



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 26. November 2002

NR. 2340

Schönenwerd: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Schönenwerd unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) 1:2'000
- Zonenreglement
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinien mit Strassenklassifizierung) 1:1'000 (Dorfteil Nord, Dorfteil Mitte, Dorfteil Süd)

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Planungsbericht
- Leitbild
- Naturinventar
- Naturkonzept
- Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Waldfeststellungspläne (Übersichtsplan und Detailpläne)

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 17. Mai 2001 bis zum 15. Juni 2001. Innerhalb der Auflagefrist gingen 7 Einsprachen ein, über die der Gemeinderat mit Beschluss vom 30. August 2001 abschliessend befand. Eine zweite öffentliche Auflage von Änderungen fand vom 22. November bis zum 21. Dezember 2001 statt. Dagegen gingen keine Einsprachen mehr ein. Gegen den gemeinderätlichen Entscheid vom 30. August 2001 hat die nachfolgende Einsprecherin Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht:

- Mader & Cie. AG, Immobiliengesellschaft, Schachenstrasse 36, 5012 Schönenwerd
vertreten durch Rechtsanwältin Andrea Stäubli, Martin Disteli-Str. 9, 4601 Olten

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 30. Oktober 2001 die Beschwerde beraten und mit Protokoll vom 8. November 2001 zu den hängigen Beschwerde Stellung genommen.

Vertreter des instruierenden Bau- und Justizdepartementes haben am 26. August 2002 in Schönenwerd mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat eine Parteiverhandlung durchgeführt.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (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) - 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. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.2.1. Behandlung der Beschwerde Mader & Cie. AG, Immobiliengesellschaft, Schönenwerd v.d. Rechtsanwältin Andrea Stäuble, Martin Disteli-Str. 9, 4601 Olten

2.2.1.1. Feststellungen

2.2.1.1.1. Die Mader & Cie. AG, Immobiliengesellschaft, Schönenwerd, ist Eigentümerin des Grundstückes GB Schönenwerd Nr. 658. Die Parzelle befindet sich am äussersten, nördlichen Siedlungsrand des Bauzonengebietes und wird nördlich durch Wald, respektive östlich durch die Gugenstrasse begrenzt. Westlich an besagte Parzelle grenzt ein der Zone W2, unmittelbar südlich ein der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung zugewiesenes Grundstück an.

2.2.1.1.2. Gemäss Auflageplan soll das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 658, welches sich bisher in der Wohnzone mit erhöhtem Gewerbeanteil (Ausnützungsziffer [AZ] = 0.45) befand, neu der Zone W 2 zugeteilt werden (AZ = 0.35). In ihrer durch die Rechtsvertreterin verfassten Beschwerdeschrift an den Regierungsrat beantragt die Mader & Cie. AG, Immobiliengesellschaft, Schönenwerd, der Entscheid des Gemeinderates Schönenwerd vom 30. August 2001 sei aufzuheben und das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 658 sei der Zone W2d zuzuweisen, wobei die AZ in der Zone W2d auf mindestens 0.45 zu erhöhen sei. Eventualiter beantragt die Beschwerdeführerin die Erhöhung der AZ in der Zone W2 auf 0.45. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In der Beschwerdebegründung wird primär geltend gemacht, dass sich das fragliche Grundstück in einer äusserst heterogenen Umgebung befinde. Östlich der besagten Parzelle grenze die Zone W2d mit den markanten „Bally-Blöcken“ an; westlich und südöstlich befinde sich eine Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung, während südlich ein Einfamilienhaus-Quartier angrenze. Die entlang der Ostgrenze verlaufende Gugenstrasse sei als Zonengrenze nicht geeignet, da die Siedlungsstruktur zwischen der Zone A1 (Arbeitszone) im Osten und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Westen eine gewisse Einheit bilde. Es sei sachlich nicht vertretbar, einerseits GB Schönenwerd Nr. 658 der Zone W2 zuzuweisen, andererseits die unüberbauten Grundstücke hinter den „Bally-Blöcken“ der Zone W2d zuzuteilen. Hier liege eine sachlich keineswegs gerechtfertigte Ungleichbehandlung vor. Das Grundstück der Beschwerdeführerin sei, so die Rechtsvertreterin, sowohl nordöstlich wie auch westlich von „Zonen mit verdichtetem Bauen“ umgeben; GB Schönenwerd Nr. 658 sei deshalb als eigentliche Lücke in der Zone mit verdichtetem Bauen anzusehen. Die „Bally-Blöcke“ und die Geschäftsbauten in der Nachbarschaft der Parzelle der Beschwerdeführerin stünden bereits in einem erheblichen Kontrast zum umliegenden Quartier. Eine verdichtete Bauweise auf GB Schönenwerd Nr. 658 würde daher „perfekt“ in die bestehende Umgebung passen. Die Rechtsvertreterin führt in bezug auf die Ausnützung aus, dass eine Festlegung unterschiedlicher Ausnützungsziffern sachlich begründet sein müsse. Gemäss dem Normblatt Nr. 514420 des ORL-Institutes liege die optimale Grösse der AZ für Wohnen unter Einbezug einer Erhöhung von höchstens 0.1 für Arealüberbauungen zwischen 0.4 und 0.7, wobei sich der höhere Wert nur für städtische Verhältnisse eigne. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens eine verdichtete Bauweise gefordert. Mit der in der Zone W2d vorgesehenen AZ von 0.4 sei verdichtetes Bauen „schlicht unmöglich“, weshalb die AZ in der Zone W2d auf mindestens 0.45 zu erhöhen sei. In ihrem Eventualantrag schliesslich führt die Rechtsvertreterin aus, dass die in der Zone W2 festgelegte AZ von 0.35 klar zu tief bemessen sei. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sei eine solche AZ ungenügend; für die Zone W2 sei daher eine AZ von 0.45 festzulegen.

