



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 20. Juni 1995 NR. 1681

Dulliken: Teilzonenplanrevision „Bodenacker und Mettlen“; Behandlung der Beschwerden, Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Die Einwohnergemeinde **Dulliken** unterbreitet dem Regierungsrat die **Teilzonenplanrevision „Bodenacker und Mettlen“** bestehend aus:

- Zonenplanänderung „Bodenacker“ (Bauzonenplan) 1: 2'000
- Zonenplanänderung „Mettlen“ (Bauzonenplan) 1:2'000
- Ergänzung der Zonenvorschriften

zur Genehmigung.

1.2. Die Ortsplanung von Dulliken wurde vom Regierungsrat am 20. März 1979, also noch vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), genehmigt (RRB Nr. 1442). Das Gebiet „Bodenacker“ wurde dabei den Bauzonen W2, W3, W4 und öBA zugeteilt. Der Ortsbereich „Mettlen“ wurde wegen einer beabsichtigten kantonalen Planungszone für die Niederämterstrasse von der Ortsplanung ausgenommen und diesbezüglich der alte Zonenplan als noch verbindlich erklärt. Demnach befand sich dieses Gebiet in der 2-5-geschossigen Bauzone (Bebauungsplan, genehmigt mit RRB Nr. 5031 vom 23.10.1956).

Mit RRB Nr. 3897 vom 22. Dezember 1987 erfolgte für die Gemeinde Dulliken per 1. Januar 1988 eine vorläufige Bauzonenabgrenzung als Ersatzmassnahme des Regierungsrats, nachdem die vom Bundesgesetz über die Raumplanung geforderte Ortsplanung nach neuem Recht nicht fristgemäss vorlag (Art. 35 und 36 RPG, § 11 Baugesetz, heute Planungs- und Baugesetz [PBG]). Eine von der Einwohnergemeinde Dulliken dagegen erhobene Beschwerde wies der Kantonsrat am 19. Oktober 1988 ab.

Die vorliegende Teilrevision der Gebiete „Bodenacker“ und „Mettlen“ bezweckt nun die Zuteilung eines Teils desjenigen Landes zur Bauzone, welches mit der erwähnten vorläufigen Bauzonenabgrenzung als ausserhalb der Bauzone befindlich festgestellt worden war.

1.3. Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderungen „Bodenacker“ und „Mettlen“ erfolgte erstmals in der Zeit vom 1. Juni bis zum 30. Juni 1993. Gegen die Teilrevision „Bodenacker“ wurden 8 Einsprachen und gegen die Teilrevision „Mettlen“ 10 Einsprachen eingereicht. Bis auf wenige Änderungen, welche vom 15. Juli bis 31. August 1994 („Mettlen“) bzw. vom 30. September bis 30. Oktober 1994 („Bodenacker“) aufgelegt wurden, wurden alle Einsprachen vom Gemeinderat Dulliken am 2. Mai und am 29. Juni 1994 abgewiesen. Gegen die aufgelegten Änderungen wurden keine Einsprachen mehr erhoben.

1.4. Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderats vom 2. Mai und 29. Juni 1994 führen beim Regierungsrat die folgenden abgewiesenen Einsprecher Beschwerde:

Betreffend Teilzonenplanrevision „Bodenacker“:

1. Hug Liegenschaften AG, 3360 Herzogenbuchsee,
v.d. Fürsprech Dr. J. Ackermann, Bielstr. 8, 4500 Solothurn
2. Albert Heer-Arnold, Ringstr. 30, 4603 Olten
3. Erbgemeinschaft Bärtschi-von Arx, 4657 Dulliken,
v.d. lic. iur. Jürg Kubli, Rechtsanwalt, Jurastr. 20, 4601 Olten
4. Madeleine Häfliger-Caminada, Brunnmattstr. 14, 6048 Horw, und
Cecile Caminada, Obstgartenstr. 6, 8703 Erlenbach,
p.A. Madeleine Häfliger-Caminada, Brunnmattstr. 14, 6048 Horw.

Betreffend Teilzonenplanrevision „Mettlen“:

5. Paulina Gysler, Burgackerring 386, 4652 Winznau,
v.d. Angelo Gysler, Burgackerring 386, 4652 Winznau
6. Erbgemeinschaft Konstantin Baumann,
p.A. Hugo von Arx, Schaulistr. 11, 4142 Münchenstein
7. Firma Jäggi AG, Baugeschäft, 4600 Olten,
v.d. Dr. Helmut Strub, Advokat, Ringstrasse 1, 4603 Olten.

