97/54

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. Dezember 1975 Nr. 7273

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 5288 vom 20. Oktober 1970 hat der Regierungsrat ein bestimmtes Gebiet südlich der Mittelgäustrasse in Kleinwangen von der Genehmigung im allgemeinen Bebauungsplan ausgenommen. Die Einwohnergemeinde Wangen stellt nun das Gesuch, die beiden Bebauungspläne "Sägerei Kleinwangen" und "Pumpwerk Kleinwangen" seien zu genehmigen. Diese beiden Pläne umfassen das seinerzeit von der Genehmigung ausgenommene Gebiet und schliessen gleichzeitig eine Grundwasserschutzzone gemäss § 35 des Wasserrechtsgesetzes ein. Die diese Schutzzone festlegenden Schutzvorschriften sind als Legende auf den Bebauungsplänen aufgeführt und bilden einen integrierenden Bestandteil derselben.

Die öffentliche Auflage beider Pläne fand vom 3. Mai - 1. Juni 1973 statt. Gegen den Bebauungsplan "Pumpwerk Kleinwangen" gingen keine Einsprachen ein, er wurde vom Gemeinderat mit Beschluss 27. August 1973 genehmigt. Gegen den Bebauungsplan "Sägerei Kleinwangen" wurde eine Einsprache eingereicht, welche vom Gemeinderat abgelehnt wurde. Der Einsprecher zog die Beschwerdesache weiter an die Gemeindeversammlung, welche sie mit Beschluss vom 24. Juni 1974 vollumfänglich abwies. Gegen diesen Entscheid richtet sich die unter "II" behandelte Beschwerde an den Regierungsrat. Der Bebauungsplan "Sägerei Kleinwangen" wurde von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 10. November 1975 formell genehmigt.

2. - Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.
   - Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:
     a) Am 8. November 1974 hat der Regierungsrat den Strassen- und Baulinienplan Alt-/Neuhüslermatt genehmigt. Dieser Plan wurde später öffentlich aufgelegt als die hier zu genehmigenden Pläne, konnte aber vom Regierungsrat früher genehmigt werden, weil keine Beschwerden vorlagen. Er enthält unter anderem die Neuhüslermattstrasse, die auch in den Bebauungsplänen "Sägerei" und "Pumpwerk" enthalten ist, deren Linienführung aber nicht die gleiche ist. Die Weiterführung der Neuhüslermattstrasse ist deshalb nachträglich an den mit Regierungsratsbeschluss vom 8. November 1974 genehmigten Strassen- und Baulinienplan Alt-/Neuhüslermatt anzupassen. Das gleiche hat mit dem Fussweg südlich des Pumpwerkes zu geschehen. Damit wird lediglich die rechtskräftige und von der Gemeinde beabsichtigte Linienführung übernommen. Eine Neuauflage ist nicht nötig.

     b) Das Randgebiet der Zone J 1, welches der Bebauungsplan "Sägerei" ausscheidet, ist gemäss der Legende u.a. für "Kleinbauten" bestimmt. Dies widerspricht den ORL-Richtlinien für die Schutzzone II und ist in der Formulierung im übrigen zu unbestimmt. Diese Vorschrift kann deshalb nicht genehmigt werden, der Begriff "Kleinbauten" ist aus den Schutzzonenbestimmungen zu streichen.

     c) Die Bornstrasse nördlich der Kreuzung mit dem Büntenweg/Neuhüslermatt ist im Bebauungsplan "Pumpwerk" wie im Bebauungsplan Alt-/Neuhüslermatt vom 8. November 1974 darzustellen. Der Plan soll den Endzustand wiedergeben: Das ist der für den Motorfahrzeugverkehr gesperrte, öffentliche Fussweg. Der Hinweis, dass dieser Weg vorläufig nur für Tankwagen gesperrt bleibt, ist in gleicher Weise wie im genannten Strassen- und Baulinienplan darzustellen.

d) Der Begriff "Grünzone zum Zwecke des Grundwasserschutzes", wie in der Legende zum Bebauungsplan "Sägerei" aufgeführt, ist irreführend. "Grünzone" bedeutet nach dem Gemeindebaureglement "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen". Der Begriff "Grünzone" ist deshalb in der Legende zu streichen, statt dessen soll es heissen: "Grundwasserschutzzone".

e) Die Pläne "Sägerei - Kleinwangen" und "Pumpwerk - Kleinwangen" sind, da sie in einem engeren Zusammenhang stehen, zu einem Bebauungsplan "Pumpwerk - Sägerei - Kleinwangen" zu vereinigen. Die Grenzen der Schutzzone sind dabei durch klare Linien zu kennzeichnen.