2.2.1.1.3. Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung vom 13. November 2001 die Abweisung der Beschwerde. Für die Ausführungen der Parteien wird ausdrücklich auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2.2.1.2. Erwägungen

2.2.1.2.1. Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der umstrittenen Parzelle vom gemeinderätlichen Entscheid vom 30. August 2001 betroffen und somit zur Beschwerde gemäss § 12 VRG i.V.m. § 17 PBG legitimiert. Auf die im Weiteren frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.2.1.2.2. Was die Grösse sowie die Beschaffenheit der Bauzone betrifft, so sind die Planungsgrundsätze des Bundesrechts zu berücksichtigen. Das RPG enthält in Art. 15 Grundsätze zur Dimensionierung von Bauzonen, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) regelt denselben Problemkreis in § 26 Abs. 1 und 2. Demnach sind bei der Festlegung der Bauzone die Planungsgrundsätze des Bundesrechtes zu berücksichtigen. In diesem Rahmen stellt der Bauzonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität (§ 26 Abs. 2 PBG). Eine Abgrenzung des richtig dimensionierten Baugebietes im Einzelfall liegt zum grossen Teil im Ermessen des planenden Gemeinwesens. Dabei gilt die Grenze dieses Planungsermessens immer in den Fällen als überschritten, wo Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen und somit willkürlich sind. Gemäss BGE 117 Ia 307 haben die Planungsbehörden bei der Festsetzung von Zonen die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen; Planungsmassnahmen sind nur dann verfassungskonform, wenn neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgeblichen Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden (BGE 115 Ia 353).

2.2.1.2.3. Die Nichtzuweisung der Parzelle der Beschwerdeführerin in die Bauzone W2d wäre daher dann als rechtswidrig zu betrachten, wenn für diese Nichtzuweisung selber keinerlei sachlichen Gründe sprechen würde. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Festlegung der Gugenstrasse als Zonengrenze durchaus sachgerecht erscheint. Besagte Gemeindestrasse grenzt die Parzelle der Beschwerdeführerin gegenüber der grossflächigen, östlich gelegenen Zone W2d ab, welche mit den sogenannten „Bally-Blöcken“ überbaut ist. Diese Überbauung bietet, wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme zu recht betont, ein vom Erscheinungsbild her gänzlich anderes Bild als das „Quartier-Geviert“ zwischen der Gugenstrasse, der Bändelistrasse und der Schachenstrasse, in welchem sich das Grundstück der Beschwerdeführerin befindet. Im Gegensatz zu den Ausführungen der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin kann dieses „Quartier-Geviert“ durchaus als homogen und geschlossen bezeichnet werden. Dass innerhalb dieses Quartiers zwei unterschiedliche Zonen (W2 und Gewerbezone) schachbrettartig angeordnet sind, vermag für sich allein besehen noch keine Heterogenität zu bewirken. Umgeben von der Zone für öffentliche Bauten im Westen, von Wald im Norden und von der Arbeitszone im Süden, respektive von dem Gebiet mit den „Bally-Blöcken“ im Osten, weist das fragliche „Quartier-Geviert“ eine in sich geschlossene Struktur auf. Dass sich eine einheitliche Siedlungsstruktur von der im Nordosten gelegenen A1-Zone über die Gugenstrasse hinweg akzentuiert, wie dies die Beschwerdeführerin schreiben lässt, ist nicht ersichtlich. Gerade die Dreigeschossigkeit der „Bally-Blöcke“, welche, obwohl in der Zone W2d gelegen, nicht als verdichtete Siedlung in Erscheinung treten, markieren gegenüber den weiter westlich gelegenen Grundstücken eine klar zu Tage tretende graduelle Differenz der Überbauungsstruktur. Von einer, wie die Beschwerdeführerin sinngemäss ausführt, „baulückenähnlichen“ Situation des Grundstückes GB Schönenwerd Nr. 658 kann daher angesichts klar erkennbarer Unterscheidung benachbarter Siedlungsstrukturen keine Rede sein.