Die Beschwerdeführer stellen die folgenden Rechtsbegehren:

Es seien die Einspracheentscheide des Gemeinderats Dulliken aufzuheben und die Teilzonenplanrevision in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen (Beschwerdeführer 1 und 3 zusätzlich u.K.u.E.F.).

1.5. Der Gemeinderat Dulliken beantragt in seinen Stellungnahmen vom 24. August 1994 für die Teilzonenplanrevision „Mettlen“ und vom 22. November 1994 für die Teilzonenplanrevision „Bodenacker“ die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung der Pläne.

1.6. Am 19. Dezember 1994 und 12. Januar 1995 führten Beamte des Bau-Departements mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde Parteiverhandlungen durch.

1.7. Die notwendige Ergänzung der Akten (zusammengefasste Darstellungen der 1. und 2. Auflagen in je einem Plan für die Gebiete „Bodenacker“ und „Mettlen“) erfolgte durch die Einwohnergemeinde Dulliken mit Eingabe vom 10. April 1995.

1.8. Für die in den Rechtsschriften vorgebrachten Anträge und Begründungen wird auf die Akten verwiesen und darauf, soweit nötig, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

2. Erwägungen

2.1. Kognition

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Uebereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden einge-

räumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei rechtswidrigen und offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71).

2.2. Formelle und materielle Ueberprüfung im allgemeinen

2.2.1. Formell wurde das Revisionsverfahren richtig durchgeführt. Das gewählte Vorgehen der planerischen Behandlung der Gebiete „Bodenacker“ und „Mettlen“ vor der Durchführung der Totalrevision der Ortsplanung drängt sich aufgrund des provisorischen Charakters der vorläufigen Bauzonenabgrenzung (RRB Nr. 3897 vom 22.12.1987) auf. Eine provisorische Massnahme ist grundsätzlich möglichst rasch durch ein ordentliches Planverfahren abzulösen. Für den vorliegenden Fall gilt dies umso mehr, als seit der Ersatzmassnahme des Regierungsrats bereits wieder mehr als sieben Jahre verstrichen sind und die Arbeiten für die Totalrevision noch nicht fortgeschritten sind, sodass in nächster Zeit nicht mit einem Antrag zur Genehmigung der gesamten Ortsplanung gerechnet werden kann. Ein weiteres Zuwarten und Aufrechterhalten der provisorischen Massnahme der Bauzonenabgrenzung ist unter diesen Umständen nicht angängig. Materiell steht dem Teilrevisionsverfahren andererseits nichts entgegen, da die verfügbaren Unterlagen ausschliessen, dass die Totalrevision negativ präjudiziert würde.

2.2.2. Materiell sind zur eingereichten Teilrevision der Ortsplanung im allgemeinen folgende Bemerkungen zu machen:

Die von Amtes wegen vorgefundenen Differenzen zur Vorprüfung vom 13. September 1991 wurden anlässlich der Aussprache vom 27. November 1991 zwischen der Gemeindedelegation und dem Amt für Raumplanung besprochen und anschliessend durch die Planungskommission überarbeitet und dem Amt für Raumplanung nochmals zur Vorprüfung eingereicht. Die 2. Vorprüfung wurde mit den Vertretern der Planungskommission und dem Ortsplaner im guten Einvernehmen behandelt und am 12. November 1992 bereinigt. Diese Bereinigung wurde dem Gemeinderat mit Schreiben vom 3. Dezember 1992 des Amtes für Raumplanung bestätigt.

Für den vorliegenden Fall ist zum einen die anzunehmende künftige Bauzonen grösser wesentlich, zum andern ist von der Feststellung auszugehen, dass sich heute die gesamten von der Teilzonenplanrevision betroffenen Gebiete ausserhalb der Bauzone befinden.

