



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

24. April 2001

NR.

845

Wangen bei Olten: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne) 1:1'000 (nur Teilrevisionen)
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Planungsbericht
- Leitbild
- Naturinventar
- Naturkonzept
- Landwirtschaftsinventar
- Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Waldfeststellungsplan
- Erschliessungsprogramm

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 14. November bis zum 13. Dezember 1997. Eine zweite öffentliche Auflage von Änderungen fand vom 23. November bis zum 23. Dezember 1998 statt, die dritte Auflage erfolgte vom 20. August bis zum 20. September 1999. Innerhalb der 3. Auflagefrist gingen 6 Einsprachen ein, über die der Gemeinderat mit Beschluss vom 3. Mai 2000 abschliessend befand. Gegen den gemeinderätlichen Entscheid haben 3 Einsprecher Beschwerde eingereicht:

1. Josef Hunkeler, Sägewerk, 4612 Wangen bei Olten (nachfolgend Beschwerdeführer 1 und Beschwerde 1)
2. Hans-Rudolf Herren, Solothurnerstrasse 341, Postfach, 4603 Olten (nachfolgend Beschwerdeführer 2 und Beschwerde 2)
3. Erbgemeinschaft Andreas von Däniken, Oelihofstrasse 32, 5014 Gretzenbach (nachfolgend Beschwerdeführer 3 und Beschwerde 3)

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 5. Juli 2000 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen.

Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartementes haben am 23. August 2000 mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat Augenscheine mit Parteiverhandlungen durchgeführt. Der Beschwerdeführer 2 hat gemäss eigenen Aussagen die Einladung zum Augenschein nicht erhalten. In der Folge wurde ihm mit Schreiben vom 6. September 2000 (per Einschreiben zugestellt) nochmals die Möglichkeit eingeräumt, bis 9. Oktober 2000 schriftlich zur Angelegenheit Stellung zu nehmen. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführer im Sinne von § 19 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978/PBG darüber informiert, dass keine rechtlichen Gründe gegen die von ihm angefochtene Linienführung der Hombergstrasse ersichtlich seien, dass jedoch vorgesehen sei, die Schaffung der Gewerbezone auf seinem Grundstück von Amtes wegen abzulehnen. Der Beschwerdeführer 2 machte keinen Gebrauch von seinem Recht auf Stellungnahme.

Da wie erwähnt bei der Prüfung von Amtes wegen absehbar wurde, dass die geplante Gewerbezone im Bereich Hombergstrasse wegen des Siedlungstrenngürtels von regionaler Bedeutung nicht genehmigt werden kann, wurde der Gemeinderat - ebenfalls am 6. September 2000 - aufgefordert, sich dazu bis 9. Oktober 2000 vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 29. September 2000 hat der Gemeinderat diese Gelegenheit wahrgenommen.

Die ebenfalls von dieser Massnahme betroffene Eigentümerin von GB Nr. 424, eine Erbgemeinschaft, wurde mittels ihres Ansprechpartners Thomas von Felten, Langendorf, in gleicher Weise orientiert. Auch sie hat auf eine Stellungnahme innert der dreissigtägigen Frist verzichtet.

Im jetzt anhängigen Verfahren ist zudem über die beim Bau- und Justizdepartement sistierte Beschwerde 94/38 zu entscheiden, weil diese die Linienführung der Hombergstrasse betroffen hat.

Für die Ausführungen der Parteien wird ausdrücklich auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

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).

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Beschwerde Josef Hunkeler

Josef Hunkeler ist als Eigentümer von GB Wangen bei Olten Nr. 396 direkt vom gemeinderätlichen Entscheid vom 3. Mai 2000 betroffen und hat ein schützenswertes Interesse an dessen Aufhebung. Josef Hunkeler ist somit im Sinne von § 12 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970/VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die Linienführung des geplanten Fuss- und Radweges auf seinem Grundstück. Daneben beantragt er die Bewilligung der Hallenerweiterung auf GB Nr. 324, wo sein Sägewerk steht. Sollte es zu einem Strassenauflageverfahren für die im Richtplan vorgesehene Entlastungsstrasse Olten kommen, stellt der Beschwerdeführer einen Landabtausch in Aussicht, weil seine Parzelle Nr. 396 von der neuen Strasse voll beansprucht würde. Für die weiteren Ausführungen des Beschwerdeführers wird auf die Akten verwiesen.