Die weiteren materiellen Bemerkungen ergeben sich aus den Erwägungen unter "II".

II.

1. Mit Schreiben vom 9. Juli 1974 erhob Herr Josef Hunkeler, Sägewerk und Transporte, Wangen, vertreten durch Advokat und Notar Dr. Rudolf Stuber, Römerstrasse 6, Olten, beim Regierungsrat Beschwerde gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung Wangen vom 24. Juni 1974, mit welchem seine Beschwerde gegen den Bebauungsplan "Sägerei Kleinwangen" abgelehnt worden war.

Der Beschwerdeführer verlangt in Abänderung des Auflageplanes und des Entscheides der Gemeindeversammlung:

a) das gesamte, vom speziellen Bebauungsplan südlich der Mittelgäustrasse umfasste Gebiet bis zum Büntenweg sei in eine Wohn- und Gewerbezone WG 4 einzuzonen.

Für diese Wohn- und Gewerbezone WG 4 seien lediglich die gemäss Ziffer 5.8.3 und 5.8.4 inbezug auf die "weitere Schutzzone III" in den Richtlinien ORL-ETH vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen vorzubehalten.

Von jeder weiteren Einschränkung der Nutzung sei abzusehen.

b) Die Trasseführung des neuen Büntenweges sei im östlichen Teil (ca. ab Grenze zwischen GB Nrn. 222 und 223) nach Süden zu verlegen, um erst etwa auf der Höhe der Gemeindestrasse "im Graben" in die Bornstrasse einzumünden.

c) Die Ein- und Ausfahrten zu und ab der Mittelgäustrasse in südlicher Richtung auf das Areal der neuen Wohn- und Gewerbezone WG 4 seien dem heutigen Zustand gemäss zu gestalten; insbesondere seien in der Mitte und westlich nicht nur Ausfahrt bzw. Einfahrt, sondern ebenfalls Ein- und Ausfahrt planerisch festzuhalten und zu gestatten.

d) Die Ausnützung der Wohnzone nördlich der Mittelgäustrasse (jetzt WG 3) sei zu "verbessern", minimal auf AZ 1,0.

2. Zur Begründung dieser Begehren macht der Anwalt des Beschwerdeführers im wesentlichen folgendes geltend:

a) Zur Neuplazierung seiner Sägerei brauche Herr Hunkeler mit dem zugehörigen Rundholzplatz eine Länge von 90 - 100 m. Diese Neuanlage müsse aus wirtschaftlichen Gründen südlich der bestehenden, von West nach Ost verlaufenden Werkstrasse erstellt werden. Deshalb müsse der bis zur Bornstrasse verlängerte Büntenweg zu etwa 2/3 seiner Länge (gemessen ab neu geplanter Kreuzung) östlich bis zur Bornstrasse nach Süden abgedreht werden. Diese sich ergebende Trasseführung sollte somit im wesentlichen übereinstimmen mit den Grundstücksgrenzen zwischen GB Nr. 225 einerseits und den GB Nrn. 322, 226, 227, 229, 230 - 233 anderseits.

b) Die für das Areal südlich der Mittelgäustrasse vorgesehene Einzonung in die Industriezone sei willkürlich. Der Betrieb des Säge- und Hobelwerkes Hunkeler sei gemäss Feststellungen des Fabrikinspektorates nicht ein Industrie- sondern ein Gewerbebetrieb.

