

# Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juli 2012

Nr. 2012/1466

## Wangen bei Olten: Änderung Ortsplanung mit Rodung

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung der Ortsplanung zur Genehmigung. Das Dossier besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Teiländerung Bauzonenplan, Situation 1:2'500
- Änderung Zonenreglement
- Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan, Blatt 1 / 2, Situation 1:1'000
- Erschliessungsplan, Strassen-, Baulinien- und Signalisationsplan, Blatt 3 / 4 / 5, Situation 1:1'000
- Rodungsgesuch „Erschliessungsplan Rumpelweg“ (Rodungsformular, Situation 1:1'000 Nr. 5188-11c, Ausschnitt LK 1:25'000 Nr. 5188-12a)
- Raumplanungsbericht (orientierend).

### 2. Erwägungen

Die Ortsplanung von Wangen bei Olten wurde mit RRB Nr. 845 vom 24. April 2001 durch den Regierungsrat genehmigt. Seitdem haben sich die Verhältnisse insbesondere durch das Projekt Entlastung Region Olten (ERO) geändert. Dies hat in verschiedenen Bereichen Anpassungen der Ortsplanung zur Folge. Mit der vorliegenden Änderung der Ortsplanung werden die planerischen Grundlagen den aktuellen Verhältnissen angepasst. Zusätzlich werden einzelne Änderungen, die sich seit der letzten Ortsplanungsrevision ergeben haben, vorgenommen.

#### 2.1 Teiländerung Bauzonenplan

Die Teiländerung des Bauzonenplans (BZP) beinhaltet im Wesentlichen die nachfolgenden Änderungen:

Ein Teil der Reservezonen „Wangen Ost“ (GB Nr. 1171 teilweise) sowie die westlich angrenzenden, zwischen der Dünnern und der neuen Umfahrungsstrasse bzw. Bahnlinie (Gebiet Brunnenmatt) liegenden (Teil-)Grundstücke GB Nrn. 1673, 1672, 1633, 1796, 2710, 1807, 396, 1782 und 1783, die heute in der Gewerbezone 1 liegen, werden neu der Wohn- und Gewerbezone zugeordnet. Zudem wird die Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Das Gewerbegebiet „Obere Dünnernstrasse“ (GB Nrn. 296, 299, 1981, 1994 und 1735) wird ebenfalls der Gewerbe- und Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Die Flächen zwischen dem Bahnhof und der Dünnern bzw. zwischen der Überführungsstrasse und der Parzelle GB Nr. 368 werden der Gewerbezone 1 (westlicher Bereich) und der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA) (östlicher Bereich) zugeordnet. Ein Streifen östlich der neuen ÖBA-Zone wird, analog der weiter östlich angrenzenden Parzellen, der Gewerbezone zugewiesen. Die beiden Areale werden mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Das Areal „Brunnenmatt“ südlich der Dorfstrasse (GB Nrn. 1332, 1333, 1334) ist heute mit viergeschossigen Gebäuden bebaut und wird von der Wohnzone W3 neu der Wohnzone W4 zugewiesen.

Die Abgrenzung der Wohnzone W2 im Bereich des Frey-Parks wird leicht angepasst (Bereich GB Nr. 1186). Zudem wird der südliche Bereich der angrenzenden Reservezone (GB Nr. 702 teilweise) der Wohnzone W4 zugeordnet und mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Über die beiden Parzellen GB Nrn. 646 und 927 wird die Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Um Eingriffe in die bestehende Landschaftskammer zu verhindern, wird die heutige Landwirtschaftszone zwischen Wangen und Olten neu mit einer Freihaltezone überlagert.

Die Kernzone wird neu der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Lärmvorbelastete Gebiete entlang der Kantonsstrasse werden in die Empfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft.

Das Hochhaus der „Kleider Frey“, die ursprüngliche Produktionshalle sowie die Fabrikanten-Villa direkt hinter der „Kleider Frey“, werden neu als schützenswerte Bauten bezeichnet (GB Nr. 1139).