2.2.1.2.4. Unbeachtlich ist im Weiteren auch das Argument, im Vergleich zum Grundstück der Beschwerdeführerin verletze die Zuweisung des Gebietes östlich der bestehenden „Bally-Blöcke“ zur Zone W2d das Gebot rechtsgleicher Behandlung. Die Nichtzuweisung der Parzelle der Beschwerdeführerin zur Zone W2d wäre nur dann in diesem Sinne als rechtswidrig, respektive willkürlich zu qualifizieren, wenn einerseits für die Nichtzuweisung selbst keinerlei sachliche Gründe sprechen würden und gleichzeitig die Zuweisung des vorgebrachten Vergleichsgebietes zur Zone W2d sachlich ebenfalls nicht vertretbar erscheint. Dies ist allerdings vorliegend nicht der Fall. Wie gerade dargelegt, bestehen durchaus sachliche Gründe, die Parzelle GB Schönenwerd Nr. 658 der Zone W2 zuzuweisen. Andererseits wurden für die Parzellen östlich der „Bally-Blöcke“, im Gebiet um die Höhefeldstrasse, Stauwehrstrasse und Allmendstrasse Gestaltungspläne erlassen (vgl. RRB Nr. 1390 vom 29.6.1998 für GB Nr. 646 und GB Nr. 1094 sowie RRB Nr. 128 vom 21.1.1999 für GB Nr. 70).