In Würdigung der geleisteten Planungsarbeiten und der geschilderten Ausgangslage kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Dulliken im „Strukturkonzept“ (Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung über die Siedlungsräume, welche durch den Kantonsrat in der März-Session 1994 zur Kenntnis genommen wurden) der Agglomeration Olten und dem Entwicklungsraum 1. Priorität zugeordnet ist. In allen Verhandlungen zeigte sich die Gemeinde Dulliken immer wieder überzeugt, über gute Entwicklungsvoraussetzungen zu verfügen und drängte darauf, ihre Entwicklungschancen möglichst rasch wahrnehmen zu können. Diese Haltung bestätigt sich auch durch die Auftragserteilung für ein Leitbild, das nach Abschluss dieser Teilzonenplanrevision im Hinblick auf die Totalrevision der Ortsplanung unverzüglich in Angriff genommen werden soll.

Dulliken liegt zwischen den Agglomerationen von Olten und Aarau. Daraus resultiert eine Entwicklungsachse, die zusätzlich Impulse bringt und daher von Bedeutung ist. Diesem Umstand wird auch bei der Bemessung der Bauzonen grösser Rechnung getragen. Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung ging die Planungsarbeit im Entwurf von 1990 davon aus, dass die Gemeinde Dulliken im Jahre 2005 eine Einwohnerzahl von ca. 6'000 bis 7'000 erreichen wird. Dass diese Annahme realistisch ist, zeigt sich daran, dass die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 16 Jahren mit einer Zunahme von 818 Einwohner stark positiv verlaufen ist (1978: 4'336 Einwohner; 1994: 5'154 Einwohner). Die Befolgung des Gebots eines haushälterischen Umgangs mit dem verfügbaren Land, die Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft und die Gleichbehand-

lung aller Grundeigentümer waren die obersten Ziele dieser Teilzonenplanrevision. Dadurch wurde auch erreicht, dass für die Zukunft keine Hindernisse aufgebaut werden bzw. die Zonenzuweisungen keine präjudizielle Wirkung entfalten.

Noch nicht erstellt ist der nach neuem Planungs- und Baugesetz erforderliche Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG). Das Amt für Raumplanung hat mit der Gemeinde vereinbart, dass dieser nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Unterlagen bzw. dem revidierten Bauzonenplan erarbeitet wird.

2.3. Behandlung der Beschwerden im besonderen

2.3.1. Legitimation

Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG neben der Genehmigung auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig. Alle Beschwerdeführer sind Eigentümer von durch die Planung betroffenen Grundstücken und durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert. Sie sind somit grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt. Auf die auch form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist daher einzutreten.

2.3.2. Die Beschwerden im einzelnen

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Planungsgebiete seien in die Gesamtrevision der Ortsplanung einzubeziehen. Die Redimensionierung der Bauzone habe sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken. Eine Verkleinerung des Baugebiets zulasten einiger weniger Grundeigentümer sei eigentums- und planungsrechtlich nicht zulässig und bedeute einen Verstoß gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung.

Wie oben (Ziffer 2.2.1.) ausgeführt, ist das Provisorium der Gebiete „Bodenacker“ und „Mettlen“ jetzt durch dieses ordentliche Nutzungsplanverfahren abzulösen. Die einem solchen Vorgehen möglicherweise entgegenstehende Gefahr einer negativen Präjudizierung und ungleichen Behandlung der betroffenen Grundeigentümer existiert im vorliegenden Fall nicht. Der geltende Zonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 1442 vom 20. März 1979) basiert auf einem Fassungsvermögen von 10'847 Einwohnern. Von Bundesrechts wegen umfassen die Bauzonen nur das weitgehend überbaute oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigte Land (Art. 15 RPG). Ein Hauptziel der kommenden Ortsplanungsrevision ist die Herbeiführung von bundesrechtskonformen Bauzonengrößen. Aufgrund der unter Ziffer 2.2.2. aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist ein Fassungsvermögen des künftigen Zonenplanes von etwa 6'000 bis 7'000 Einwohnern für Dulliken realistisch. Eine angenommene Einwohnerzahl von 7'000 dürfte der oberste Rahmen bilden. Das Fassungsvermögen von heute 10'847 wird inskünftig also zumindest auf diese Zahl zu reduzieren sein.

