

Regierungsratsbeschluss

vom 27. April 2010

Nr. 2010/777

Dulliken: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Dulliken unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan Teil Nord 1:1'000
- Erschliessungsplan Teil Süd 1:1'000

zur Genehmigung.

Die Revision stützt sich auf folgende Unterlagen ab:

- Planungsbericht
- Naturkonzept
- Inventarplan Fruchtfolgeflächen (FFF) 1: 5'000
- Landwirtschaftsinventar
- Waldfeststellungsplan, Übersichtsplan 1:5'000, Detailpläne A, B, C, D, E, F, 1:500.

Des Weiteren unterbreitet die Einwohnergemeinde Dulliken dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan Parzelle GB Dulliken Nr. 311 zur Genehmigung.

2. Erwägungen**2.1 Verfahren**

Die öffentliche Auflage der Ortsplanung erfolgte in der Zeit vom 13. November 2006 bis zum 12. Dezember 2006. Innerhalb der Frist gingen 7 Einsprachen ein. Der Gemeinderat Dulliken hat diese mit Beschlüssen vom 3. September 2007 mehrheitlich abgewiesen. Gegen diese Entscheide des Gemeinderates führen 3 Einsprecher beim Regierungsrat Beschwerde:

1. Michel Brun, Hauptstrasse 77, 5013 Niedergösgen, v.d. Daniel Bitterli, Rechtsanwalt, Dornacherstrasse 26, Postfach, 4603 Olten;

2. Hanspeter Stettler, Schürli, 5746 Walterswil, v.d. Thomas Biedermann, Fürsprecher, Bielstrasse 3, 4500 Solothurn;
3. Christian und Katharina Wittmer-Lehnherr, Engelberg 78, 5746 Walterswil, v.d. Thomas Biedermann, Fürsprecher, Bielstrasse 3, 4500 Solothurn.

Das instruierende Bau- und Justizdepartement sistierte mit prozessleitender Verfügung vom 6. März 2008 das vorliegende Verfahren, da zwischen der Einwohnergemeinde Dulliken und dem Amt für Raumplanung weitere Verhandlungen über die Ortsplanungsrevision aufgenommen wurden.

Die Sistierung wurde am 6. März 2009 mit der Einladung zu Augenscheinen und Parteiverhandlungen wieder aufgehoben.

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass in der Gesamtrevision die Parzelle GB Nr. 311 nicht berücksichtigt wurde. Dieses Grundstück wird schon seit Jahren als Lagerplatz genutzt, obwohl es in der Landwirtschaftszone liegt. Es wird nun als Nachtrag zur Ortsplanung in die Industrie- und Gewerbezone eingezont. Der Gemeinderat Dulliken hat am 31. März 2008 dem Teilzonen- und Erschliessungsplan für die Parzelle GB Dulliken Nr. 311, Hardstrasse, zugestimmt. Dieser wurde anschliessend vom 11. April 2008 bis 12. Mai 2008 öffentlich aufgelegt. Einsprachen gingen keine ein. Der Gemeinderat Dulliken reichte die Planung am 26. Mai 2008 zur Genehmigung ein. Sie wird nun gleichzeitig mit der Ortsplanung genehmigt und im Bauzonenplan nachgeführt.

2.2 Rechtliches

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) 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 Übereinstimmung 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 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3 Behandlung der Beschwerden

- 2.3.1 Die Beschwerdeführer stellen die Rechtsbegehren, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es seien die im Folgenden bei den jeweiligen Beschwerdeführern erwähnten Änderungen vorzunehmen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.
- 2.3.2 Der Einwohnergemeinderat Dulliken, v.d. Daniel R. Frey, Rechtsanwalt und Notar, Postfach 8, 4657 Dulliken, beantragt in seinen Vernehmlassungen vom 5. Februar 2008 und 8. Februar 2008 im Wesentlichen die Abweisung der Beschwerden sowie die regierungsrätliche Genehmigung der Ortsplanungsrevision; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

- 2.3.3 Am 30. April 2009 führte das Bau- und Justizdepartement Beschwerdeverhandlungen mit Augenscheinen durch. Da die nachfolgenden langwierigen Vergleichsbemühungen betreffend die Beschwerden 2 und 3 schliesslich scheiterten, ist nun über alle Beschwerden zu entscheiden.
- 2.3.4 Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.
- 2.3.5 Legitimation

Alle Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind, und Adressaten der angefochtenen Gemeinderatsbeschlüsse. Sie sind daher durch die Entscheide der Vorinstanz besonders berührt und gemäss § 12 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VRG, BGS 124.11) zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.