Auf das Begehren um eine Baubewilligung auf GB Nr. 324 ist im anhängigen Planungsverfahren nicht einzutreten. Dazu ist ein Baubeschwerdeverfahren beim kantonalen Bau- und Justizdepartement hängig.

Der Perimeter der Grundwasserschutzzone im fraglichen Bereich wird in einem unabhängigen Verfahren neu festgelegt. Zudem sind in diesem Gebiet derzeit Voruntersuchungen im Rahmen einer Altlastenuntersuchung im Gang, welche ebenfalls Einfluss auf die Überarbeitung des Schutzzonenplanes haben. Dieser Bereich wird denn auch vom jetzigen Genehmigungsbeschluss ausgenommen (siehe Ziff. 2.5.3. hienach), weil die Planung noch zu wenig weit fortgeschritten ist.

Ebensowenig ist auf die Problematik Landabtausch und Umfahrungsstrasse einzutreten. Die Entlastungsstrasse ist nicht Teil der Ortsplanungsrevision. Noch steht nicht fest, ob die Strasse gemäss Richtplan gebaut wird. Über einen Landabtausch kann im jetzigen Zeitpunkt und in diesem Verfahren nicht entschieden werden.

Bereits hier ist aber darauf hinzuweisen, dass der Kanton bei einem konkreten Baugesuch eine kantonale Projektierungszone i.S. von § 71 i.V. mit § 23 PBG über das Grundstück legen wird, um die Linienführung der Umfahrungsstrasse zu sichern.

Der Gemeinderat weist im angefochtenen Entscheid darauf hin, dass die Verschiebung des Fuss- und Radweges ostwärts in Abstimmung mit dem Projekt der Entlastungsstrasse vorgenommen worden sei. Eine Verschiebung des Weges an den westlichen Parzellenrand würde die Realisierung der Entlastungsstrasse mit Anschlussbauwerk erheblich erschweren. Auf die Lösung einer unterirdischen Verbindung zwischen Damm- und Dünnerstrasse sei im Rahmen einer späteren Detailprüfung zurückzukommen. Aus heutiger Sicht sei aber eine Unterführung abzulehnen.

Wie in Ziff. 2.2. hievon erwähnt, hat der Regierungsrat die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung zu prüfen. Bei mehreren zweckmässigen Lösungen ist die Gemeindeautonomie vorrangig: Der Regierungsrat darf der Gemeinde nicht eine von mehreren zweckmässigen Varianten vorschreiben. Wie der Augenschein vor Ort ergeben hat, sind die Planungsüberlegungen der Gemeinde durchaus nachvollziehbar. Die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Lösung einer Verschiebung westwärts, damit entlang des Fussweges Parkplätze errichtet werden können für einen auf dieser Parzelle geplanten Gewerbebetrieb, ist topographisch weniger günstig; zudem ist fraglich, ob die Parkplätze aufgrund der Platzverhältnisse tatsächlich realisiert werden könnten.

Rechtliche Gründe, die gegen die geplante Linienführung sprechen, sind nicht ersichtlich und wurden auch nicht dargelegt.

Daraus ergibt sich, dass die Beschwerde 1, soweit überhaupt darauf einzutreten ist, vollumfänglich abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer Fr. 1'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) zu leisten. Diese Kosten sind mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

2.3.2. Beschwerde Hans-Rudolf Herren

Hans-Rudolf Herren ist als Eigentümer von GB Nr. 423 direkt vom Entscheid des Gemeinderates vom 3. Mai 2000 betroffen und hat ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des Beschlusses. Er ist mithin zur Beschwerde gemäss § 12 VRG legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Das Grundstück des Beschwerdeführers grenzt direkt an die geplante Hombergstrasse. Er macht geltend, die Erschliessung in die Solothurnerstrasse verschandle die Geländekammer und mache das Land auch für eine gewerbliche Nutzung unbrauchbar. Im vorinstanzlichen Verfahren machte der Beschwerdeführer der Gemeinde sinngemäss den Vorschlag, die Hombergstrasse bis an die Oltnen Grenze zu verlängern und die damit erschlossene Fläche der gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die Gemeinde hat eine solche Linienführung zu Recht als Widerspruch zum Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung abgelehnt.