Mit der vorliegenden Planungsarbeit werden Teile von Grundstücken der Bauzone zugeteilt, welche sich seit der vorläufigen Bauzonenabgrenzung von 1987 ausserhalb der Bauzone befinden. Die Abgrenzungen erfolgen derart, dass unter dem Licht der Zahlenvergleiche bezüglich Bauzonengrösse nicht von unzumutbaren Eingriffen ins Eigentum der Beschwerdeführer die Rede sein kann. Durch die Berücksichtigung des potentiellen Bauzonenbedarfs für die ganze Gemeinde ist gewährleistet, dass das Rechtsgleichheitsgebot beachtet wird. Die Beschwerdeführer erfahren durch die vorweggenommene Teilrevision keine Nachteile gegenüber einer planerischen Behandlung in der Totalrevision.

In den vorliegend zu prüfenden Gebieten „Bodenacker“ und „Mettlen“ sind die Zonenabgrenzungen und -zuordnungen sehr sorgfältig getroffen worden und zeigen als planungsrechtlich wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Standen bei der Zonenplanänderung „Mettlen“ die zweckmässige Einführung der Zonierung unter Berücksichtigung der Immissionen von der Kantonsstrasse und der SBB, die Erhaltung der bestehenden Hecke im Langfeld sowie die Freihaltung eines

Teilgebiets für die Landwirtschaft im Vordergrund, war es bei der Zonenplanänderung „Bodenacker“ vor allem das Gleichbehandlungsgebot. Es galt also, alle Landeigentümer bei der Planung möglichst gleich zu behandeln. Weiter war im Interesse des Ortsbilds und der Wohnqualität ein Grünraum in Richtung des Dorfbereichs freizuhalten. Die zweckmässige Beachtung der vorhandenen Erschliessungen durch Zuteilung von Land in jeweils einer Bautiefe entlang der bestehenden Anlagen sowie der Einbezug von bereits überbauten Grundstücken führte schliesslich zur vorliegenden Teilzonenplanrevision „Bodenacker und Mettlen“.

Die Beschwerdeführer rügen auch die fehlende Eignung des von der Zuteilung zur Bauzone ausgenommenen Bodens zur landwirtschaftlichen Nutzung. Sie verkennen dabei den Umstand, dass bis zum Vorliegen der Gesamtpläne heute noch alles Land, das keiner speziellen Nutzungszone zugewiesen ist, von Gesetzes wegen unmittelbar als Landwirtschaftsland gilt (§ 155 Abs. 4 PBG). Eine besondere Eignung zu Landwirtschaftszwecken ist demnach nicht erforderlich. Selbst wenn also dieser - übrigens bestrittene - Einwand der Beschwerdeführer zutreffen sollte, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass solche Gebiete der Bauzone zuzuweisen sind. Und dass dies auch aus planerischen Gründen nicht der Fall ist, wurde oben dargelegt.

Der Beschwerdeführer 2 beruft sich in seiner Beschwerde insbesondere auf den Grundsatz von Treu und Glauben, woraus er einen Anspruch auf Zuteilung seines gesamten Grundstücks in die Bauzone ableitet. So habe etwa der Baupräsident gegenüber Herr Heer 1987 die Zusicherung abgegeben, dass das in den 60er Jahren vom Beschwerdeführer erworbene Grundstück GB Nr. 338 in der Bauzone verbleiben werde. Erst daraufhin habe Herr Heer die Perimeterbeiträge von über Fr. 77'000.-- für eine neue Kanalisation bezahlt. Die vorliegende Planungsarbeit stelle einen klaren Verstoss gegen die mit der Gemeinde getroffenen Absprachen dar.

Es ist in Lehre und Rechtsprechung anerkannt, dass ausnahmsweise für den Bürger nicht die gesetzliche Regelung, sondern eine davon abweichende Auskunft oder Zusicherung der Behörden massgebend ist. Voraussetzungen dafür sind allerdings, „dass die Amtsstelle, welche die Auskunft gab, für die Auskunfterteilung zuständig war, dass der Bürger die Unrichtigkeit des Bescheids nicht ohne weiteres hat erkennen können und dass er im Vertrauen auf die Auskunft eine nicht wieder rückgängig zu machende Disposition getroffen hat“ (Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Nr. 75, und Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Nr. 75).

