 2'500 m² Parzellenfläche, die für die Berechnung der AZ massgebend sind, nur ca. 1'500 m² tatsächlich überbaubar. Bei durchgehend 2-geschossiger Bauweise können davon ca. 625 m² oder ca. 1/4 überbaut werden. Bei der heutigen Nutzung als Gaststätte, bei der eine grössere Anzahl Parkplätze erforderlich ist, wäre eine noch höhere bauliche Dichte bei vertretbarem Aufwand und unter Rücksichtnahme auf den Quartiercharakter nicht sinnvoll.

Der Entscheid der Gemeinde hält somit einer sachlichen Ueberprüfung Stand und kann nicht als willkürlich oder rechtsungleich bezeichnet werden. Somit ist die Beschwerde abzuweisen. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer eine Entscheidgebühr mit einem Anteil der Verfahrenskosten, zusammen Fr. 200.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

Es wird

beschlossen:

1. Die von der Einwohnergemeinde Dulliken beschlossene Ortsplanung (Zonenplan, genereller Strassen- und Baulinienplan) wird genehmigt, mit Ausnahme der nachträglich vorgenommenen Erweiterung der W2 im Gebiet von GB Dulliken Nr. 622 und mit Ausnahme der von der Gemeinde nachträglich beschlossenen Verpflichtung zum Erlass eines speziellen Bebauungsplanes für das Gebiet des früheren speziellen Bebauungsplanes "Bodenacker" (RRB Nr. 3281 vom 7.6.1974). Die von der Gemeinde für diese Gebiete nachträglich beschlossenen Änderungen sind im Planverfahren vorzunehmen, d.h. sie müssen öffentlich aufgelegt werden.

2. Die Beschwerde der Eigentümer des Grundstückes GB Dulliken Nr. 622

- Herr Dr. Portmann, Olten,
- Herr Albert Heer, Lostorf,
- Herr Dr. Bracher, Biberist,

alle vertreten durch Herrn Dr. P. Wyss, Rechtsanwalt, Olten, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

Diese Beschwerdeführer haben eine Entscheidegebühr mit einem Anteil der Verfahrenskosten von zusammen Fr. 250.-- zu übernehmen, wobei der Kostenvorschuss von Fr. 100.-- verrechnet wird.

3. Die Beschwerde der Eigentümer von GB Dulliken Nr. 338, nämlich

- Herr Albert Heer, Lostorf,
- Firma Niederöst-Ringold & Sohn, Olten,
- Herr Dr. Mario Leemann, Zürich,
- Herr Jakob Fries, Winterthur,
- Firma B. Wietlisbach AG, Stetten,

alle vertreten durch Herrn Dr. P. Wyss, Rechtsanwalt, Olten, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird oder diese nicht gegenstandslos geworden ist.

Diese Beschwerdeführer haben eine Entscheidgebür mit einem Anteil der Verfahrenskosten von zusammen Fr. 150.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss von Fr. 100.-- wird verrechnet.

4. Die Beschwerde der Erbgemeinschaft Bärtschi-Nägele, Dulliken, vertreten durch Herrn A. Hagnann-Bärtschi, Olten, wird abgewiesen. Es wird eine Entscheidgebür inklusive Anteil der Verfahrenskosten von Fr. 250.-- erhoben. Der Kostenvorschuss von Fr. 150.-- wird verrechnet.

5. Die Beschwerde der Eigentümer des Grundstückes Nr. 620, nämlich

- Frau Charlotte Palla-Senn, Zürich,
- Frau Marlis Huber-Senn, Bern,
- Herr Dr. Heinrich Senn, Basel,
- Herr Max Senn, Zofingen,

alle vertreten durch Herrn Dr. G. Kupper, Fürsprech und Notar, Olten, wird abgewiesen.

Diese Beschwerdeführer haben eine Entscheidgebür mit einem Anteil der Verfahrenskosten von total Fr. 250.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss von Fr. 100.-- wird verrechnet.

6. Dem Amt für Raumplanung sind bis spätestens 31. Juli 1979 noch vier bereinigte Plansätze, wovon ein Exemplar auf Leinwand aufgezogen, zuzustellen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

7. Die Gemeinde Dulliken wird verhalten, das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) unter Berücksichtigung der neuen Ortsplanung zu überarbeiten und dem Amt für Wasserwirtschaft bis spätestens 31. März 1980 zur Vorprüfung und Genehmigung einzureichen.