2.3.6 Beschwerde Michel Brun

Die vorliegende Beschwerde wurde von Anton Brun, Unterdorfstrasse 21, 4658 Däniken, dem damaligen Eigentümer von GB Dulliken Nr. 295, eingereicht. Gemäss Amtsblatt des Kantons Solothurn Nr. 41 vom 10. Oktober 2008 fand beim fraglichen Grundstück ein Eigentümerwechsel zu Michel Brun, vgt., statt. Zuzufolge dieser Handänderung ist Michel Brun ohne Weiteres in die Rechtsposition des vormaligen Beschwerdeführers als dessen Rechtsnachfolger eingetreten.

Michel Brun beantragt, es sei das Grundstück GB Nr. 295 in die Wohnzone W2 einzuzonen. Das Grundstück sei aufgrund seiner Parzellierungsart als Baugrundstück bereits ausgeschieden, zur Überbauung geeignet und erschlossen. Mit der geforderten Einzonung könne eine bestehende Baulücke geschlossen werden. Entgegen der Auffassung der Gemeinde sei die Parzelle auch nicht von Rutschungen gefährdet. Schliesslich legten auch Gründe der Rechtsgleichheit die angestrebte Einzonung nahe.

Das Grundstück GB Dulliken Nr. 295 liegt gemäss geltendem Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 1442 vom 20. März 1979) in der Landwirtschaftszone. Diese Zonenzugehörigkeit soll auch in der laufenden Ortsplanungsrevision beibehalten werden. Die Parzelle grenzt im Nordosten an die bisherige und künftige, von der Golpen-Strasse verkehrsmässig erschlossene und bereits weitgehend überbaute Wohnzone W2 an und befindet sich in gegen Südwesten steil ansteigender Hanglage. Das Grundstück ist im Süden sowie im Nordwesten je von einer Hecke betroffen. Zu Lasten der sich in der Bauzone befindenden Grundstücke GB Nrn. 1184, 1226, 1245, 1246, 1247 und 1597 bestehen Wegrechte, die jedoch nicht realisiert sind. Besondere Erschliessungsaufwendungen im Hinblick auf eine künftige Zugehörigkeit zur Bauzone machte der Beschwerdeführer nicht geltend; solche sind auch nicht ersichtlich.

Das Gebiet Golpen / Sandrain wird auf der Gefahrenhinweiskarte des Kantons Solothurn als potentiell rutschgefährdet bezeichnet. Die Einwohnergemeinde Dulliken hat deshalb im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision Abklärungen bezüglich dem Handlungsbedarf im Bereich Naturgefahren getroffen. Die beauftragte Firma Sieber Cassina + Partner AG hat im Gutachten vom 8. September 2006 die Gefährdung durch Rutschungen im fraglichen Baugebiet, welches unterhalb des Grundstücks des Beschwerdeführers liegt und eine geringere Neigung aufweist, als gering eingestuft. Die Gemeinde wurde in der Folge vom kantonalen Amt für Umwelt (AfU) angewiesen, das Rutschgebiet als Hinweisbereich parzellenscharf auszuscheiden und in den Zonenplan aufzunehmen („Naturgefahrenbereich Sandrain / Golpen“ im hier zu prüfenden Bauzonenplan). Die von der Gutachterfirma vorgeschlagenen Bausicherungsmaßnahmen fanden im vorliegenden Zonenreglement in § 22 den folgenden Niederschlag: „In diesem Bereich ist bei Bauvorhaben ein Geologe zur Baugrunduntersuchung beizuziehen. Dabei ist insbesondere auf die Rutschgefährdung und auf die Ableitung der Hang- und Sickerwasser zu achten.“ Die Rutschgefährdung bewog sogar den hierortigen Beschwerdeführer mit dem gleichen Anwalt,

im Jahr 2008 gegen ein An- und Umbauvorhaben auf der Parzelle GB Nr. 1226 - wenn auch erfolglos - Einsprache und anschliessend Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement zu führen und dabei der Bauparzelle aufgrund dieser Naturgefahr generell die Überbaubarkeit abzusprechen.