Der Beschwerdeführer macht geltend, er müsse sein Sägewerk in dieses Areal verlegen. Eine Verlegung "auf die grüne Wiese" komme im heutigen Zeitpunkt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht in Frage. Es sei aber durchaus möglich, dass im Laufe der Zeit etappenweise eine Verlegung ausserhalb des Wohngebietes erfolgen könne. Im Hinblick auf eine solche Lösung sei es deshalb folgerichtig, dieses Gebiet als Wohn- und/oder Gewerbezone bereitzustellen.

c) Weiter wird geltend gemacht, dass zur Gewährleistung des Gewerbebetriebes die im Plan enthaltenen Ein- und Ausfahrten nicht genügten. Diese würden zudem kostspielige interne Massnahmen für den Werkverkehr erfordern.

d) Die Auflagen aufgrund des Gewässerschutzes seien ausserordentlich weit und widersprächen eindeutig den Richtlinien des ORL 1968. Da mit Ausnahme eines ganz unbedeutenden Geländestreifens östlich auf Parzelle 322 das gesamte eingezonte Gebiet mehr als 100 m von der Grundwasserfassung entfernt liege, sei dieses Gebiet der Zone III der ORL-Richtlinien zuzurechnen.

e) Schliesslich wird erklärt, die Einzonung der Parzellen nördlich der Mittelgäustrasse in W3 und die damit verbundene "recht bescheidene Ausnutzung" sei nicht gerechtfertigt. Es werde verwiesen auf eine planerische Skizze für eine Ueberbauung, welche mindestens eine AZ von 1,0 erfordere.

3. Die Gemeinde liess sich mit Brief vom 5. September 1974 in der Hauptsache wie folgt vernehmen:

a) Eine Umzonung des südlich der Mittelgäustrasse gelegenen Areals in eine Wohn- und Gewerbezone sei nicht möglich, da ein von Dr. Fröhlicher im Auftrage des kantonalen Amtes für Wasserwirtschaft erstelltes Gutachten aussage, dass über das gesamte in Frage stehende Areal die Schutzzone II zu gelten habe.

b) Die Trasseführung des Büntenweges könne nicht geändert werden, da sonst eine Kollision mit den übrigen Strassen des allgemeinen Strassen- und Baulinienplanes entstehen würde. Die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Linienführung wäre zudem höchst unlogisch.

c) Die Regelung betreffend Ein- und Ausfahrten, welche mit dem kantonalen Tiefbauamt abgesprochen worden sei, falle in die Kompetenz des Kantons.

d) Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer nördlich der Mittelgäustrasse sei aus Gründen der Rechtsgleichheit unmöglich.

e) Das Blatt 516 021 der ORL-Richtlinien sei integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes und der Vorwurf der Willkür sei nicht zutreffend.

In diesem Sinne verlangt die Gemeinde Wangen, die Beschwerde sei abzuweisen.

4. Am 27. Januar 1975 fand in Anwesenheit der Parteien, der Gemeindebehörden und Beamten des Bau-Departementes ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt. In der Folge wurde beschlossen,

das Verfahren zu sistieren, bis der Beschwerdeführer Situations- und Fundamentpläne über die von ihm geplanten Anlagen auf dem in Frage stehenden Areal eingereicht haben würde. Dies geschah mit Schreiben vom 26. März 1975. Diese Pläne sind hierauf von Fachleuten des Amtes für Wasserwirtschaft im Zusammenhang mit den sich aus der Schaffung der Grundwasserschutzzone ergebenden Fragen geprüft worden.

5. Der Beschwerdeführer ist durch den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 1974 als Grundeigentümer von GB Nr. 322, 324 und 878 direkt betroffen und, da die Beschwerde rechtzeitig eingereicht worden ist, zur Beschwerdeführung legitimiert. Es ist deshalb auf die Beschwerde einzutreten.

6. a) Der Beschwerdeführer verlangt, das von der Gemeinde als J 1 eingezonte Gebiet solle der Wohn- und Gewerbezone WG 4 zugewiesen werden. Er legt eine Aufhebungsverfügung des BIGA bei, aus der ersichtlich ist, dass das Sägerei- und Hobelwerk von Herrn Hunkeler die Voraussetzungen eines industriellen Betriebes gemäss Artikel 5 Absatz 2 des Arbeitsgesetzes nicht mehr erfüllt, weil im industriellen Betriebsteil weniger als sechs Arbeitnehmer beschäftigt sind.

