



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

18. Februar 1986

Nr. 561

Wangen bei Olten: Teilweise Genehmigung der Ortsplanung;  
Genehmigung des Gestaltungsplanes "am  
Chrüzbach"; Behandlung der Beschwerden

-----

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

- Zonenplan 1 : 2000
- Erschliessungspläne Blatt 1 - 8 1 : 1000
- Erschliessungsplan Neue Allmendstrasse 1 : 500
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Es ist zudem über den von der Einwohnergemeinde Wangen ein-  
gereichten Gestaltungsplan "am Chrüzbach" zu beschliessen,  
welcher vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3104 vom  
21. Oktober 1985 zurückgestellt und in das Ortsplanungs-  
revisionsverfahren verwiesen worden war.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die Ortsplanung wurde in der Zeit vom 20. April bis  
1. Juni 1983, vom 24. September bis 23. Oktober 1984 und

vom 1. April bis 30. April 1985 öffentlich aufgelegt. Die folgenden, mit Verfügung des Gemeinderates abgelehnten Einsprecher führen Beschwerde beim Regierungsrat:

- Rudolf Rast, dipl. Arch. ETH/SIA, Thunstr. 41, 3000 Bern
- Erbegemeinschaft Bertha Fankhauser sel.  
v.d. Mina Rötheli, Holengraben 31, 4612 Wangen b/Olten
- Franz Wicki, Rest. Gäuerstübli, 4612 Wangen b/Olten
- Hans-Rudolf Ruf, lic.phil.nat., Dorfstr. 225, Wangen b/O
- AG Hunziker & Cie., 4600 Olten,  
v.d. Dr. Rudolf Stuber, Fürsprech, Römerstrasse 6,  
4600 Olten
- Hansrudolf Bachmann, Jurahof Solothurn, 4513 Langendorf  
v.d. Dr. Max Studer, Fürsprech, Jurastr. 20, 4601 Olten
- Rudolf Ruf, Dorfstr. 255, 4612 Wangen b/Olten  
v.d. Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Römerstr. 6,  
4600 Olten
- Erbegemeinschaft Eugen Altmann sel.  
p.A. Dieter Altmann, Holzacker 10, 4612 Wangen b/Olten
- Frau Marie Baumgartner, Höhenweg 27, 4612 Wangen b/O  
v.d. Dr. J. Ackermann, Fürsprech, Bielstr. 8, Solothurn
- Josef Hunkeler, Sägerei & Hobelwek, 4612 Wangen b/O  
v.d. Dr. J. Ackermann, Fürsprech, Bielstr. 8, Solothurn
- Erbegemeinschaft Arthur Müller-Stalder sel.  
v.d. A. Müller, Haftlet 52, 4612 Wangen b/Olten

2. Die Vorgeschichte zum Gestaltungsplan "am Chrüzbach" ergibt sich aus dem erwähnten RRB Nr. 3104 vom 21. Oktober 1985. Gegen den Gestaltungsplan sind zwei Beschwerden beim Regierungsrat hängig:

- Erbegemeinschaft Bieri, v.d. Frau Anna Wanner-Bieri,  
Büntenweg 40, 4612 Wangen b/O (gegen die 1. Auflage)
- Frau L. Studer-Ummel, Mittelgäustr. 109, Wangen b/O  
(gegen die 2. Auflage)

Ausserdem gingen gegen die Redimensionierung des Zonenplanes im Gebiet des Gestaltungsplanes "am Chrüzbach" (3. Auflage) drei weitere Beschwerden beim Regierungsrat ein:

- Frau Anna Wanner-Bieri und Paul Bieri, beide v.d. Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Römerstr. 6, 4600 Olten
- Frau L. Studer-Ummel, Mittelgäustr. 109, Wangen b/O
- Edi Klarer, Mittelgäustr. 120, 4612 Wangen b/O

3. Der Gemeinderat von Wangen b/O beantragt die Abweisung sämtlicher Beschwerden. Er sieht einzig hinsichtlich der Beschwerden Josef Hunkeler und Franz Wicki ein Entgegenkommen vor, worauf nachfolgend noch näher einzugehen sein wird.

Für die Begründungen der Beschwerden und den Inhalt der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

4. Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden (§ 18 Abs. 2 Baugesetz/BauG).