Das Grundstück GB Dulliken Nr. 295 grenzt auf der nordöstlichen Seite an die Bauzone, während die übrigen drei Seiten an Landwirtschaftsland stossen. Dass bei dieser Situation ernsthaft von einer Baulücke gesprochen werden kann, ist nur schwer nachvollziehbar.

Aus all diesen Gründen erhellt, dass die Parzelle GB Dulliken Nr. 295 sich als Bauzone nicht eignet. An diesem Ergebnis kann auch die - übrigens gegenüber dem Zonenplan von 1979 unveränderte - Grundstücksform nichts ändern. Auch aus dem Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung ergibt sich endlich nichts Gegenteiliges. Die Gemeinde hat in dieser Ortsplanungsrevision nur geringfügige Neueinzonungen in Form von eigentlichen Arrondierungen vorgenommen. Mit der vom Beschwerdeführer beantragten Einzonung vergleichbare, aber anders behandelte Fälle sind nicht ersichtlich. Solche konnten auch nicht angeführt werden. Der angefochtene Planungsentscheid der Vorinstanz bezüglich GB Nr. 295 erweist sich somit als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde von Michel Brun ist abzuweisen.

Bei diesem Ausgang sind die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 800.00 vom Beschwerdeführer zu tragen. Sie sind mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen (§ 39 VRG). Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Der Antrag der Einwohnergemeinde Dulliken auf Entrichtung einer Parteientschädigung ist deshalb abzuweisen.

2.3.7 Beschwerden Hanspeter Stettler sowie Christian und Katharina Wittmer-Lehnherr

Der Einwohnergemeinderat Dulliken ist auf die Einsprache von Katharina Wittmer-Lehnherr nicht eingetreten. Er begründete dies damit, dass Katharina Wittmer die Einsprache nicht mitunterzeichnet hatte. Die Sammeleinsprache der „Einsprachegemeinschaft Engelberg“ vom 5. Dezember 2006 führt insgesamt sieben Personen als Einsprecher namentlich auf. Die Einsprache wurde zwar von Christian, nicht jedoch von Katharina Wittmer-Lehnherr, die neben ihrem Ehemann ebenfalls Grundeigentümerin ist, unterzeichnet. Zwar müssen Rechtsschriften, um gültig zu sein, eine Unterschrift tragen. Es handelt sich hierbei indessen um einen verbesserlichen Mangel. Die Vorinstanz war analog der Regel von § 33 Abs. 2 VRG gehalten, eine angemessene Frist zur Verbesserung anzusetzen, unter Androhung des Nichteintretens im Unterlassungsfall. Indem die Gemeinde dies versäumt hat und direkt zum Nichteintretensentscheid geschritten ist, ist sie in überspitzten Formalismus verfallen. Da aber die Vorinstanz die fragliche Sammeleinsprache ohnehin materiell behandelt hat und die Einsprache von Katharina Wittmer-Lehnherr kein gesondertes rechtliches Schicksal erfahren könnte, ist von einer Rückweisung abzusehen. Die vorliegende Beschwerde ist vielmehr auch bezüglich Katharina Wittmer materiell zu behandeln.

Bei den Beschwerden von Hanspeter Stettler sowie Christian und Katharina Wittmer-Lehnherr stellen sich die identischen grundsätzlichen Fragen hinsichtlich der Landschaftsschutzzone im Gebiet Engelberg. Es drängt sich deshalb auf, diese Beschwerden nachfolgend gemeinsam abzuhandeln.

Die Beschwerdeführer stellen die Rechtsbegehren, es sei auf den Erlass einer Landschaftsschutzzone im Gebiet Engelberg zu verzichten; eventualiter sei diese so weit zu reduzieren, dass den Landwirtschaftsbetrieben des Engelbergs bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten blieben. Die hier zu prüfende Schutzzone nehme auf die Interessen der Landwirtschaft nicht hinreichend Rücksicht, sei sowohl in ihrer Ausdehnung als auch Intensität unverhältnismässig und basiere auf ungenügenden Grundlagen. Sie löse eine frühere Planungszone ab, welche einzig bezweckt habe, eine von den Beschwerdeführern Wittmer geplante Pouletmasthalle zu verhindern. Die Pla-

nungszone sei nämlich erst erlassen worden, nachdem sowohl das Amt für Raumplanung als auch die kantonale Raumplanungskommission den beabsichtigten Standort nach eingehender Prüfung als grundsätzlich bewilligungsfähig erklärt hätten.