Aus dieser Aufhebungsverfügung kann für die Schaffung einer Nutzungszone im Bauplanverfahren bzw. für die zonengemässe Qualifikation des Sägereibetriebes Hunkeler nichts abgeleitet werden. Das Arbeitsgesetz und die Zonenordnung verfolgen nicht die gleichen Zielsetzungen. Gerade das Baureglement von Wangen (GBR) bestimmt in § 11 lit. c, dass unter den Begriff J (Nichtstörende Industriezone), wie ihn auch der Bebauungsplan Sägerei verwendet, Betriebe fallen, von denen bezüglich Lärm, Rauch, Abgase usw. keine beeinträchtigenden Auswirkungen ausgehen, nimmt somit eine Einteilung der Zonen vorwiegend nach Immissionsträchtigkeit der Bauvorhaben und nicht nach den Kriterien des Arbeitsgesetzes vor. Während eine Unterstellung der Sägerei und des Hobelwerkes unter diesen Begriff gerade noch angängig ist, vor allem wenn man den altrechtlichen Zustand berücksichtigt, lässt sich

eine Einreihung unter die in § 11 lit. b GBR (Wohn- und Gewerbezone) aufgezählten Beispiele nicht mehr vertreten. Auch der Hinweis, dass später einmal eine Verlegung des Betriebes in Frage kommen und somit das Gebiet mit einer Wohn- und Gewerbezone schon heute für Wohnbauten bereitgestellt werden könnte, vermag deshalb eine Einzonung in die Wohn- und Gewerbezone nicht zu begründen.

Neben diesen Gründen kommt aber eine Einzonung der dem Beschwerdeführer gehörenden Grundstücke in eine Wohn- und Gewerbezone auch aus den nachstehenden Ueberlegungen nicht in Frage:

b) In einer Entfernung von ca. 90 - 200 m in östlicher Richtung von den dem Beschwerdeführer gehörenden Grundstücken liegt eine Grundwasserfassung. Die Schutzzone I, welche ausgeschieden wird, erstreckt sich über ein Gebiet von 60 x 60 m und berührt das Grundeigentum des Beschwerdeführers nicht (vgl. Bebauungsplan Pumpwerk). Darüber hinaus gilt die Schutzzone II, für welche die Auflagen der ORL-Richtlinien Blatt 516 021 Geltung haben, wobei aber für das als J 1-Zone und als WG 3-Zone (eine Bautiefe südlich der Mittelgäustrasse) ausgeschiedene Gebiet, in welchem auch Grundstücke des Beschwerdeführers liegen, gemäss aufgelegtem Plan folgende <u>Ausnahmen</u> gemacht werden:

- Das Gebiet der J 1-Zone darf grundsätzlich wie im allgemeinen Bebauungsplan und im Baureglement für diese Zone festgelegt, überbaut werden. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist aber massgebend:

  Das Areal darf ausschliesslich für einen Sägereibetrieb genutzt werden.

  Das Errichten neuer Anlagen, aus welchen häusliche oder gewerbliche Abwasser anfallen, ist nicht gestattet.

  Holz darf nur in gedeckten Räumen und auf dichten Böden imprägniert werden.

  Bestehende Wohnbauten können weiter bestehen und in bescheidenem Rahmen umgebaut werden.

- Das Gebiet der WG 3-Zone ist ebenfalls, wie im allgemeinen Bebauungsplan und im Baureglement umschrieben, überbaubar. Dabei gelten folgende Auflagen:

  Das Abwasser ist an der strassenseitigen Fassade in die Kanalisation abzugeben.

  In dieser Zone dürfen weder Heizöl noch andere Grundwasser gefährdende Flüssigkeiten gelagert oder zugeführt werden.

Die Einwohnergemeinde hat diese Grundwasserschutzzone mit den zugehörigen Schutzmassnahmen gestützt auf § 35 des Wasserrechtsgesetzes, wie oben festgestellt, im formell richtigen Verfahren erlassen. Die Schutzzone und die damit verbundenen Schutzmassnahmen stellen wie andere Zonenvorschriften öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dar. Solche sind rechtlich zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen, auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen und wenn sie, falls eine materielle Enteignung vorliegt, voll entschädigt werden.