Die Voraussetzungen für den Anspruch auf Zuteilung der gesamten Parzelle GB Nr. 338 zur Bauzone aufgrund der Zusicherungen der Gemeinde sind hier nicht gegeben. Die erwähnten Auskünfte wurden einerseits nicht vom Gemeinderat als zuständiger Planungsbehörde erteilt. Diese Zuständigkeitsregelung muss Herrn Heer auch bekannt gewesen sein, hatte er doch gemäss eigenen Angaben seit langem auch im Kanton Solothurn im Immobiliengeschäft und mit den damit zusammenhängenden Verfahren zu tun. Andererseits konnten die Auskünfte nicht unrichtig sein, weil sie offensichtlich lediglich Absichten für das planerische Verhalten in Zukunft betrafen. Weiter will der Beschwerdeführer erst gestützt auf falsche Zusicherungen die Perimeterbeiträge bezahlt haben. Bei diesen finanziellen Leistungen handelt es sich nicht um Dispositionen, welche nicht wieder rückgängig gemacht werden könnten.

Die Frage allfälliger Entschädigungsansprüche aufgrund eines Verhaltens der Behörden ist strikt zu trennen von jener der Nutzungsplangenehmigung. Mögliche finanzielle Abgeltungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Sie sind ausserhalb desselben festzulegen. Ein Anspruch auf Zuteilung der ganzen Liegenschaft von Herrn Heer zur Bauzone besteht aufgrund des geschilderten Verhaltens der Gemeinde und des Grundsatzes des Handelns nach Treu und Glauben jedenfalls nicht.

Schliesslich werden der Teilzonenplanrevision „Bodenacker und Mettlen“ einzelne Spezialanliegen entgegengehalten. So befürchten die Beschwerdeführerinnen 4, dass durch die Zuweisung eines Teils ihres Gartens auf GB Nr. 1244 in die Landwirtschaftszone die bestehende Gartenmauer abgebrochen werden müsste. Die Beschwerdeführerin 5 wehrt sich gegen die im Plan und in den Zonenvorschriften geschützte Hecke auf GB Nr. 13.

Einen Abbruch der Gartenmauer infolge der vorliegenden Planung haben Frau Häfliger und Frau Caminada nicht zu fürchten. Sie würde sogar bei fehlender Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone von den Besitzstandsregeln erfasst und könnte weiterhin belassen und unterhalten werden. Die geäußerten Bedenken sind diesbezüglich also nicht berechtigt.

Eine Hecke ist meist ein nur wenige Meter breiter Gehölzstreifen, aufgebaut aus niedrigen und hohen Büschen, eventuell ergänzt bzw. durchsetzt mit hochstämmigen Bäumen (Bedeutung, Schutz und Pflege von Hecken, Merkblatt des Schweiz. Landeskomitees für Vogelschutz, S. 3). Die Hecke auf der Grenze zwischen GB Nr. 13 und 9 sowie zwischen den Wohnzonen W2 und W3 ist im kommunalen Naturinventar aufgenommen. Sie besteht vor allem aus natürlich gewachsenen Brombeerstauden. Gemäss Zonenvorschriften darf diese Hecke nicht gerodet, wohl aber durchforstet werden. Hecken sind bereits durch das kantonale Recht geschützt. Gemäss § 20 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) dürfen „Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten ... weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.“ Die Zonenvorschriften bedeuten also gegenüber dem heute bereits geltenden Rechtszustand keine Erschwernis für Frau Gysler. Sie erleidet durch die Planung somit keinen Rechtsnachteil. Die räumliche Ausdehnung der Hecke ist hingegen unbestritten.

Es werden auch im übrigen keine Gründe dargetan, welche der vorliegenden Teilzonenplanrevision entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich.

2.3.3. Aus den dargelegten Erwägungen erweist sich die Teilzonenplanrevision „Bodenacker und Mettlen“ somit als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Sie ist deshalb zu genehmigen. Die Beschwerden sind abzuweisen.

2.4. Kosten

Entsprechend dem Ausgang und dem Aufwand des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 3'500.-- zu gleichen Teilen zu bezahlen. Die geleisteten Kostenvorschüsse werden verrechnet. Die Anträge der Beschwerdeführer 1 und 3 auf Entrichtung einer Parteientschädigung werden abgewiesen. Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 5'000.-- festgesetzt.