Die umstrittene Landschaftsschutzzone auf dem Engelberg erstreckt sich - mit Ausnahme kleiner „Fenster“ um die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe - über die gesamte Landwirtschaftszone auf der Hochebene. Die Landschaftsschutzzone bezweckt gemäss Zonenreglement „die Erhaltung der unverbauten Landschaftskammern“ und schliesst grundsätzlich „Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen“ aus (§ 18 Abs. 1 und 4 ZR).

Die angeführten Vorschriften bedeuten für die Grundeigentümer eine Einschränkung ihrer verfassungsmässig garantierten Grundrechte des Eigentums (Art. 26 der Bundesverfassung, BV, SR 101) und der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV). Solche Einschränkungen sind nur zulässig, wenn sie auf einer Gesetzesgrundlage beruhen sowie im öffentlichen Interesse und verhältnismässig sind (Art. 36 BV). Der Erlass von Landschaftsschutzzonen kann sich als kommunale Massnahme des Natur- und Heimatschutzes auf § 119 PBG als gesetzliche Grundlage stützen. Die Prüfung des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit einer solchen Schutzmassnahme setzt aber eine vertiefte Auseinandersetzung mit allen auf dem Spiel stehenden Interessen und eine Abwägung derselben voraus.

Der Kanton Solothurn hat als kantonales Landschaftsschutzgebiet gestützt auf § 121 PBG die Juraschutzzone erlassen, welche sich über das gesamte Gebiet der umstrittenen kommunalen Landschaftsschutzzone auf dem Engelberg erstreckt. Nach den §§ 24 ff. der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141) haben Bauten in der Juraschutzzone in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung, Form, Gestaltung, Materialien und Farben der Gebäude. Noch weitergehende kommunale Vorschriften sind gemäss § 29 NHV zwar zulässig, sie bedürfen aber angesichts der Rigorosität der oben zitierten Landschaftsschutz-Zonenvorschriften und der grossflächigen Ausdehnung der hier umstrittenen Schutzzone einer besonders stichhaltigen sachlichen Grundlage.

Die Gemeinde Dulliken konkretisiert ihre Begründung der fraglichen Landschaftsschutzzone auf dem als natürliches Naherholungsgebiet dienenden, weitgehend unüberbauten Engelberg in diesem Beschwerdeverfahren allein mit den zahlreichen schützenswerten Naturobjekten. Im Gegensatz dazu hält das Naturkonzept der Gemeinde Dulliken („Behandlung und Kenntnisnahme durch den Gemeinderat am 6. Januar 1997“) fest: „Die Ebene auf dem Berg wird landwirtschaftlich grossenteils intensiv genutzt und enthält nur wenige wertvolle Naturelemente“ (S. 2). Im Planungsbericht vom März 2006 ist dem Landschaftsschutz nur der kurze Abschnitt 5.3 mit den folgenden hauptsächlichen Aussagen gewidmet (S. 14 f.): „Mit einer Landschaftsschutzzone, welche Bauten und Veränderungen an der Topographie ausschliesst, kann die Landschaft erhalten werden. Aufforstungen und Intensivkulturen mit Nutz- oder Obstbäumen werden auch ausgeschlossen.“ ... „Diese Zone [Juraschutzzone] schliesst Bauten und Anlagen jedoch nicht grundsätzlich aus. Gebiete, welche von Überbauungen und Veränderungen freizuhalten sind, sind deshalb zusätzlich mit einer Landschaftsschutzzone versehen.“ Weder aus den Verlautbarungen der Vorinstanz in diesem Beschwerdeverfahren noch aus den der Ortsplanungsrevision zugrundeliegenden einschlägigen Unterlagen geht also die besondere Schutzwürdigkeit der Hochebene auf dem Engelberg hervor. Zum Schutz einzelner Naturobjekte braucht es jedenfalls die flächendeckende Landschaftsschutzzone in der öffentlich aufgelegten Form nicht. Eine umfassende und für die Rechtmässigkeit der Zone erforderliche Auseinandersetzung mit den, den Planungsabsichten der Gemeinde entgegenstehenden privaten Interessen konnte offensichtlich nicht nachgewiesen werden.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hat in einem vergleichbaren Fall betreffend die Gemeinde Schnottwil im Urteil vom 29. Juli 2002, mit welchem es die Genehmigung einer analogen Landschaftsschutzzone aufhob, das Folgende erwogen (VWBES.2001.329, Erw. II. 10.): „Die für die Beschwerdeführer einschneidende Massnahme [einer Landschaftsschutzzone] wird