Das öffentliche Interesse an der Schaffung einer Grundwasserschutzzone kann nicht bezweifelt werden und wird grundsätzlich auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten (er macht lediglich geltend, die Eigentumsbeschränkungen seien zu weitgehend). Die gesetzliche Grundlage ergibt sich aus Artikel 30 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (GschG) und § 35 Wasserrechtsgesetz (WRG). Die Entschädigungsfrage, deren Beantwortung davon abhängt, ob der Eingriff in die Eigentumsfreiheit einer formellen Enteignung gleichkommt (materielle Enteignung) ist gestützt auf § 35 Absatz 3 WRG in Verbindung mit § 242 EG z ZGB allenfalls in einem späteren Verfahren abzuklären. Für sie ist in diesem Verfahren kein Platz.

Nachdem das öffentliche Interesse an der Schaffung der Grundwasserschutzzone unbestritten ist - der Beschwerdeführer hat auch gegen den gleichzeitig öffentlich aufgelegten Bebauungsplan Pumpwerk Kleinwangen keine Einsprache erhoben - stellt sich die Frage, ob der Umfang der vorgesehenen Massnahmen bzw. Eigentumsbeschränkungen gerechtfertigt und angemessen sei. Dabei geht es vor allem um Fragen der Verhältnismässigkeit, insbesondere aber um die Abwägung öffentlicher und privater Interessen.

Der Beschwerdeführer hält dafür, sein Grundeigentum sei einer "weiteren Schutzzone III" gemäss Ziffer 5.8.3. und 5.8.4. der ORL-Richtlinien Blatt 516 021 aus dem Jahre 1968 zuzuweisen, statt der "engeren Schutzzone II", wie dies der von der Gemeinde aufgelegte Plan vorsieht. Er macht geltend, das gesamte

Zonengebiet (gemäss Plan J 1) sei mehr als 100 m von der Grundwasserfassung entfernt, mit Ausnahme eines ganz unbedeutenden Streifens östlich auf Parzelle Nr. 322. Dieser Begründung kann nicht gefolgt werden. Die genannten ORL-Richtlinien begrenzen das Gebiet der "engeren Schutzzone II" von 50 - 200 m ab Fassung, das Gebiet der "weiteren Schutzzone III" von 100 - 500 m ab Fassung. Diese Werte lassen erkennen (Ueberschneidung), dass es sich nur um Richtwerte handeln kann. Bei der Zonenausscheidung sind aber alle hydrogeologischen Faktoren mit zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass es sich bei der ausgeschiedenen Zone um eine minimale Schutzzone handelt, sollte doch die Ausdehnung der Zone II nach Westen aufgrund der Verweildauer des Grundwassers bedeutend grösser sein. Ein Salzungsversuch der EAWAG ergab zwischen einem 250 m NE des PW Wangen gelegenen Rohr und dem PW III der Stadt Olten eine Fliesszeit für die maximale Chloridkonzentration von 10 Tagen. Die Distanz von der "Impfstelle" zum PW III beträgt 520 m; vom PW III zum PW Wangen 750 m. Die Verweildauer des Grundwassers sollte vom Eintritt in die Zone II bis zum Filterbrunnen mindestens 15 Tage betragen. Das ergibt in der Grundwasserfliessrichtung (die Grundstücke des Beschwerdeführers liegen genau in dieser Richtung) eine Distanz von rund 750 m. (Distanz Westende Zone II zum Filterbrunnen I der Stadt Olten 785 m!) Die im Bebauungsplan bzw. Schutzzonenplan verzeichnete Zone II ist aber nur bis 210 m vom Pumpwerk entfernt. Sie kann unmöglich auf 100 m beschränkt werden, wie dies der Beschwerdeführer verlangt.

Gemäss der Tabelle 5.8. der genannten ORL-Richtlinien sind in der Schutzzone II Hoch- und Tiefbauten, gewerbliche und industrielle Bauten grundsätzlich zu verbieten. Zudem muss laut einem Bericht von Dr. Fröhlicher (19.3.1957) "die Ueberdeckung nach Mächtigkeit und Beschaffenheit nicht als besonders gut bezeichnet werden und legt eine gewisse Vorsicht nahe". Die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung ist somit gross. Es fragt sich deshalb, ob die von der EG Wangen vorgesehene Ausnahme, dass das Areal für einen Sägereibetrieb genutzt werden kann, überhaupt zu genehmigen sei.