3. Beschluss

3.1. Die Teilzonenplanrevision „Bodenacker und Mettlen“ der Einwohnergemeinde Dulliken bestehend aus:

- Zonenplanänderung „Bodenacker“ (Bauzonenplan) 1:2'000
- Zonenplanänderung „Mettlen“ (Bauzonenplan) 1:2'000
- Ergänzung der Zonenvorschriften

wird genehmigt.

3.2. Die Beschwerden

1. Hug Liegenschaften AG, 3360 Herzogenbuchsee,
v.d. Fürsprech Dr. J. Ackermann, Bielstr. 8, 4500 Solothurn
2. Albert Heer-Arnold, Ringstr. 30, 4603 Olten
3. Erbgemeinschaft Bärtschi-von Arx, 4657 Dulliken,
v.d. lic. iur. Jürg Kubli, Rechtsanwalt, Jurastr. 20, 4601 Olten
4. Madeleine Häfliger-Caminada, Brunnmattstr. 14, 6048 Horw, und
Cecile Caminada, Obstgartenstr. 6, 8703 Erlenbach,
p.A. Madeleine Häfliger-Caminada, Brunnmattstr. 14, 6048 Horw,
5. Paulina Gysler, Burgackerring 386, 4652 Winznau,

v.d. Angelo Gysler, Burgackerring 386, 4652 Winznau
6. Erbgemeinschaft Konstantin Baumann,
p.A. Hugo von Arx, Schaulistr. 11, 4142 Münchenstein
7. Firma Jäggi AG, Baugeschäft, 4600 Olten,
v.d. Dr. Helmut Strub, Advokat, Ringstrasse 1, 4603 Olten,
werden abgewiesen.

- 3.3. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 3'500.- zu gleichen Teilen zu bezahlen. Die geleisteten Kostenvorschüsse werden verrechnet. Die Anträge auf Leistung einer Parteientschädigung werden abgewiesen.
- 3.4. Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 5'000.-- festgesetzt.
- 3.5. Die Einwohnergemeinde Dulliken wird eingeladen, die Ortsplanungsrevision auf der Grundlage der mit diesem Beschluss genehmigten Revisionsunterlagen fortzuführen und auch die Nutzungs- und Schutzzonen ausserhalb der Bauzone in einem Gesamtplan zusammenzufassen (§ 24 Abs. 3 PBG). Die Totalrevision der Ortsplanung ist durch das Amt für Raumplanung vorprüfen zu lassen und bis **Mitte 1997** (Frist gemäss § 155 Abs. 5 PBG) zur regierungsrätlichen Genehmigung einzureichen.
- 3.6. Die Einwohnergemeinde Dulliken wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum **30. Juni 1995** noch je drei bereinigte Teilzonenpläne, bzw. Bauzonenpläne (Mst. 1:2'000) „Bodenacker und Mettlen“ einzureichen. Sämtliche Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.7. Der kantonale Richtplan ist im Bereich des Siedlungsgebietes an die mit diesem Beschluss genehmigte Teilzonenplanrevision anzupassen. Dabei sind auch das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen nachzuführen.
- 3.8. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich der vorliegend genehmigten Teilzonenplanrevision nicht anwendbar soweit sie diesen widersprechen.

Kostenrechnungen:

Einwohnergemeinde Dulliken:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'000.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	Fr. <u>23.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 5'023.--	
	=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein, zahlbar innert 30 Tagen

Hug Liegenschaften AG, 3360 Herzogenbuchsee, v.d. Fürsprech Dr. J. Ackermann, 4500

Solothurn:

Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. <u>500.--</u>	(von Kto. 119.57 auf Kto. 2005.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 300.--	(von Kto. 119.57)
	=====	

Albert Heer-Arnold, 4603 Olten:

Kostenvorschuss:	Fr.	800.--	
Verfahrenskosten inkl.			(von Kto. 119.57 auf
Entscheidgebüher:	<u>Fr.</u>	<u>500.--</u>	Kto. 2005.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	300.--	(von Kto. 119.57)
		=====	

Erbengemeinschaft Bärtschi-von Arx, 4657 Dulliken, v.d. Rechtsanwalt J. Kubli, 4601 Olten:

Kostenvorschuss:	Fr.	800.--	
Verfahrenskosten inkl.			(von Kto. 119.57 auf
Entscheidgebüher:	<u>Fr.</u>	<u>500.--</u>	Kto. 2005.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	300.--	(von Kto. 119.57)
		=====	