Sinn und Zweck von Siedlungstrenngürteln ist die Gliederung der Siedlungsräume. Der kantonale Richtplan als behördenverbindliches Planungsinstrument sieht Siedlungstrenngürtel von kantonaler oder von regionaler Bedeutung vor. Letztere sollen Grünzäsuren zwischen den Gemeinden sichern und das Zusammenwachsen der Siedlungen verhindern.

Der Augenschein hat deutlich gemacht, dass Wangen und Olten im fraglichen Bereich tatsächlich einzig noch durch die verbliebene Grünfläche getrennt sind. Würde dem Begehren des Beschwerdeführers Folge geleistet, wäre ein Zusammenwachsen der beiden Ortschaften unabwendbar vorprogrammiert. Gerade dies sollte aber durch Festlegung des Siedlungstrenngürtels verhindert werden.

Grundlage für die Schaffung solcher Trenngürtel ist § 36 PBG, wonach als Schutzzonen Freihaltegebiete ausgeschieden werden können, welche grössere Siedlungsgebiete gliedern und Wohn- und Industriegebiete, Quartiere und Ortschaften trennen. Dieser Zweck würde allerdings nicht nur mit dem Vorschlag des Beschwerdeführers vereitelt, sondern auch mit der Schaffung einer Gewerbezone, wie sie die Gemeinde für eine Bautiefe entlang der Hombergstrasse vorgesehen hat. Die Grünfläche als Abgrenzung zu Olten ginge verloren, zumal eine Erweiterung der Gewerbezone absehbar wäre. Der Siedlungstrenngürtel wäre hinfällig. Bereits hier kann also festgehalten werden, dass die Schaffung der Gewerbezone in einer Bautiefe auf den Parzellen GB Nrn. 423 und 424 von Amtes wegen abgelehnt wird (siehe dazu auch Ziff. 2.5.1. hienach).

Hingegen ist gegen die neue Linienführung der Hombergstrasse kein rechtlicher Hinderungsgrund ersichtlich. Zwar wurden in der Vergangenheit verschiedene Lösungen eingehendst diskutiert, es liegt aber nicht in der Kompetenz des Regierungsrates, so weit in die Planungshoheit der Gemeinde einzugreifen, dass er ihr eine von mehreren zweckmässigen Varianten auferlegen könnte. Bei der Detailplanung ist darauf zu achten, dass auf der Hauptstrasse (Solothurnerstrasse) aus Richtung Zentrum eine separate Linksabbiegespur sichergestellt wird. Desgleichen ist bei der Planung der neuen Einmündung die Verbindung zur geplanten Entlastungsstrasse zu berücksichtigen.

Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass der Beschwerdeführer 2 mit Schreiben vom 5. September 2000 rechtliches Gehör verlangt hatte, weil er keine Kenntnis vom Augenscheintermin gehabt habe. Gemäss dem Offizialprinzip werden Verwaltungsbehörden von Amtes wegen tätig. Sie nehmen die zur Abklärung des Sachverhaltes notwendigen Erhebungen selbständig vor und wenden das Recht von Amtes wegen an (§ 14 VRG). Gemäss § 15 VRG sind die Verwaltungsbehörden berechtigt, zur Feststellung des Sachverhaltes Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen, Urkunden beizuziehen, Augenscheine vorzunehmen und Gutachten einzuholen. Im vorliegenden Fall haben sich die Sachbearbeiter vor Ort ein Bild von der Situation gemacht. Zudem ist dem Beschwerdeführer 2 mit Schreiben vom 6. September 2000 (welches sich mit dem Brief des Beschwerdeführers gekreuzt hat) die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme eingeräumt worden. Zusammen mit den Eingaben auf Gemeindeebene und vor dem Regierungsrat hatte der Beschwerdeführer somit ausreichend Gelegenheit, seine Anliegen vorzubringen. Die Tatsachen für die Beurteilung der Beschwerde sind hinlänglich bekannt, sodass auf ein zusätzliches Treffen mit dem Beschwerdeführer 2 verzichtet werden konnte.