Herr Hunkeler will nach einem Brandfall neben dem bereits bestehenden Hobelwerk und den Holzlagerplätzen auch sein Sägewerk auf dem Gebiet der Schutzzone II erstellen. Er hat deshalb dem Amt für Wasserwirtschaft Projektpläne eingereicht. Nach den vorhandenen Grundlagen beträgt beim Pumpwerk die Kote OK Terrain 416 m/M; der höchste je registrierte Grundwasserspiegel wurde gemessen bei 412,40 m (1938/39). Einige weitere Hochwasserspitzen erreichten die Kote 411,00 m bzw. 411.20 m. Es handelte sich dabei um kurzfristige Spitzen. Die Kote 410,00 m ist seit 1949 nur gelegentlich und nur kurzfristig überschritten worden. Da es sich beim Betrieb eines Sägewerkes grundsätzlich nicht um einen Betrieb handelt, der wassergefährdende Stoffe verwendet oder erzeugt, lässt sich in Abwägung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Grundwassers als Trink- und Gebrauchswasser und dem privaten Interesse am Weiterbestehen des Sägerei- und Hobelwerkes die von der Gemeinde vorgesehene Ausnahme von den ORL-Richtlinien rechtfertigen, wenn gewisse Bedingungen und Auflagen eingehalten werden:

- Für den Bau des Sägewerkes oder anderer allenfalls für den Betrieb notwendiger Anlagen wird die Auflage gemacht, dass keine Bauteile tiefer als 4 Meter unter der bestehenden bzw. gewachsenen Terrainoberfläche errichtet werden dürfen. (Gemäss den Angaben der Fa. Bögli, Ursenbach, welche die vom Beschwerdeführer eingegebenen Projektpläne für das Sägewerk verfasst hat, werden die Fundamente nicht sehr tief, UK Fundament höchstens 1,6 muT, also weit weniger als der Beschwerdeführer anlässlich der Parteiverhandlung, bei der er auf die jedenfalls nötige Begrenzung der unterirdischen Baumöglichkeit aufmerksam gemacht wurde, angenommen hat.
- Sollte der Sägereibetrieb aus betriebstechnischen Gründen nicht ohne Oel- und Schmiermittel oder dergleichen arbeiten können, müssten absolut dichte Bodenbeläge erstellt werden. Fässer mit diesem Inhalt müssen gemäss den eidgenössischen Technischen Tankvorschriften (TTV) vom 27. Dezember 1967 und ausserhalb der Zone II gelagert werden.

- Jedes Baugesuch ist aus diesen Gründen dem Amt für Wasserwirtschaft zur Prüfung zu unterbreiten, damit bezüglich Grundwasserschutz, insbesondere auch während der Bauphase, die notwendigen Auflagen gemacht werden können.

Diese Bedingungen und Auflagen sind als integrierender Bestandteil in die Schutzzonenvorschriften aufzunehmen.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass dem Begehren des Beschwerdeführers, das gesamte, vom Bebauungsplan südlich der Mittelgäustrasse umfasste Gebiet bis zum Büntenweg in eine 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone einzuzonen, nicht entsprochen werden kann und dass auch die Forderung, für diese Zone die "weitere Schutzzone III" gemäss den ORL-Richtlinien zu schaffen, nicht gutgeheissen werden kann.