Am 15. und am 24. Januar 1985 führten Beamte des Bau-Departementes Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch, an welchen die Beschwerdeführer und die Vertreter der Gemeinde teilnahmen.

## II.

1. Es ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und als Beschwerdeinstanz gilt:

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetz ist die Ortsplanung Aufgabe der

Einwohnergemeinde. Den Gemeinden steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Daneben sind die Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzumutbar sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Überprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte - Zurückhaltung (BGE 106 Ia 71 f.), d.h. er darf nicht das eigene Ermessen anstelle desjenigen der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

## 2. Beschwerde Frau Marie Baumgartner

Mit Schreiben vom 29. Oktober 1985 wurde diese Beschwerde zurückgezogen. Sie ist daher als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben.

## 3. Beschwerde Hans-Rudolf Ruf

Gestützt auf § 38 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) wurde vom Beschwerdeführer ein Kostenvorschuss verlangt, der trotz wiederholter Aufforderung nicht geleistet wurde. Auf die Beschwerde wird daher in Anwendung von § 5 Abs. 2 des Gebührentarifs nicht eingetreten.

4. Beschwerde Erbgemeinschaft Eugen Altmann sel.

Hier handelt es sich um forstrechtliche Fragen, die in den Zuständigkeitsbereich des Forst-Departementes fallen. Die Beschwerde wird daher dem Forst-Departement zur Bearbeitung überwiesen. Der entsprechende Teil des Nutzungsplanes (Waldabstand betreffend GB Nr. 1279) wird vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückerstattet.

5. Beschwerde Erbgemeinschaft Arthur Müller-Stalder sel.

Die Beschwerdeführer wenden sich mit Schreiben vom 19. Dezember 1985 gegen den Entscheid der Einwohnergemeinde Wangen, welcher ihnen bereits am 9. Oktober 1985 eröffnet worden war. Damit ist die Beschwerde verspätet; sie hätte gemäss § 17 Abs. 1 BauG innert 10 Tagen eingereicht werden müssen.

Auf die Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden.

6. Beschwerde Erbgemeinschaft Bertha Fankhauser sel.

Die Gemeinde weist einen Teil des Grundstückes der Erbgemeinschaft (GB Nr. 1069) dem Reservegebiet zu. Diese Planungsmassnahme begründet sie unter anderem mit der bestehenden Schiessanlage auf GB Nr. 975, d.h., sie führt aus, GB Nr. 1069 werde einerseits durch die Gefahrenzone und andererseits durch die Lärmbelastung mindestens vorläufig unüberbaubar.

Das für die Instruktion der vorliegenden Beschwerde zuständige Bau-Departement hat nun diverse Fragen im Zusammenhang mit der Schiessanlage dem Eidg. Schiessoffizier unterbreitet. Die Beschwerde wird daher sistiert und das entsprechende Gebiet (GB Nr. 1069 im Reservegebiet) vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

7. Beschwerde Franz Wicki

Anlässlich der Beschwerdeverhandlung vom 15. Januar 1986 erklärten sich die Vertreter der Gemeinde bereit, die Strasse mit den Baulinien über GB Nr. 329, gegen die sich der Beschwerdeführer wehrt, neu zu überdenken und zu versuchen, den Anliegen des Beschwerdeführers Rechnung zu tragen.

Es wird daher auch diese Beschwerde vorläufig sistiert und die projektierte Verbindungsstrasse Mittelgäustrasse/projektierte Dünnerstrasse (Verlängerung Unterführung) in diesem Abschnitt vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

8. Beschwerde Rudolf Rast

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die Zuweisung eines Teils von GB Nr. 1017 zur Bauzone. Er ist Eigentümer der Nachbarparzelle GB Nr. 630, welche im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes am Schanzenweg liegt. Dieser Gestaltungsplan werde durch die hier zur Diskussion stehende Bauzonenzuweisung empfindlich gestört, indem der Gestaltungsplan den Abschluss der Bauzone in einem landschaftlich heiklen Gebiet darstelle, der mit gestalterisch grösster Sorgfalt bearbeitet worden sei.

Demgegenüber geht die Gemeinde davon aus, dass der revidierte Gestaltungsplan Schanzenweg mit Einbezug der Parzelle GB Nr. 1017 durchaus eine gestalterische Einheit bilden könne. Als seinerzeit GB Nr. 630 an den Gestaltungsplan Schanzenweg angegliedert wurde, sei der schon damals in der Bauzone liegende Teil von GB Nr. 1017 isoliert worden.