lapidar mit dem ungenügenden Schutz der offenen Landschaft durch die kantonale Juraschutzzone begründet ... Diese Behauptung genügt zur Begründung der öffentlichen Interessen nicht." ... „Das Schutzziel dieser [Landschaftsschutz-] Zonen ist jedoch nicht mit demjenigen der kantonalen Juraschutzzone identisch. Vielmehr geht es dabei um ausgewählte, besondere Standorte und Flächen: z.B. Feldgehölze, bedeutende Bäume und Baumgruppen, Quelle, Verteilung von Feld und Waldrand, Aussichtslage, Grüngürtel, Hecke." ... „Es kann aber im kommunalen Landschaftsschutz nicht darum gehen, einfach die kantonale Juraschutzzone durch grossflächige Bauverbotszonen zu verstärken. Das Bauen in der Juraschutzzone wird primär durch die kantonale Schutzzone geregelt. Für kommunale Bauverbote in einem Gebiet muss es besondere Gründe geben.“

Aus all diesen Gründen ergibt sich, dass die Landschaftsschutzzone im Gebiet auf dem Engelberg in der hier zu prüfenden Form nicht im öffentlichen Interesse und unverhältnismässig ist. Sie ist damit rechtswidrig, nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen (§ 18 Abs. 2, 2. Satz PBG). Die Beschwerden von Hanspeter Stettler sowie Christian und Katharina Wittmer-Lehnherr sind im Sinne der Erwägungen gutzuheissen.

Diesem Ergebnis entsprechend wären die Verfahrenskosten sowie die Parteikosten der Gegenseite von der unterlegenen Einwohnergemeinde Dulliken zu tragen. Gemäss den §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG sind jedoch den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen aufzuerlegen. Es liegen keine Gründe vor, im vorliegenden Fall von dieser Regel abzuweichen. Die Verfahrenskosten hat deshalb der Staat zu tragen, und die Anträge der Beschwerdeführer auf Entrichtung einer Parteientschädigung sind abzuweisen. Die Kostenvorschüsse sind zurückzuerstatten.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Der Zonenplan der Gemeinde Dulliken datiert aus dem Jahre 1979 (RRB Nr. 1442 vom 20. März 1979). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3) erlassen.

Auf kantonomer Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfes für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Dulliken stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Einwohnergemeinde der Gemeinde Dulliken ist gemäss kantonomem Richtplan der Kategorie „Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerungszahl ist von einem Höchstwert von ca. 5150 im Jahr 1992 auf ca. 4700 Einwohner im Jahr 2001 zurückgegangen. Seither hat sich wieder eine Zunahme eingestellt auf ca. 4815 Einwohner (Ende Dezember 2005). Dieser Rückgang erklärt sich Dulliken wie folgt:

Die Bevölkerungsentwicklung korreliert mit dem Leerwohnungsbestand. Dulliken hat mit einem Leerstand von 7 % einen der grössten Anteile an leerstehenden Wohnungen im Kanton Solothurn. Eine Analyse dieses Sachverhaltes zeigt, dass in erster Linie Mietwohnungen in älteren

und ganz alten Mehrfamilienhäuser, von denen es in Dulliken überdurchschnittlich viele gibt, nicht mehr gefragt sind und häufig leer stehen. Anders sieht es bei den Einfamilienhäusern aus. In dieser Sparte sind praktisch keine Leerstände zu verzeichnen und die zuletzt erstellte Einfamilienhausüberbauung im Bodenacker fand sehr guten Absatz.

Die Leitideen der Ortsplanungsrevision wollen, dass die Bevölkerungszahl in Zukunft massvoll steigen soll. Das Baugebiet ist auf eine Grösse von 5800 bis 6400 Einwohner im Jahr 2020 auszurichten.