Die Wohnzone W2 wird im Gebiet „Zelgliacker“ geringfügig angepasst.

Der in der Reservezone liegende Teil der Parzelle GB Nr. 1935 soll der Wohnzone W2H zugeordnet werden. Das Amt für Raumplanung hat die Einzonung vorgeprüft und diese wiederholt als nicht zweckmässig beurteilt. Es wurde insbesondere auf den fehlenden Bedarf hingewiesen. Die Einzonung wird nicht genehmigt. Im Rahmen der Anhörung vom 5. April 2012 nimmt die Einwohnergemeinde die Nichtgenehmigung zur Kenntnis, die Grundeigentümer haben sich dazu nicht geäußert.

## 2.2 Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan und Signalisationsplan

Gegenüber dem rechtskräftigen Erschliessungsplan werden aufgrund der neuen Situation (ERO) zahlreiche Änderungen vorgenommen. Diese beruhen auf einem Erschliessungskonzept. Zudem wird die Klassifizierung einzelner Erschliessungsanlagen neu festgelegt. Die Erschliessung des äusseren Rumpelweges erfolgt neu über den Ausbau des bestehenden Waldweges zwischen dem Gruebackerweg und der Parzelle GB Nr. 715. Den Erschliessungsplänen kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) zu.

### 2.2.1 Ausnahmebewilligung nach Art. 5 ff. Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921.0) bzw. § 4 ff. Kantonales Waldgesetz (WaGSO; BGS 931.11) / Rodungsbewilligung

2.2.1.1 Die mit dem Ausbau des Waldweges auf der Parzelle GB Wangen bei Olten Nr. 718 zu einer kommunalen Erschliessungsstrasse verbundenen Beanspruchungen von Waldareal stellen eine Zweckentfremdung (Rodung) im Sinne von Art. 4 WaG dar.

2.2.1.2 Rodungen sind grundsätzlich verboten. Sie können jedoch ausnahmsweise bewilligt werden, wenn wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen, und wenn das Rodungsvorhaben die gesetzlichen Voraussetzungen hinsichtlich Standortgebundenheit, Übereinstimmung mit der Raumplanung sowie Schutz

der Umwelt erfüllt und dem Natur- und Heimatschutz Rechnung trägt (Art. 5 WaG). Für jede Rodung ist zudem grundsätzlich in derselben Gegend Realersatz zu leisten (Art. 7 WaG).

- 2.2.1.3 Gemäss Rodungsgesuch müssen insgesamt ca. 609 m<sup>2</sup> Wald gerodet werden, davon ca. 285 m<sup>2</sup> definitiv. Als Rodungersatz wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung an Ort und Stelle beziehungsweise in der gleichen Gegend auf der Parzelle GB Wangen bei Olten Nr. 798 angeboten.
- 2.2.1.4 Gemäss schematischer Darstellung im Kataster der belasteten Standorte (KBS) tangiert die geplante Ersatzaufforstung auf der Parzelle GB Wangen bei Olten Nr. 798 möglicherweise zum Teil den belasteten Standort Nr. 22.097.0701B (Schiessanlage). In seiner Stellungnahme vom 22. April 2009 (Ref. 111.500.097 sts) verlangt das kantonale Amt für Umwelt (AfU), dass durch die Ersatzaufforstung eine allfällig notwendige Sanierung des belasteten Standortes nicht erschwert werden darf. Das AfU beantragt daher, die Abgrenzung des belasteten Standortes durch Messung der tatsächlichen Bodenbelastung vor Ort zu überprüfen und allenfalls die Ersatzaufforstungsfläche so anzupassen, dass sich keine Überschneidung mit dem belasteten Standort ergibt.
- 2.2.1.5 Das kantonale Amt für Wald, Jagd und Fischerei hat das Rodungsvorhaben geprüft und stellt fest, dass bei Berücksichtigung des Antrages des AfU bezüglich Abgrenzung der Ersatzaufforstungsfläche im Bereich des belasteten Standortes Nr. 22.097.0701B die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung erfüllt sind. Dem Rodungsvorhaben kann daher unter Auflagen und Bedingungen zugestimmt werden.
- 2.2.1.6 Gemäss Art. 9 WaG müssen durch Rodungsbewilligungen entstehende Vorteile angemessen ausgeglichen werden. Der Kanton Solothurn erhebt zu diesem Zweck gestützt auf § 5 Abs. 2 WaGSO eine Ausgleichsabgabe. Die Höhe der Ausgleichsabgabe richtet sich nach der Kantonalen Verordnung über die Bemessung der Ausgleichsabgabe für Rodungsbewilligungen (BGS 931.73). Für das vorliegende Rodungsvorhaben beträgt die Abgabe Fr. 4.00 pro m<sup>2</sup> Rodungsfläche (Kommerzielles Interesse = A; Rodungsfläche = 501 - 5'000 m<sup>2</sup>).