Bereits nach dem rechtsgültigen Zonenplan liegt ein Teil von GB Nr. 1017 in der Bauzone. Es handelt sich demnach flächenmässig nicht um eine Neueinzonung, wie das der Beschwerdeführer angibt; es wurde lediglich ein anderer Teil

des Grundstücks der Bauzone zugewiesen.

Wie der Augenschein gezeigt hat, liegt der fragliche Grundstückteil in der Tat in einem landschaftlich recht reizvollen Gebiet. Das trifft nun aber ebenfalls für die davor liegenden Grundstücke, welche zur Bauzone gehören, zu. Sind diese erst einmal überbaut, wird von dieser Landschaft nicht mehr viel übrig sein. Im Vergleich zu den grossen, südöstlich und nordöstlich angrenzenden Baugebieten kommt diesem Grundstückteil nur noch eine untergeordnete Bedeutung zu. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn man aus einer gewissen Distanz auf dieses Gebiet blickt.

Steht man in unmittelbarer Nähe des Grundstückteils, erkennt man zwar die leicht erhöhte Lage und den vom Beschwerdeführer erwähnte Geländesprung. Allein aus diesem Grund aber eine vollständige Auszonung des Grundstücks zu verlangen, schießt über das Ziel hinaus. Dieses kann nämlich auch mit einer weniger weitgehenden Beschränkung der Grundeigentümergebäude erreicht werden. Die Gemeinde sieht in diesem Sinne vor, den Gestaltungsplan zu erweitern und GB Nr. 1017 einzubeziehen. Ausserdem wird es zu gegebener Zeit die Aufgabe der Baubewilligungsbehörde sein, dafür zu sorgen, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

#### 9. Beschwerde AG Hunziker & Cie.

Die Beschwerdeführerin stellt das Begehren, es sei von einer Rückzonung von GB Nr. 247 abzusehen und es sei diese Parzelle in der Zone WG 2 wie bisher zu belassen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Gemeinde beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Wie die Beschwerdeführerin richtig angibt, liegt das Grundstück nach dem bisherigen Zonenplan in der Zone WG 2. Neu soll es dem Reservegebiet zugewiesen werden. Die Gemeinde verweist in der Begründung ihrer Vernehmlassung vorab auf die Ueberprüfung der Planung durch das kantonale Amt für Raumplanung (ARP), aus welcher sich die Notwendigkeit nach weiteren Auszonungen ergeben habe. Es sind daher einige grundsätzliche Bemerkungen zur Grösse der Bauzone angezeigt:

Nach § 26 BauG hat die Bauzone jenes Land zu umfassen, das bereits weitgehend überbaut und erschlossen ist und das nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit - Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) legt 15 Jahre fest - für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann. Aufgrund dieser Bestimmungen und zu deren Konkretisierung wurde der Planungsgrundsatz des Faktors 2 aufgestellt und in den kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft aufgenommen. Nach diesem Grundsatz darf die Bauzone höchstens so gross bemessen sein, dass sie, gesamthaft gesehen, der doppelten heutigen Einwohnerzahl Platz bietet. Dieser Faktor 2 stellt eine alleroberste Grenze dar, damit die Bauzonengrösse den gesetzlichen Anforderungen noch genügen kann (vgl. Grundsätzliche Entschiede des Regierungsrates/GER, 1984, Nr. 21).

Nachdem der Zonenplan der Gemeinde Wangen zum zweiten Mal öffentlich aufgelegt hatte, stellte das Amt für Raumplanung noch immer eine deutliche Ueberschreitung des Faktors 2 fest, weshalb die Gemeinde im Rahmen der dritten Planaufgabe weitere Auszonungen vornehmen musste.

Der nun zur Genehmigung vorliegende Plan weist eine Bauzone mit einem Fassungsvermögen auf, welches nur wenig unterhalb des Faktors 2 liegt; die Bauzone ist also sehr gross. Es kommt hinzu, dass die Gemeinde ein überaus grosses Reservegebiet ausgeschieden hat.

Unter diesen Umständen besteht, wie es das Bundesgericht wiederholt festgestellt hat, ein gewichtiges öffentliches Interesse an Massnahmen zur Verkleinerung der Bauzone.