Das im Bauzonenplan gekennzeichnete Planungsgebiet Rössler-Bodenacker war Gegenstand eines Wettbewerbsverfahrens. Die Planung erfolgt in einem separaten Verfahren.

2.4.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 6. Juni 2008) sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und im Erschliessungsplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Dulliken 187.45 ha (nicht parzellenscharf) respektiv - nach Abzug von 12 % für Wege, Hofplätze, Hecken, usw. - 164.95 ha FFF auszuweisen. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 151.33 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Damit können die Vorgaben nicht eingehalten werden. Die Gemeinde Dulliken wird aufgefordert, die verbleibenden FFF in ihrer Gesamtheit zu erhalten.

2.5 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.5.1 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die Gemeinde verfügt über ein rechtsgültiges Generelles Kanalisationsprojekt (GKP), genehmigt mit RRB Nr. 3534 vom 21. Dezember 1982. Ein Genereller Entwässerungsplan (GEP) ist in Bearbeitung. Der GEP ist basierend auf dem neuen Zonenplan weiter zu bearbeiten.

2.5.2 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Die rechtsgültige generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Dulliken wurde mit RRB Nr. 42 vom 4. Januar 1983 genehmigt. Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff PBG haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung zu regeln. Die Planung hat sich über das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken. Gleichzeitig ist auch das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen. Das GWP ist basierend auf dem neuen Zonenplan weiter zu bearbeiten.

2.5.3 Erschliessungsprogramm

Ein Erschliessungsprogramm mit Angaben über Form und Gesamtkosten der geplanten Erschliessung (§ 101 PBG) liegt noch nicht vor. Einzuschliessen sind dabei die Kosten für den Ausbau und den allfällig notwendigen Ersatz bestehender Anlagen. Das Erschliessungsprogramm ist nach der Erarbeitung dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.

2.5.4 Strassenklassierung

Die Strassenklassierung ist in den Erschliessungsplänen nur orientierend dargestellt. Damit die Strassenkategorien rechtskräftig werden, sind sie als Genehmigungsinhalt aufzuführen und nochmals aufzulegen. Die Pläne sind mit dem Titel „Strassen- und Baulinienpläne“ zu bezeichnen. Als Strassenklassierung gelten: die Hauptverkehrsstrassen, die Sammelstrassen Kanton (Gemeindeanteil bei Kantonsstrasse) und die Sammelstrassen Gemeinde sowie die Erschliessungsstrassen-Quartierstrassen und Industriestrassen gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, gültig ab 1. Januar 2007 (RRB Nr. 1550 vom 22. August 2006).

2.5.5 Güterregulierung

Der Gemeinde Dulliken wird eine Güterregulierung durch amtliche Mitwirkung, finanzielle Beteiligung, technische Beratung sowie Koordination zwischen Bund und Kanton empfohlen. In diese Planung ist ebenfalls das Kiesabbaugebiet Hard (RRB Nr. 3294 vom 19.12.1995) mit einzu beziehen.

2.5.6 Korrekturen am Bauzonenplan

Am Bauzonenplan sind im Sinne von § 18 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes verschiedene Korrekturen nachzutragen:

- Die Verbindung zwischen Langmatt- und der Bahnhofstrasse ist im Bauzonenplan noch als Strassenareal eingezeichnet. Im Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) richtigerweise nicht. Der Bauzonenplan ist entsprechend zu korrigieren.
- Aufgrund des Einspracheentscheides des Gemeinderates ist die Parzelle GB Nr. 2165 der Bauzone W2 zuzuweisen.
- Die Industrie- und Gewerbezone IG2 mit der Empfindlichkeitsstufe IV und die Baulinie von 4 m ab der Hardstrasse ist bei der Parzelle GB Nr. 311 gemäss dem Teilzonen- und Erschliessungsplan nachzutragen.
- Der Bauzonenplan der Ortsplanung scheidet für das Areal der Schuhfabrik Hug eine „Industriezone mit Wohnnutzung“ aus. Diese Zone ist falsch und muss korrigiert werden. Gemäss der genehmigten Zonenzuweisung (RRB Nr. 1489 vom 14. August 2006) handelt es sich um eine „Gewerbezone mit Wohnnutzung“. Die Legende im Bauzonenplan ist entsprechend zu korrigieren.
- Im Gesamtplan ist die archäologische Fundstelle „Chänzeli“ auf dem Engelberg noch einzutragen. Es handelt sich um einen jungsteinzeitlichen Siedlungsplatz mit den Koordinaten 637 500 / 242 750 und den Grundbuchnummern 530, 531.