M. Häfliger-Caminada, 6048 Horw, und C. Caminada, 8703 Erlenbach, p.A. M. Häfliger-Caminada, 6048 Horw:

Kostenvorschuss:	Fr.	800.--	
Verfahrenskosten inkl.			(von Kto. 119.57 auf
Entscheidgebüher:	<u>Fr.</u>	<u>500.--</u>	Kto. 2005.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	300.--	(von Kto. 119.57)
		=====	

P. Gysler, 4652 Winznau, v.d. A. Gysler, 4652 Winznau:

Kostenvorschuss:	Fr.	800.--	
Verfahrenskosten inkl.			(von Kto. 119.57 auf
Entscheidgebüher:	<u>Fr.</u>	<u>500.--</u>	Kto. 2005.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	300.--	(von Kto. 119.57)
		=====	

Erbengemeinschaft Konstantin Baumann, p.A. H. von Arx, 4142 Münchenstein:

Kostenvorschuss:	Fr.	800.--	
Verfahrenskosten inkl.			(von Kto. 119.57 auf
Entscheidgebüher:	<u>Fr.</u>	<u>500.--</u>	Kto. 2005.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	300.--	(von Kto. 119.57)
		=====	

Firma Jäggi AG, 4600 Olten, v.d. Fürsprech Dr. H. Strub, 4603 Olten:

Kostenvorschuss:	Fr.	1'600.--	
Verfahrenskosten inkl.			(von Kto. 119.57 auf
Entscheidgebüher:	<u>Fr.</u>	<u>500.--</u>	Kto. 2005.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	1'100.--	(von Kto. 119.57)
		=====	

Staatsschreiber

Dr. K. Fehrschler

Bau-Departement (2), TS/CS/Ci; mit Akten Nr. 94/67 und 94/85
Bau-Departement br
Rechtsdienst Bau-Departement CS [m:\winword\rrb\084mettl.doc]
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Teilzonenplan/Vorschriften (folgen später)
Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)
Amt für Wasserwirtschaft, mit Planausschnitt KRP (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit Planausschnitt KRP (später)
Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten, mit Planausschnitt KRP (später)
Hochbauamt
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Landwirtschafts-Departement
Meliorationsamt
Forst-Departement
Kreisforstamt Gösgen / Olten-Ost, Amthaus, 4600 Olten
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Finanzverwaltung, zum Umbuchen
Amt für Raumplanung (2), (Ci) z.Hd. Finanzverwaltung , mit Ausgaben Anweisung
Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Teilzonenplan/Planausschnitt KRP (später)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Teilzonenplan (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4657 Dulliken, mit je 1 gen. Teilzonenplan/ Vorschriften (später), Rechnung und mit Einzahlungsschein (einschreiben)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4657 Dulliken
Paulina Gysler, p.A. Angelo Gysler Burgackerring 386, 4652 Winznau (einschreiben)
Erbengemeinschaft Konstantin Baumann, p.A. Hugo von Arx, Schaulistr. 11, 4142 Münchenstein (einschreiben)
Firma Jäggi AG, Baugeschäft, 4600 Olten, p.A. Dr. Helmut Strub, Advokat, Ringstrasse 1, 4603 Olten (einschreiben)
Hug Liegenschaften AG, 3360 Herzogenbuchsee, p.A. Fürsprech Dr. J. Ackermann, Bielstr. 8, 4500 Solothurn (einschreiben)
Albert Heer-Arnold, Ringstr. 30, 4603 Olten (einschreiben)
Erbengemeinschaft Bärtschi-von Arx, 4657 Dulliken, p.A. lic. iur. Jürg Kubli, Rechtsanwalt, Jurastr. 20, 4601 Olten (einschreiben)
Madeleine Häfliger-Caminada, Brunnmattstr. 14, 6048 Horw (einschreiben)
Alfred Scheuner, Büro für Raumplanung, Dornacherplatz 17, 4501 Solothurn
Staatskanzlei (**Amtsblatt Publikation:** Genehmigung: EG Dulliken: Teilzonenplanrevision:
- Zonenplanänderung „Bodenacker“ (Bauzonenlan) 1:2'000
- Zonenplanänderung „Mettlen“ (Bauzonenplan) 1:2'000
- Ergänzung der Zonenvorschriften)