2.2.1.2.5. Was die Höhe der jeweiligen Ausnützungsziffer betrifft, so kann sich hier die Einwohnergemeinde Schönenwerd auf die Gemeindeautonomie im Rahmen der Nutzungsplanung berufen. Der Regierungsrat als kantonale Genehmigungsbehörde darf diesfalls insbesondere dann korrigierend eingreifen, wenn sich der kommunale Entscheid aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder ihnen unzureichend Rechnung trägt. Mit dem Instrument der Ausnützungsziffer soll eine zu dichte oder zu enge Überbauung mit gesundheitsschädlichen Auswirkungen verhindert werden, wobei die Festlegung einer maximalen AZ auch aus gestalterischen Motiven erfolgen kann. Die Beschränkung der Überbaubarkeit einer Parzelle mittels Festlegung sogenannter maximaler Ausnützungsziffern bedeutet grundsätzlich einen öffentlich-rechtlichen Eingriff in die Grundeigentümergebühren. Eine Einschränkung verfassungsmässiger Rechte wie der Eigentumsgarantie bedarf in jedem Falle einer gesetzlichen Grundlage, hat im öffentlichen Interesse zu erfolgen und darf im Übrigen nicht unverhältnismässig sein. In Anwendung von § 131 Abs. 2 lit. d PBG und § 37 Abs. 2 KBV sind die Gemeinden befugt, in ihren Zonenreglementen maximale Ausnützungsziffern (AZ) festzulegen. Für die Zone W2 sieht das im Anhang zum Zonenreglement enthaltene „Schema der Zonenvorschriften“ eine maximale Ausnützungsziffer von 0.35 vor. Angesichts der eben dargestellten gesetzlichen Grundlage im Zonenreglement, stellt sich im Weiteren die Frage, ob die Festlegung der Maximal-AZ im öffentlichen Interesse erfolgt und diese auch verhältnismässig ist. Die AZ als Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche regelt die Überbauungsdichte eines Gebietes. Das von der Beschwerdeführerin angeführte Normblatt des ORL-Institutes (Nr. 514420) datiert aus dem Jahre 1966, weshalb dieses Normblatt als nicht mehr zeitgemäss zu taxieren ist. Insbesondere ist heute im Kanton Solothurn gemäss der Definition der kantonalen Bauverordnung die Ausnützung an die Geschosszahl gekoppelt, wodurch gewisse Wohnhausteile, wie etwa das Kellergeschoss, das Attika, der Dachausbau mit einer Kniewand unter 0.80 cm oder gewisse Untergeschosse nicht mehr zur Ausnützung hinzugerechnet werden. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung empfiehlt für Wohnzonen eine AZ zwischen 0.2 und 0.6 (VLP; Die Ausnützungsziffer, Schriftenfolge Nr. 17, 1974, S. 55), während nach Leo Schürmann (Bau- und Planungsrecht, 4. Aufl. 2002, S. 298 f.) die AZ in der Wohnzone in der Regel 0.25 bis 0.60 beträgt. Ist somit im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens eine gewisse Verdichtung gefordert, so ist diese im vorliegenden Fall mit einem Wert von 0.35 als durchaus angemessen, respektive im Sinne des Grundrechtseingriffes als durchaus verhältnismässig zu bezeichnen. Dies um so mehr, als die Gemeinde Schönenwerd ein „Bonussystem“ im Rahmen der AZ-Berechnung einräumt. So erhalten Mehrfamilien-, Doppel-, Reihen- und Atriumhäuser einen Bonus von 0.05, welcher bei Reihen- und Atriumhäuser pro zusammengebaute Seite gewährt wird. Zudem darf bei altrechtlichen Bauten für kleinere Ausbauten, wenn diese zu mindestens $\frac{3}{4}$ innerhalb der bestehenden Bausubstanz erfolgen, die AZ um 20% überschritten werden. Die Beschwerde ist daher auch bezüglich des Antrages um Erhöhung der AZ in der Zone W2d, respektive in der Zone W2 abzuweisen.

2.2.1.2.6. Angesichts der gesamten Umstände ist die Zuweisung der Parzellen der Beschwerdeführer zu Zone W2 sowohl aus siedlungspolitischen, wie auch aus raumplanerischen Gründen als recht- und zweckmässig zu qualifizieren. Ebenfalls unbegründet sind die Rügen hinsichtlich der Ausnützungsziffer. Die Beschwerde der ist daher abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten, inkl. Entscheidgebühr, von insgesamt Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Die zu bezahlenden Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen.

2.3. Prüfung von Amtes wegen

2.3.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die *Ortsplanung* (Zonenplan und Zonenreglement) der Gemeinde Schönenwerd datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 2982 vom 13. Oktober 1987). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. 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 Absatz 3) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt

sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Schönenwerd stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Schönenwerd ist gemäss kantonalem Richtplan, der Kategorie „Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

2.3.3. Grösse der Bauzone

Die Gemeinde Schönenwerd ist in den letzten 15 Jahren von 4'596 Einwohner (1985) auf 4'762 Einwohner (2000) gewachsen. Die Bevölkerung nahm damit um ca. 170 Einwohner zu. Das Leitbild Schönenwerd setzt ein Bevölkerungsziel von 5'300 Einwohner bis ca. zum Jahr 2010. Das errechnete theoretische Einwohner-Fassungsvermögen im Bauzonenplan beträgt rund 5'400 Personen, allerdings für das Jahr 2014. Dieses Fassungsvermögen erlaubt ein jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 0.8 % oder 40 Einwohnern pro Jahr. Die noch nicht überbauten Bauzonen (Wohn- Kern- und Gewerbe-zonen mit Wohnnutzung) umfassen rund 15 ha. Dieser Fläche steht ein Baulandverbrauch in den letzten 15 Jahren von rund 14 ha gegenüber. Vor 1985 waren bereits 115 ha der Bauzonen baulich genutzt. Mit dieser Ortsplanungsrevision wird das Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone) gesamthaft um 2 ha verkleinert (von 138 auf 136 ha). Damit wird eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermieden und dem Grundsatz der Siedlungsbegrenzung (Richtplanbeschluss SW 2.1.4) vollumfänglich entsprochen. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.3.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) 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 24. April 2001) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.3.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Schönenwerd Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 12.81 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 13.74 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.4. Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

2.4.1. Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG sind im Weiteren folgende Änderungen vorzunehmen:

Im Zonenplan kann, aufgrund der Verfügung vom 27. März 2002 betreffend Schliessung der Anlage, auf die Darstellung der Sicherheitszonen (Zonen 1 -3) verzichtet werden.