2.5.7 Korrekturen im Zonenreglement

Im Zonenreglement sind im Sinne von § 18 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes folgende Korrekturen zu machen:

- § 11: Die Zone wurde als Gewerbezone mit Wohnnutzung genehmigt (s. Abschnitt 2.5.6). Der Titel ist entsprechend anzupassen.
- § 18 Abs. 6: Es muss heissen Ausnahmen bezüglich Abs. 4 sind...
- § 19 Abs. 6 ist zu ändern in: „Für die Bewirtschaftung eines drei Meter breiten Streifens ausserhalb des **Waldrandes** gelten...“.

In der Zonenvorschrift zur zweigeschossigen Wohnzone W2 (§ 2) wird in Absatz 9 eine Übergangsbestimmung festgelegt, die besagt, dass „im schraffierten Gebiet Schäfer innert 5 Jahren nach Rechtskraft des Zonenplanes Bauten nach den Vorschriften der W3-Zone erstellt werden können.“ Eine solche Bestimmung ist rechtlich nicht zulässig. Sie widerspricht dem Gebot der Rechtssicherheit und der rechtsgleichen Behandlung. Ein öffentliches Interesse an dieser „allmählichen“ Rechtsänderung ist nicht erkennbar. Das schraffierte Gebiet wird von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde wird aufgefordert, das Gebiet eindeutig der Wohnzone W2 oder der Wohnzone W3 zuzuordnen. Hierfür ist ein erneutes Verfahren notwendig.

Im § 26 Abs. 3 wird festgelegt, dass mit der Genehmigung des Zonenreglements alle vor dem 01.01.2000 genehmigten Gestaltungspläne aufgehoben werden. Dies ist so nicht zulässig. Die aufzuhebenden Gestaltungspläne sind namentlich aufzuführen. Der Absatz ist deshalb wegzulassen. Damit werden die bestehenden Gestaltungspläne aber nicht bestätigt. Sollen Gestaltungspläne aufgehoben werden, sind diese zu überprüfen und in einem nachgelagerten Verfahren aufzuheben.

2.6 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Dulliken erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Vorbehalten, Ergänzungen und Änderungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1 Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Dulliken bestehend aus

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan Teil Nord 1:1'000
- Erschliessungsplan Teil Süd 1:1'000

wird im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Vorbehalten, Änderungen und Bemerkungen genehmigt.

Die Landschaftsschutzzone im Gebiet auf dem Engelberg wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen an den Einwohnergemeinderat zurückgewiesen.

3.2 Die Beschwerde Michel Brun, Hauptstrasse 77, 5013 Niedergösgen, v.d. Daniel Bitterli, Rechtsanwalt, Dornacherstrasse 26, Postfach, 4603 Olten, wird abgewiesen.

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 800.00 sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Antrag der Vorinstanz auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

- 3.3 Die Beschwerde Hanspeter Stettler, Schürli, 5746 Walterswil, v.d. Thomas Biedermann, Fürsprecher, Bielstrasse 3, 4500 Solothurn, wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

Der Kostenvorschuss von Fr. 800.00 wird zurückerstattet. Die Verfahrenskosten trägt der Staat. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

- 3.4 Die Beschwerde Christian und Katharina Wittmer-Lehnherr, Engelberg 78, 5746 Walterswil, v.d. Thomas Biedermann, Fürsprecher, Bielstrasse 3, 4500 Solothurn, wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

Der Kostenvorschuss von Fr. 800.00 wird zurückerstattet. Die Verfahrenskosten trägt der Staat. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

- 3.5 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan, Parzelle GB Dulliken 311, Hardstrasse, wird genehmigt.

- 3.6 Dem Amt für Raumplanung ist ein Erschliessungsprogramm (§ 101 PBG) zur Kenntnis zu bringen.

- 3.7 Die Arbeiten am Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie am generellen Wasserversorgungsprojekts (GWP) sind basierend auf dem neuen genehmigten Zonenplan weiter zu führen.