## 2.3 Änderung Zonenreglement

Das Zonenreglement (ZR) wird in zahlreichen Punkten angepasst. Insbesondere werden Ergänzungen aufgenommen, um die Ansiedelung von Kultusbauten zu lenken sowie um das Sexgewerbe so zu steuern, dass sowohl die Interessen der Bevölkerung als auch die Handels- und Gewerbefreiheit gewährt bleiben. Zudem werden Vorschriften zur neu geschaffenen viergeschossigen Wohnzone (§ 25<sup>bis</sup>) bzw. zu den neuen Gestaltungsplangebieten (§ 29) formuliert. § 32<sup>bis</sup> enthält Auflagen zu den Gefährdungsbereichen. Im Weiteren regelt § 46<sup>bis</sup> den Umgang mit schützenswerten Bauten.

## 2.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 13. März 2009 bis zum 14. April 2009. Der Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan (Blatt 1 / 2) lag in der Zeit vom 4. Mai 2009 bis am 2. Juni 2009 ein zweites Mal öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefristen gingen acht Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde gestützt auf eine Sitzung mit der Einsprecherin zurückgezogen. Die restlichen Einsprachen wurden gleichzeitig mit dem Beschluss der Änderung der Ortsplanung am 25. Oktober 2010 durch den Gemeinderat gutgeheissen.