Daraus ergibt sich, dass die Beschwerde 2, soweit darauf einzutreten ist, vollumfänglich abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer 2 Fr. 1000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) zu zahlen. Diese Kosten sind mit dem Vorschuss zu verrechnen.

2.3.3. Beschwerde Erbgemeinschaft Andreas von Däniken

Die Erbgemeinschaft ist Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 1316, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit einer Waldbrandschutzzone belegt wurde. Somit ist die Erbgemeinschaft direkt vom gemeinderätlichen Entscheid vom 3. Mai 2000 betroffen und hat ein schützenswertes Interesse an Aufhebung der Verfügung. Sie ist also im Sinn von § 12 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

Die Beschwerdeführerin 3 wendet sich gegen die Errichtung der Waldbrandschutzzone auf dem bereits überbauten Grundstück Nr. 1316. Verwiesen wird auf RRB Nrn. 367 vom 29. Januar 1953 und 1596 vom 21. April 1953. Um den Bau des Einfamilienhauses zu ermöglichen, sei vom Regierungsrat die Rodung bewilligt worden. Der verstorbene Vater habe die entsprechende Aufforstung andernorts bezahlt. In der Absicht, im Verlaufe der Jahre eine "sanfte" Rodung zu vollziehen, sei auf einen Kahlschlag verzichtet worden. Die neue Waldlinie sei ohne Berücksichtigung dieser Abmachungen auf dem Stand von 1950 belassen worden. Sinngemäss wird geltend gemacht, dass eine Schutzzone, welche die Ausnützungsziffer weiter einschränke und die in einem Abstand von 6 m zur Liegenschaft verlaufe, nicht zweckmässig sei.

Die Festlegung der bestrittenen Schutzzone erfolgte in Anlehnung an die Waldfeststellung, welche in der 1. Auflage der Planungsrevision öffentlich einsehbar war. Gegen diese Feststellung hatte die Be-

schwerdeführerin keine Einsprache erhoben. Der Waldfeststellungsplan ist in Rechtskraft erwachsen (Waldfeststellungsplan vom 17. Januar 2000). Bereits beim Augenscheintermin wurde der Vertreter der Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass die Waldfeststellung nicht mehr Gegenstand des jetzigen Verfahrens sei. Nun stehe lediglich die Waldrandschutzzone zur Diskussion. Diese aber ist rechtsgleich im gesamten Gemeindegebiet erlassen worden.

Die Breite der Schutzzone beträgt im gesamten Gemeindegebiet 6 m. Zu Recht wollte die Gemeinde daher im vorliegenden Fall aus Präjudizgründen keine Ausnahme machen. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird die Schutzzone Waldrand im Nutzungsplanverfahren erlassen. Zudem wurde in der öBa-Zone auf eine Schutzzone verzichtet, desgleichen in Bereichen öffentlicher "Waldrandstrassen".

Die Gemeinde ist gestützt auf § 36 PBG zum Erlass von Schutzzonen befugt. Misst sie dem Schutz des Waldes und der Waldränder gegen Bauten und Anlagen eine verstärkte Bedeutung zu, ist sie in diesem Bestreben zu unterstützen. Zudem beruht der Schutzgedanke auf Gegenseitigkeit: Auch Bauten und Anlagen sollen vor Beeinträchtigungen durch den Wald bewahrt werden.

Die Beschwerdeführerin hatte nach dem Augenschein dem Volkswirtschaftsdepartement ein Wiedererwägungsgesuch hinsichtlich der Waldfeststellung eingereicht, welches sie aber inzwischen zurückgezogen hat und welches mit Verfügung vom 20. März 2001 als erledigt von der Geschäftskontrolle des Volkswirtschaftsdepartementes abgeschrieben wurde.

Auch wenn die Anliegen der Beschwerdeführerin insbesondere aufgrund der Verfahrensgeschichte nachvollziehbar sind, erweist sich die angefochtene Waldrandschutzzone dennoch als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde 3 ist somit vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin 3 Fr. 1'000.- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu zahlen. Diese Kosten sind mit dem Vorschuss zu verrechnen.