c) Der Beschwerdeführer verlang, die Trasseführung des Büntenweges sei im östlichen Teil (ca. ab Grenze zwischen GB Nr. 222 und 223) nach Süden zu verlegen, um erst etwa auf der Höhe der Gemeindestrasse "im Graben" in die Bornstrasse einzumünden. Die Strassenplanung gehört, soweit es sich nicht um Kantonsstrassen handelt, wie die Zonenplanung in den autonomen Kompetenzbereich der Gemeinde. Auch die neueste Praxis des Regierungsrates weicht davon nicht ab (vgl. RRB Nr. 3560 vom 19.6.1973 i.S. Zonenplanung Riedholz). Der Regierungsrat prüft danach lediglich, ob eine Planung qualifiziert unangemessen und daher als willkürlich erscheint. Das kann von der Linienführung des Büntenweges nicht behauptet werden. Die Argumentation der Gemeinde, wonach die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Linienführung mit den übrigen Strassen des allgemeinen Bebauungsplanes kollidieren würde, ist richtig. Insbesondere bildet der Büntenweg in seiner aufgelegten Linienführung die Fortsetzung der Neuhüslermattstrasse und mit dieser zusammen eine notwendige Querverbindung Ost-West. Gegen den Strassen- und Baulinienplan Altmatt/Neuhüslermatt bzw. gegen den Bebauungsplan Pumpwerk, welche vom 16. November 1973 bis 15. Dezember 1973 bzw. 3. Mai 1973 bis 1. Juni 1973 öffentlich aufgelegt worden waren und

welche beide diese logische Fortsetzung des Büntenweges enthalten, hat der Beschwerdeführer keine Einsprache erhoben. Diese Fortsetzung, die Neuhüslermattstrasse, ist mit Regierungsratsbeschluss Nr. 6157 vom 8. November 1974 rechtskräftig geworden. Wollte man die vom Beschwerdeführer verlangte Linienführung des Büntenweges wählen, würde das ganze Konzept der Strassenerschliessung in diesem Gebiet in Frage gestellt. Die von der Gemeinde geplante Strassenführung ist abgestimmt auf das im allgemeinen Bebauungsplan Kleinwangen festgelegte, südlich des Büntenweges liegende Strassennetz und gewährleistet auf zweckmässige Weise die optimale Erschliessung der Bauparzellen, welche zu gegebener Zeit im Baulandumlegungsverfahren zu schaffen sein werden (GB Nr. 226-233). Auch bei dieser Linienführung sollte es dem Beschwerdeführer möglich sein, ohne grossen Aufwand und bei einer Verschiebung nach Norden sein Dispositiv über die Gestaltung des Sägereibetriebes zu verwirklichen. Der von ihm eingegebene Dispositionsplan lässt keinen anderen Schluss zu. Das öffentliche Interesse an einer richtigen und zweckmässigen Planung geht hier den privaten Interessen des Beschwerdeführers vor. Jedenfalls kann die von der Gemeinde vorgelegte Planung keineswegs als qualifiziert unangemessen bezeichnet werden. Sie ist vielmehr zweckmässig und deshalb zu genehmigen.

d) Der Beschwerdeführer verlangt weiter, die Ein- und Ausfahrten zu und ab der Mittelgäustrasse in südlicher Richtung auf das Areal des Sägereibetriebes, des Hobelwerkes und der Lagerplätze seien dem heutigen Zustand gemäss zu gestatten, insbesondere seien in der Mitte und westlich nicht nur je eine getrennte Aus- bzw. Einfahrt, sondern <u>beides</u> zusammen im Plane festzuhalten und zu gestatten. In Anbetracht der Tatsache, dass der östliche Teil der Mittelgäustrasse nach der Erstellung der projektierten SBB-Ueberführung an Bedeutung verlieren und diese Strasse in das Eigentum der Gemeinde übergehen wird, kann in teilweiser Gutheissung des Begehrens und nach Prüfung der Frage durch das kantonale Tiefbauamt folgender Lösung zugestimmt werden:

- Wie im Osten kann in der Mitte des Areals einer Ein- und Ausfahrt zugestimmt werden.
- Bis zur Realisierung der rückwärtigen Erschliessung durch den Büntenweg kann auch der westliche Zugang als Ein- und Ausfahrt benützt werden. Nach Erstellung des Büntenweges ist die Ausfahrt aufzuheben, so dass nur noch die Einfahrt gestattet ist.