2.4.2. Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Schönenwerd, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 41 vom 5. Januar 1979, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

2.4.3. Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf

- die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten,
- die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Für die Wasserversorgung Schönenwerd besteht keine rechtsgültige Planung. Das Sanierungskonzept von 1998 zeigt lediglich auf, dass einzelne technische Massnahmen erfüllt werden können. Eine gesamte Beurteilung der Bedürfnisse und der Leistungen des Wasserversorgungsnetzes fehlt. Das GWP ist deshalb im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision unverzüglich gemäss den kantonalen Richtlinien zu erarbeiten.

2.4.4. Naturgefahren im Siedlungsgebiet

Gemäss der Gefahrenhinweiskarte des Kantons Solothurn besteht Handlungsbedarf für die Abklärung des Gefahrenpotentials. Die Dringlichkeit erfordert es, dass die Abklärungen vor Ort bis zum Jahr 2005 durchgeführt werden. Der Leitfaden "Naturgefahren im Siedlungsgebiet" des Kantons Solothurn gibt Anweisungen für das richtige Vorgehen. Zusätzliche Auskünfte erteilt die Koordinationsstelle Naturgefahren (Tel. 032 627 24 47).

2.5. Gesamtwürdigung

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

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd bestehend aus:

- Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) 1:2'000
- Zonenreglement
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinien mit Strassenklassifizierung) 1:1'000 (Dorfteil Nord, Dorfteil Mitte, Dorfteil Süd)

wird mit den in den Erwägungen gemachten Präzisierungen genehmigt.

3.2. Die Beschwerde von Mader & Cie. AG, Schönenwerd wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat Fr. 1'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen.

3.3. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 2003 noch die folgenden nach diesem Beschluss bereinigten Nutzungspläne und Zonenreglemente: 5 Zonenpläne, 4 Zonenreglemente, 4 Waldfeststellungspläne und je 1 Erschliessungsplan zuzustellen. Davon ist 1 Exemplar des Zonenplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsidentin, Gemeindegemeindeführer) zu versehen.

3.4. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat ein Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) über das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Die Planungsarbeiten zum GEP sind innert Jahresfrist aufzunehmen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Umwelt, Fachstelle Siedlungsentwässerung, festzulegen.

3.5. Die Gemeinde Schönenwerd hat unverzüglich die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den kantonalen Richtlinien in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Umwelt, Fachstelle Wasserversorgung, zur Vorprüfung einzureichen.

Kostenrechnung Mader & Cie. AG, 5012 Schönenwerd
(v.d. Rechtsanwältin Andrea Schäuble, 4601 Olten)

Kostenvorschuss	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten	<u>Fr. 1'000.--</u>	KA 431032/A 46000 umbuchen)

	=====	

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde Nr. 2001/107)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (pf)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später)
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Hochbauamt
Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
Soothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Soothurn
Amt für Landwirtschaft, mit Situationsplan Fruchtfolgeflächen (später)
Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)
Forstkreis Olten/Niederamt, Amthaus, 4603 Olten, mit Waldfeststellungsplan (später)
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan (später)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4603 Olten mit je 1 gen. Zonenplan/Zonenreglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 5012 Schönenwerd, mit den folgenden genehmigten
Plänen und Zonenreglement (später): 1 Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan), je 1 Erschlies-
sungsplan (Dorfteil Nord, Dorfteil Mitte, Dorfteil Süd) (mit Rechnung, **lettre signature**)
Rechtsanwältin Andrea Stäuble, Martin Disteli-Strasse 9, 4601 Olten (**lettre signature**)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 5012 Schönenwerd
Heinrich Schachenmann, Büro für Raumplanung, 4581 Küttigkofen
H. Tanner AG, Ingenieurbüro, Rohrerstrasse 20, 5000 Aarau
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)
Text: **EG Schönenwerd: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**
– **Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) 1:2'000**
– **Zonenreglement**
– **Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinien mit Strassenklas-
sifizierung) 1:1'000 (Dorfteil Nord, Dorfteil Mitte, Dorfteil Süd)**