Beschwerde 94/38, Rudolf Ruf, Wangen bei Olten, v.d. Dr. A.C. Kellerhals, Olten
Beim Bau- und Justizdepartement wurden mit prozessleitender Verfügung vom 12. Dezember 1995 zwei hängige Verfahren (Beschwerde Nr. 94/38, Rudolf Ruf gegen Baukommission Wangen bei Olten und Beschwerde Rudolf Ruf gegen den kant. Erschliessungsplan Durchgangsstrasse T5 [Knoten T5 - Hombergstrasse]) sistiert, welche ebenfalls die Linienführung der Hombergstrasse zum Gegenstand hatten. Mit Auflage der neuen Linienführung, die zudem dem Willen des damaligen Beschwerdeführers entspricht, sind die Beschwerden gegenstandslos geworden, weil das Anfechtungsobjekt (die vormalige Linienführung) dahingefallen ist. Sie sind damit von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartementes abzuschreiben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 800.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Wangen bei Olten datiert aus den Jahren 1986 und 1989 (RRB Nr. 561 vom 18. Februar 1986 und RRB Nr. 2402 vom 11. Juli 1989). 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 Wangen bei Olten stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

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

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, für die Umsetzung des Naturkonzeptes die geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen), das Vorgehen und die Prioritäten festzulegen.

2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Gemeinde Wangen bei Olten ist in den letzten 15 Jahren stark gewachsen. Die Bevölkerung nahm um ca. 730 Einwohner zu: von 3'865 (1985) auf 4'593 (2000) Einwohner. Hochgerechnet für die nächsten 15 Jahre (2015) ergibt dies ca 5'400 Einwohner. Das Leitbild der Gemeinde mit 6'000 Einwohnern war zu optimistisch angesetzt. Eine Korrektur wurde durch die örtliche Planungsbehörde aufgrund der Vorprüfung vorgenommen. So können gemäss dem errechneten theoretischen Fassungsvermögen im Jahre 2015 ca. 5'500 Einwohner in den Bauzonen Platz finden. Die noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzonen) umfasst 21.8 ha. Dieser Fläche steht ein Wohn- und Kernzonenverbrauch in den letzten 15 Jahren von rund 16.9 ha gegenüber. Bei den Gewerbezone beträgt die noch nicht überbaute Fläche 3.7 ha. Dem steht ein Verbrauch an Gewerbezone in den letzten 15 Jahren von 4.9 ha gegenüber. Das Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone) wird gesamthaft um ca. 14 ha verkleinert (von 176.3 ha auf 162.4 ha). Damit wird eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermieden und dem Grundsatz der Siedlungsbegrenzung (Richtplan-Beschluss SW-2.1.4) vollumfänglich entsprochen. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen so gerade noch in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4. 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 17. Januar 2000) 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.

2.4.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Wangen bei Olten Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 99.22 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 99.79 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.5. Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

2.5.1. Erweiterung Gewerbezone auf den Parzellen GB Wangen bei Olten Nrn. 423 und 424

Wie bereits eingehend unter Ziff. 2.3.2. hievore erläutert, kann einer Erweiterung der Gewerbezone um eine Bautiefe auf GB Wangen Nrn. 423 und 424 nicht zugestimmt werden. Dies würde dem im Richtplan vorgesehenen Siedlungstrenngürtel widersprechen und das (zumindest visuelle) Zusammenwachsen von Wangen und Olten wäre die unweigerliche Folge. Gerade dies sollte aber mit Festlegung des Trenngürtels verhindert werden. Diese Auffassung teilt auch die kantonale Raumplanungskommission (RPK), nachdem der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der RPK vor Ort am 20. September 1999 einen Augenschein vorgenommen hat. Die Erweiterung der Gewerbezone auf den erwähnten Parzellen ist deshalb von Amtes wegen abzulehnen. Stattdessen verbleiben die Parzellen Nrn. 423 und 424 in der Landwirtschaftszone.

2.5.2. Ausfahrt Kirchweg/Dorfstrasse

Mit Verfügung vom 23. August 2000 hatte das Bau- und Justizdepartement im Beschwerdeverfahren Nr. 99/155 die Ausfahrt vom Kirchweg in die Dorfstrasse (Kantonsstrasse) aus Sicherheitsgründen nicht bewilligt. Als planerische Lösungen wurde die Nutzung des Kirchwegs von der Dorfstrasse her in

nördlicher Richtung als Einbahnstrasse oder die gänzliche Schliessung der Einmündung Dorfstrasse/Kirchweg mit rückwärtiger Verkehrserschliessung via In der Ey-Strasse vorgeschlagen. Auch andere Varianten seien durch den Gemeinderat zu prüfen. Das Verwaltungsgericht hat diesen Entscheid mit Urteil vom 11. Dezember 2000 geschützt.

Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde die Planung in diesem Bereich neu zu überarbeiten hat. Das fragliche Gebiet wird deshalb an die Gemeinde zur Neuüberarbeitung zurückgewiesen.

2.5.3. Schutzzonenabklärungen

Heute befindet sich die Sägerei Hunkeler in der Grundwasserschutzzone 2 (hängiges Verfahren vor dem Bundesgericht, siehe auch Ziff. 2.3.1. hievor). Im fraglichen Gebiet laufen derzeit aber Abklärungen über die Dimensionierung der Grundwasserschutzzone. Gleichzeitig sind Voruntersuchungen nach Altlastenrecht im Gange. Dieses Gebiet ist deshalb von der Genehmigung zurückzustellen, da im jetzigen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen über die baulichen Nutzungsmöglichkeiten gemacht werden können.

2.5.6. Geschützte archäologische Fundstellen:

Der § 23 im Zonenreglement ist wie folgt zu präzisieren:

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).

2.5.7. Durch Abfälle belastete Standorte

Im Zonenreglement ist ein neuer § „Durch Abfälle belastete Standorte“ wie folgt einzusetzen:

1 Beschreibung: Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

2 Handlungsanweisung: Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

2.5.8. Fusswege im Erschliessungsplan

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst bei den Erschliessungsplänen nur eine Teilrevision. Das bedeutet, dass die alten Erschliessungspläne (RRB Nr. 561 / 18.2.1986 bzw. RRB Nr. 2402 / 11.7.1989) in den Bereichen, in denen sie nicht durch die zur Genehmigung vorliegenden Pläne abgeändert werden, nach wie vor ihre Gültigkeit behalten.

Die materielle Überprüfung konkreter Vorhaben wie z.B. der Erschliessung von Bauzone am Rumpelweg und der damit verbundenen Änderung an der Verkehrsführung (RRB Nr. 620 / 28.3.2000) oder der Ein- und Ausfahrt vom Kirchweg in die Kantonsstrasse (Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 23.8.2000) haben gezeigt, dass die im Erschliessungsplan dargestellten Fusswege für die parzellenweise Erschliessung auch dem Fahrverkehr dienen, damit hinreichende Zu- und Wegfahrten gewährleistet werden können (§ 28 PBG).

Es bestehen also Unstimmigkeiten in Bezug auf die Einteilungsmerkmale „Erschliessungsstrassen“ und „Fusswege“, wenn man die damit verbundenen tatsächlichen Funktionen im Strassennetz vergleicht. Die Gemeinde hat daher die Erschliessungsplanung, insbesondere das Fusswegnetz, neu zu überprüfen. Deshalb wird dieser fragliche Bestandteil in den Erschliessungsplänen von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

2.5.9. 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 Wangen bei Olten, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2317 vom 9. August 1994, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

2.5.10. 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. Das mit RRB Nr. 3 vom 7. Januar 1993 genehmigte GWP ist im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen.

2.6. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Wangen bei Olten 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 Wangen bei Olten bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne) 1:1'000 (nur Teilrevisionen)
- Zonenreglement

wird mit unter Vorbehalt der Ziff. 3.7. - 3.10. hienach genehmigt.

- 3.2. Die Beschwerde von Josef Hunkeler, Sägewerk, 4612 Wangen bei Olten wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat Fr. 1'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.3. Die Beschwerde von Hans-Rudolf Herren, Solothurnerstrasse 341, Postfach, 4603 Olten, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat Fr. 1'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.4. Die Beschwerde der Erbgemeinschaft Andreas von Däniken, Oelhofstrasse 32, 5014 Gretzenbach, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat Fr. 1'000.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.5. Die Beschwerde Nr. 94/38, Rudolf Ruf, Wangen bei Olten, v.d. Dr. A.C. Kellerhals, Olten, wird zufolge Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartementes abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 800.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
- 3.6. Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 2001 noch die folgenden nach diesem Beschluss bereinigten Nutzungspläne und Zonenreglemente: 4 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne, 6 Zonenreglemente, 2 Waldfeststellungspläne zuzustellen. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident/in, Gemeindeschreiber/in) zu versehen.
- 3.7. Die Erschliessungsplanung im Bereich Kirchweg/Dorfstrasse/in der Ey-Strasse wird an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen unter Ziff. 2.5.2. zurückgewiesen.