Das Rodungsgesuch lag vom 20. März 2009 bis 19. April 2009 öffentlich auf. Gegen das Rodungsgesuch gingen keine Einsprachen ein.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Die Änderung der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Die Einzonung der Parzelle GB Nr. 1935 (teilweise) in die Wohnzone W2H wird nicht genehmigt.
- 3.3 Ausnahmebewilligung nach Art. 5 ff. Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921.0) bzw. § 4 ff. Kantonales Waldgesetz (WaGSO; BGS 931.11) / Rodungsbewilligung:
  - 3.3.1 Der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird die Ausnahmebewilligung erteilt, für den Bau einer kommunalen Erschliessungsstrasse zur Erschliessung des äusseren Rumpelweges auf der Parzelle GB Wangen bei Olten Nr. 718 (Koord. ca. 632'720 / 244'332) insgesamt ca. 609 m<sup>2</sup> Wald zu roden, davon 285 m<sup>2</sup> definitiv. Die Rodungsbewilligung ist befristet bis 31. Dezember 2022.
  - 3.3.2 Die Bewilligungsinhaberin hat für die Rodung Realersatz zu leisten: für die temporären Rodungen durch Ersatzaufforstung an Ort und Stelle, für die definitiven Rodungen durch eine Ersatzaufforstung im Ausmass von 285 m<sup>2</sup> in der gleichen Gegend auf der Parzelle GB Wangen bei Olten Nr. 798 (Koord. ca. 632'545 / 244'580). Der Rodungersatz ist bis spätestens 1 Jahr nach dem Bau der Erschliessungsstrasse auszuführen.
  - 3.3.3 Massgebend für die Abgrenzung der Rodungs- und Ersatzaufforstungsflächen ist grundsätzlich der Detailplan 1:1'000, Rodungsgesuch „Erschliessungsplan Rumpelweg“ (Frey+Gnehm, 4603 Olten; Plan-Nr. 5188-11c; dat. 08.12.2006, geändert 13.02.2009).
  - 3.3.4 Die Abgrenzung der Ersatzaufforstungsfläche auf der Parzelle GB Wangen bei Olten Nr. 798 ist gemäss Weisungen des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei allenfalls so anzupassen, dass sich keine Überschneidung mit dem belasteten Standort Nr. 22.097.0701B ergibt. Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei veranlasst die dafür notwendige Messung der tatsächlichen Bodenbelastung vor Ort.
  - 3.3.5 Bei allen Arbeiten im Waldareal ist den Weisungen des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei, Rathaus, 4509 Solothurn, (vertreten durch Kreisförster Werner Schwaller, Forstkreis Gäu/Untergäu; Tel. 062 311 87 87; mailto: werner.schwaller@vd.so.ch) Folge zu leisten. Mit dem Kreisförster ist jeweils rechtzeitig vor Rodungs- und Baubeginn Kontakt aufzunehmen.
  - 3.3.6 Die Rodungen dürfen erst nach Vorliegen der Schlagbewilligung, welche durch das Amt für Wald, Jagd und Fischerei erteilt wird, ausgeführt werden. Vorgängig sind die Rodungsflächen nach Vorgaben des Kreisförsters im Gelände abzustecken und zu markieren.
  - 3.3.7 Das Waldareal ausserhalb der bewilligten Rodungsflächen darf weder beansprucht noch sonst in irgendeiner Form beeinträchtigt werden. Es ist ausdrücklich untersagt, im Wald ohne Bewilligung Bauinstallationen und -pisten zu errichten sowie Fahrzeuge, Maschinen, Aushub und Materialien jeglicher Art dauernd oder vorübergehend abzustellen oder zu deponieren.

- 3.3.8 Der durch den Strassenbau betroffene Boden muss korrekt abgetragen und wieder als Boden verwendet werden. Am Ort der Weiterverwendung des abgetragenen Bodens (in aller Regel: Böschung) muss dieser wieder richtig eingebaut werden (Ober- über Unterboden). Alle Erdarbeiten dürfen nur bei abgetrocknetem Boden und trockener Witterung ausgeführt werden.
- 3.3.9 Am Ende der Bauarbeiten sind die beanspruchten Waldflächen sorgfältig wiederherzustellen. Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei entscheidet über die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung und zur Sicherstellung der Ersatzaufforstungen (Pflanzungen, Schutzmassnahmen etc.). Die Ersatzaufforstungen sind bevorzugt mit standortheimischen Baum- und Straucharten und soweit möglich über Naturverjüngung auszuführen. Die wiederhergestellten Waldflächen und die Ersatzaufforstungen sind dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei zur Abnahme zu melden.
- 3.3.10 Die Ausgleichsabgabe für die Rodung wird gestützt auf die Kantonale Verordnung über die Bemessung der Ausgleichsabgabe für Rodungsbewilligungen (BGS 931.73) auf Fr. 4.00 pro m<sup>2</sup> Rodungsfläche festgesetzt. Die Abgabe wird der Bewilligungsempfängerin in Rechnung gestellt.
- 3.3.11 Die Ersatzaufforstungspflicht für die definitive Rodungsfläche ist auf Antrag des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei im Grundbuch zu Lasten der betroffenen Grundstücke als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Kosten der Grundbucheintragung hat die Bewilligungsempfängerin zu tragen.
- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Änderung der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Den Erschliessungsplänen kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) zu.
- 3.6 Der kantonale Richtplan 2000 wird fortgeschrieben.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Juli 2012 5 nachgeführte Bauzonen- und Gesamtzonenpläne, 5 nachgeführte Zonenreglemente sowie je 3 nachgeführte Erschliessungspläne nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Auflage- und Genehmigungsdaten aller seit der letzten Ortsplanung erfolgten Änderungen sowie mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird gebeten, dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei bis am 31. Juli 2012 ein vollständig ausgefülltes und datiertes Rodungsgesuch/Rodungsformular, 5 Detailpläne Rodungsgesuch und 5 Ausschnitte LK 1:25'000 Rodungsgesuch nachzuliefern. Ebenfalls nachzuliefern sind die schriftlichen Einverständniserklärungen der von den Rodungen bzw. Ersatzaufforstungen betroffenen Wald- bzw. Grundeigentümer. Die Unterlagen sind mit den Originalunterschriften der Gesuchstellerin bzw. Wald- und Grundeigentümer zu versehen.