8. Frühere Pläne, mit Ausnahme

- Gesamtbebauungsplan (Strassenplan), M 1 : 2000, RRB Nr. 3773 vom 24.8.1954 für Gebiet Schäfer/Langfeld/Mettlen ,
- Gesamtzonenplan, M 1 : 2000, RRB Nr. 5031 vom 23.10.1956, für Gebiet Schäfer/Langfeld/Mettlen ,
- Bebauungsplan Durchgangsstrasse, M 1 : 1000, RRB Nr. 2733 vom 2.5.1962 (nur Kantonsstrassen und zugehörige Baulinien),
- spezieller Bebauungsplan Murimätteli/Säliloch, M 1 : 500, RRB Nr. 4161 vom 4.9.1964,
- Teilbebauungsplan Langfeld, M 1 : 500, RRB Nr. 4386 vom 25.8.1967,
- Bebauungsplan Hagnau II, M 1 : 1000, RRB Nr. 538 vom 4.2.1969,
- Strassen- und Baulinienplan (Bahnhofstrasse Dulliken), OV-Strasse Dulliken Wil; M 1 : 500, RRB Nr. 4719 vom 18.9.1970,
- Strassen- und Baulinienplan T 5 Kreuzung Schollacker, M 1 : 500, RRB Nr. 6506 vom 11.12.1970 (nur Kantonsstrasse und zugehörige Baulinien),
- Strassen- und Baulinienplan "Kath.Kirche/Liegenschaft R. Moll, M 1 : 500, RRB Nr. 4524 vom 25.8.1972,
- Baulinienplan Grundstück Tonet, M 1 : 200, RRB Nr. 5552 vom 17.10.1972,
- Ausbau Durchgangstrasse T 5/Abzweigung Hardstrasse, M 1 : 500, RRB Nr. 1454 vom 30.3.1973,
- Grundwässerschutzzone Untere Ei, M 1 : 2000, RRB Nr. 7425 vom 12.12.1975 und
- Strassen- und Baulinienplan Bahnhofstrasse, M 1 : 500, RRB Nr. 3011 vom 20.5.1977

sind aufgehoben.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.--

Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 408 a) RE

Fr. 518.--

=====

Kostenrechnung Beschwerdeführer:

Hr. Dr. P. Wyss, Rechtsanwalt, Konradstr. 31, 4600 Olten:

Entscheidgebühren und Anteil
Verfahrenskosten Fr. 400.--
./.. Kostenvorschüsse Fr. 200.--
Fr. 200.-- (Staatskanzlei Nr.408 b)RE
=====

Hr. A. Hagmann-Bärtschi, Ziegelfeldstr. 25, 4600 Olten:

Entscheidgebühr und Anteil
Verfahrenskosten Fr. 250.--
./.. Kostenvorschuss Fr. 150.--
Fr. 100.-- (Staatskanzlei Nr.408 c)RE
=====

Hr. Dr. G. Kupper, Fürsprecher + Notar, Römerstr. 14, 4600 Olten

Entscheidgebühr und Anteil
Verfahrenskosten Fr. 250.--
./.. Kostenvorschuss Fr. 100.--
Fr. 150.-- (Staatskanzlei Nr.408 d)RE
=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gey

Bau-Departement (2) Wy

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan

Kant. Finanzverwaltung (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Amtschreiberei Olten, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Sekretariat der Katasterschätzung (2)

Baukommission der EG, 4654 Dulliken, mit 1 gen. Plan (folgt
später)

Ammannamt der EG, 4654 Dulliken (3) EINSCHREIBEN /RE

Hrn. Dr. P. Wyss, Rechtsanwalt, Konradstr. 31, 4600 Olten (4) /RE
EINSCHREIBEN

Hrn. A. Hagmann-Bärtschi, Ziegelfeldstr. 25, 4600 Olten (2) /RE
EINSCHREIBEN

Hrn. Dr. G. Kupper, Fürsprech + Notar, Römerstr. 14, 4600 Olten (3)
EINSCHREIBEN RE

Amtsblatt Publikation:

Die Ortsplanung (Zonen-, Strassen- und Baulinienplan) der Einwohner-
gemeinde Dulliken wird genehmigt.