- 3.8. Die Erweiterung der Gewerbezone auf den Parzellen GB Wangen bei Olten Nrn. 423 und 424 wird nicht genehmigt. Die erwähnten Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone.
- 3.9. Das Gebiet um die Sägerei Hunkeler, in welchem derzeit noch Abklärungen über die Dimensionierung der Grundwasserschutzzone im Gange sind, wird von der Genehmigung zurückgestellt.
- 3.10. Der Bereich Fusswege in den Erschliessungsplänen wird von der Genehmigung zurückgestellt und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen unter Ziff. 2.5.8. zurückgewiesen.
- 3.11. Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat innert Jahresfrist die Arbeiten am Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) auf der Grundlage der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufzunehmen.
- 3.12. Die Gemeinde Wangen bei Olten wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Umwelt in Angriff zu nehmen.
- 3.13. 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 Richtplan-karte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen. ^{zp}
- 3.14. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 561 vom 18. Februar 1986 und RRB Nr. 2402 vom 11. Juli 1987) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. ^{zv}

Staatsschreiber

i. V. *Studer*

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 EG Wangen bei Olten

Genehmigungsgebühr	Fr. 7'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 7'523.--	

=====

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Josef Hunkeler, Sägereiwerk, 4612 Wangen bei Olten

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten	Fr. 1'000.--	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	

=====

Kostenrechnung Hans-Rudolf Herren, Solothurnerstrasse 341, Postfach, 4603 Olten

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten	Fr. 1'000.--	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	

=====

**Kostenrechnung Erbgemeinschaft Andreas von Däniken, Oelihofstrasse 32,
5014 Gretzenbach**

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten	Fr. 1'000.--	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

**Kostenrechnung Rudolf Ruf, Wangen bei Olten
v.d. Dr. iur. Adolf C. Kellerhals, Rechtsanwalt und Notar, 4600 Olten**

Rückerstattung KV	Fr. 800.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerden-Nr. 94/38 u. 2000/68)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ks, ct, CS, pw)
Bau-Departement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später)
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit 1 Naturkonzept (später)
Amt für Umwelt, mit 1 gen. Zonenreglement (für die Abteilung Lärmschutz, später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
Hochbauamt
Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
Volkswirtschaftsdepartement, Rechtsdienst
Amt für Landwirtschaft, mit Inventar der Landwirtschaftsbetriebe und Situationsplan Fruchtfolgeflächen inkl. Flächenbilanz/Tabelle (später)
Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)
Forstkreis Gäu/Untergäu, Amthaus, 4603 Olten, mit Waldfeststellungsplan (später)
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Bau- und Justizdepartement ss (für Amt für Finanzen, mit Ausgabenanweisung)
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan/Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4603 Olten, mit je 1 gen. Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4612 Wangen bei Olten, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan, je 1 gen. Exemplar Erschliessungspläne (nur Teilrevision), 1 gen. Zonenreglement (mit Rechnung)
Josef Hunkeler, Sägewerk, 4612 Wangen bei Olten (**lettre signature**)
Hans-Rudolf Herren, Solothurnerstrasse 341, Postfach, 4603 Olten (**lettre signature**)
Erbengemeinschaft Andreas von Däniken, Oelihofstrasse 32, 5014 Gretzenbach (**lettre signature**)
Dr. iur. Adolf C. Kellerhals, Rechtsanwalt und Notar, Baslerstr. 30, 4600 Olten (**lettre signature**)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4612 Wangen bei Olten
Planteam S AG, Dornacherplatz 17, Postfach, 4501 Olten
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)
Text: **EG Wangen bei Olten: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**
– **Bauzonenplan 1:2'500**
– **Gesamtplan 1:5'000**
– **Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne) 1:1'000 (nur Teilrevisionen)**
– **Zonenreglement**