Da der Plan den Endzustand zum Gegenstand hat, insbesondere die Erschliessung ab der Kantonsstrasse unter Berücksichtigung des Büntenweges regelt, ist planlich nur die mittlere Ausfahrt als Ein- und Ausfahrt festzuhalten.

e) Dem Begehren, für die Wohnzone nördlich der Mittelgäustrasse, in welcher nach dem aufgelegten Plan 3-geschossig und mit einer Ausnützungsziffer von 0,55 gebaut werden kann, auf minimal 1,0 zu "verbessern", kann nicht entsprochen werden. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 5288 vom 20. Oktober 1970 war dieses Grundstück GB Nr. 878 ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen worden. Oestlich und westlich davon wurde die Einzonung in die WG 3-Zone mit einer AZ von 0,55 genehmigt. Nördlich des Grundstückes gilt sogar eine AZ von "nur" 0,4. Eine ausnahmsweise gestattete höhere Nutzungsmöglichkeit für GB Nr. 878, wie sie der Beschwerdeführer anstrebt, ist deshalb willkürlich und vom Gesichtspunkt der Raumplanung und des Ortsbildes her nicht zu vertreten. Daran ändert auch die vom Beschwerdeführer eingegebene Planskizze nichts. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkte abzuweisen.

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer eine reduzierte Kostengebühr von 200 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von 100 Franken wird angerechnet.

Es wird

beschlossen:

1. Die Bebauungspläne "Sägerei-Kleinwangen" und "Pumpwerk-Kleinwangen" mit der Grundwasserschutzzone und den zugehörigen Schutzvorschriften werden im Sinne der Erwägungen und mit den darin genannten Aenderungen und Ergänzungen genehmigt.

2. Die beiden Bebauungspläne sind zu einem Bebauungsplan "Pumpwerk-Sägerei-Kleinwangen" zusammen zu fassen.

3. Die öffentlich-rechtlichen Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen sind bei den betroffenen Grundstücken in Anwendung von § 61 Ziffer 5 WRG im Grundbuch mit dem Vermerk "Massnahmen zum Schutze des Grundwassers" einzutragen. Dieser Beschluss gilt als Anmeldung.

4. Die Gemeinde hat dem Kantonalen Amt für Raumplanung 9 Pläne, 1 auf Leinwand aufgezogen, versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde bis zum 31. März 1976 einzusenden.

5. Die Einwohnergemeinde Wangen hat eine Genehmigungsgebühr von 200 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.

6. Die Beschwerde von Herrn Josef Hunkeler wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Der Beschwerdeführer hat eine Kostengebühr von 200 Franken zu bezahlen, der geleistete Kostenvorschuss von 100 Franken wird angerechnet.

Josef Hunkeler, Sägewerk, Wangen b/O

Entscheidgebühr inkl. Kosten:	Fr. 200.--	
Kostenvorschuss:	Fr. 100.--	
	Fr. 100.--	Rechnung an Herrn Dr. Rud.Stuber, Advokatur, Römerstrasse 6, 4600 Olten

(Staatskanzlei Nr. 1155) RE

Einwohnergemeinde 4612 Wangen b/O

Genehmigungsgebühr:	Fr. 200.--
Publikationskosten:	Fr. 18.--
	Fr. 218.--

(Staatskanzlei Nr. 1156) RE

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gerber

Ausfertigungen Seite 14

Bau-Departement (4), mit Akten La
Jur. Sekretär (4)
Amt für Wasserwirtschaft (6), mit 1 gen. Plan (folgt später)
Kant. Tiefbauamt (2)
Kant. Hochbauamt
Amt für Raumplanung (2), mit ~~je 1 genehmigten Plan~~
Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später) ✓
Kantonale Finanzverwaltung (2)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, mit 1 gen. Plan (folgt später) ✓
(Gilt als Anmeldung gemäss Ziffer e des Dispositivs)
Baukommission 4612 Wangen b/O., mit 2 gen. Plänen (folgt später)
Ammannamt EG 4612 Wangen b/O, mit 2 gen. Plänen (folgt später)
Planungskommission 4612 Wangen b/O., mit 1 gen. Plan (folgt später)
Dr. Rudolf Stuber, Advokatur und Notariat, Römerstrasse 6,
4600 Olten (2), für sich und seinen Klienten EINSCHREIBEN+
RECHNUNG
Amtsblatt, Publikation des Dispositivs mit folgendem Inhalt:
"Die Bebauungspläne "Sägerei-Kleinwangen" und
"Pumpwerk-Kleinwangen" mit der Grundwasserschutzzone
und den zugehörigen Sschutzvorschriften werden mit
gewissen Vorbehalten genehmigt."