- 3.8 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1) und das Landwirtschaftsgebiet (LE-1.1.1) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst.

- 3.9 Der bisherige Zonenplan und der Generelle Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 1442 vom 20. März 1979), die Zonenvorschriften (RRB Nr. 2641 vom 19. November 1996), der Bauzonenplan Umzonung Gebiet Täli (RRB Nr. 3255 vom 17. Juni 1980), der Teilzonenplan (Umzonung), Strassen- und Baulinienplan Dorfstrasse (RRB Nr. 236 vom 22. Januar 1990), die Zonenplanänderung Niederämterstrasse (RRB Nr. 1036 vom 31. März 1992), der Zonenänderungsplan (RRB Nr. 1983 vom 16. Juni 1992), die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (RRB Nr. 1305 vom 26. April 1994), die Zonenplanänderung Bodenacker (RRB Nr. 1681 vom 20. Juni 1995), die Zonenplanänderung Mettlen (RRB Nr. 1681 vom 20. Juni 1995), die Zonenänderung W4 in W2 Bielacker (RRB Nr. 465 vom 12. März 2002), die Einzonung Parzellen Nrn. 1 + 2 (RRB Nr. 2075 vom 28. Oktober 2002), der Teilzonenplan und Erschliessungsplan Parzelle 407 Geeracker (RRB Nr. 948 vom 15. Mai 2006) der Gemeinde Dulliken sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.10 Die Gemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00 zu bezahlen.

- 3.11 Dem Amt für Raumplanung ist bis am 31. Mai 2010 ein vollständiges Plandossier zur Nachkontrolle zuzustellen. Nach erfolgter Überprüfung können die Unterlagen in der erforderlichen Anzahl eingereicht werden.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Dulliken, 4657 Dulliken

Genehmigungsgebühr:	Fr. 10'000.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 10'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung

Rechtsanwalt Daniel Bitterli, Dornacherstr. 26, 4603 Olten (i.S. Michel Brun, 5013 Niedergösgen)

Kostenvorschuss::	Fr. 800.00	(Fr. 800.00 von Kto. 119101 auf
Verfahrenskosten::	Fr. 800.00	KA 431000/A 81087 umbuchen))
	<u>Fr.</u>	

Kostenrechnung

Fürsprecher Thomas Biedermann, Bielstr. 3, 4500 Solothurn (i.S. Hanspeter Stettler, 5746 Walterswil)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	
Verfahrenskosten:	Fr. 0.00	
Rückerstattung	<u>Fr. 800.00</u>	(von Kto. 119101)

Kostenrechnung

Fürsprecher Thomas Biedermann, Bielstr. 3, 4500 Solothurn (i.S. Christian und Katharina Wittmer-Lehnherr, 5746 Walterswil)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.00	
Verfahrenskosten:	Fr. 0.00	
Rückerstattung	<u>Fr. 800.00</u>	(von Kto. 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2007/134)
 Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)
 Bau- und Justizdepartement / Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen und Richtplanung
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit 1 Naturkonzept (später)
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)
 Hochbauamt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
 Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
 Kantonale Finanzkontrolle
 Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan und 1 Landwirtschaftsinventar (später)
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Waldfeststellungsplan und 1 Gesamtplan (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Sekretariat Katasterschatzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)
 Forstkreis Olten / Niederamt, Amthausquai 23, 4603 Olten, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)
 Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan mit Zonenreglement (später)
 Einwohnergemeinde Dulliken, 4657 Dulliken, mit 1 Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)
 Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission Dulliken, 4657 Dulliken
 Daniel R. Frey, Rechtsanwalt und Notar, Postfach 8, 4657 Dulliken (**Einschreiben**)
 Daniel Bitterli, Rechtsanwalt, Dornacherstr. 26, Postfach, 4603 Olten (**Einschreiben**)
 Thomas Biedermann, Fürsprecher, Bielstrasse 3, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)
 Amt für Raumplanung (Gr) (z.H. Staatskanzlei: Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Dulliken: Genehmigung Revision Ortsplanung

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan, Teil Nord 1:1'000
- Erschliessungsplan, Teil Süd 1:1'000

 Mit Ausnahme der Landschaftsschutzzone Engelberg sowie dem schraffierten Gebiet Schäfer)