- 3.9 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'200.00, eine Gebühr für die waldrechtliche Bewilligung von Fr. 1'023.00, eine Ausgleichsabgabe für die Rodungsbewilligung von Fr. 2'436.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 6'682.00, zu bezahlen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Beschwerden gegen die Ausgleichsabgabe für die Rodungsbewilligung sind innert der gleichen Frist bei der Kantonalen Schätzungskommission, Solothurn einzureichen. Die Beschwerden haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

### Kostenrechnung: **Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'200.00	(KA 4210000/A 80553)
Waldrechtliche Bewilligung:	Fr.	1'023.00	(KA 4210000/A 80942)
Ausgleichsabgabe für Rodungsbewilligung:	Fr.	2'436.00	(KA 4240000/A 81292)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 4250015/A 45820)
		<u>Fr. 6'682.00</u>	

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

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Volkswirtschaftsdepartement

- ✓ Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und ZR (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

- ✓ Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. ZR (später)

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, Abteilung Wald (5) (Ref. SO RG2009-002 // Stab, Forstkreis, Rechnungsführung), mit je 1 gen. Plan und ZR (später)

Kreisbauamt II Olten, Amthausquai 23, 4600 Olten

- ✓ Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. BZP (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern (Ref. SO RG2009-002; Kopie Rodungsgesuch wird durch AWJF Solothurn zugestellt) **(Einschreiben)**

- ✓ Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. BZP und ZR (später)

- ✓ Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten, mit je 1 gen. Plan und ZR (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Planungskommission Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten

Bürgergemeinde Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten **(Einschreiben)**

Von Rüti Marlise, Weissensteinweg 1, 3303 Jegenstorf **(Einschreiben)**

Jakob Thomas, Gruebackerweg 38, 4612 Wangen bei Olten **(Einschreiben)**

Jakob Martin, Riggerbachstrasse 26, 4600 Olten **(Einschreiben)**

Jakob Esther, Mohnstrasse 64, 3084 Wabern **(Einschreiben)**

Leuenberger Susanne, Eicherstrasse 13, 4658 Däniken **(Einschreiben)**

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn

Frey+Gnehm Olten AG, Leberngasse 1, Postfach, 4603 Olten

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei, Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Wangen bei Olten: Genehmigung Änderung Ortsplanung)

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei, Amtsblattpublikation in der Rubrik „Regierungsrat“: „Wangen bei Olten: Bekanntmachung einer Rodungsbewilligung gemäss § 11 Ziffer 2 Kantonale Waldverordnung (Gesuch Nr. RG2009-002):

Der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird die Ausnahmbewilligung erteilt, für den Bau einer kommunalen Erschliessungsstrasse zur Erschliessung des äusseren Rumpelweges auf der Parzelle GB Wangen bei Olten Nr. 718 (Koord. ca. 632'720 / 244'332) insgesamt ca. 609 m<sup>2</sup> Wald zu roden, davon 285 m<sup>2</sup> definitiv. Der Rodungersatz erfolgt durch flächengleiche Ersatzaufforstungen an Ort und Stelle und in der gleichen Gegend (Regierungsratsbeschluss vom 3. Juli 2012)“.

(

(