Das hier zur Diskussion stehende Grundstück ist unerschlossen; es wurden bisher keine Aufwendungen für die Erschliessung von GB Nr. 247 vorgenommen.

Die Erschliessungsanlagen befinden sich in der Mittelgäustrasse; an diese sind die nördlich davon stehenden Gebäude in der W 3 mit Privatleitungen angeschlossen. Berücksichtigt man weiter die Lage des Grundstücks - es liegt am westlichen Rand der Bauzone - und dessen heutige landwirtschaftliche Nutzung, so erweist sich seine Zuweisung zum Reservegebiet als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 Baugesetz.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

#### 10. Beschwerde Hansrudolf Bachmann

Der Beschwerdeführer verlangt, es sei die Parzelle GB Nr. 361 in der Bauzone zu belassen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Der Gemeinderat beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Nach dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan liegt ein Teil von GB Nr. 361 in der Zone W 2, ein Teil in der W 2 II. Etappe und der Rest im Reservegebiet. Beim letzteren Grundstücksteil geht nun der Beschwerdeführer davon aus, die Gemeinde habe eine Auszonung vorgenommen, das ganze Grundstück habe in der Bauzone gelegen. Er spricht in diesem Zusammenhang von einer rechtsgültigen Einzonung im April 1983.

Hier irrt sich der Beschwerdeführer. Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 5288 vom 20. Oktober 1970 wurden zufolge der Schutzzone Wasserfassung der Stadt Olten weite Teile der vorgesehenen Bauzone von Wangen von der Genehmigung ausgenommen. Davon betroffen war auch der hier zur Diskussion stehende Teil von GB Nr. 361. Nach dem bisher rechtsgültigen Zonenplan liegt dieser ausserhalb des Baugebietes. Bei der vom Beschwerdeführer erwähnten "rechtsgültigen Einzonung" vom April 1983 handelte es sich lediglich um die erste Auflage des Zonenplanes, welche nicht rechtsgültig wurde. Vielmehr wurde der Plan mit der 3. Auflage wieder geändert, dies angesichts der zwingend notwendigen weiteren Redimensionierung der Bauzone (vgl. vorn Ziff. II. 8.). Der Beschwerdeführer begehrt also die Einzonung jenes Teils von GB Nr. 361, der dem Reservegebiet zugewiesen wurde.

Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ist der nicht in der Bauzone liegende Teil von GB Nr. 361 voll-

kommen unerschlossen. Erschlossen ist lediglich jener Teil, der auch der Bauzone zugewiesen wurde (gut eine Bautiefe ab der geplanten Rad- und Fussgänerverbindung, die von der Altmatt-Strasse nach Norden verläuft). Es wurden von der Gemeinde bisher auch nur für diesen Grundstückteil Erschliessungsbeiträge erhoben.

Die verlangte Einzonung des unerschlossenen Grundstückteils kann auch nicht von seiner Lage her begründet werden. Dieser liegt am östlichen Bauzonenrand und stösst im Osten wie im Süden ans Nichtbaugebiet.

Unter diesen Umständen hat die Gemeinde zu Recht auf die Einzonung des hier zur Diskussion stehenden Teils von GB Nr. 361 verzichtet.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

#### 11. Beschwerde Rudolf Ruf

Die von der Gemeinde Wangen b/Olten zur Genehmigung eingereichte Planung sieht eine Einmündung der Langackerstrasse in die Dorfstrasse vor, welche über die Grundstücke des Beschwerdeführers (GB Nrn. 923 und 924) führt. Der Beschwerdeführer verlangt, es sei auf diese Verbindungsstrasse zu verzichten. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Gemeinde beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Nach den Ausführungen des Beschwerdeführers gingen durch die geplante Verbindungsstrasse ab den Grundstücken Nrn. 923 und 924 mindestens 2 Bauplätze verloren. Dieser Eingriff in seine Eigentumsrechte sei ihm umso weniger zuzumuten, als er bereits bei den früheren Ausbauten der

Dorfstrasse verschiedentlich Grundflächen von erheblicher Grösse habe abtreten müssen. Auch sei die geplante Ausfahrt zu steil und zu unübersichtlich. Es könne entweder ein Kehrplatz vorgesehen oder anderweitig in die Dorfstrasse ausgefahren werden.

Es ist demnach hier zu prüfen, welche Gründe für die von der Gemeinde gewählte Strassenführung sprechen und ob diese damit verbundenen öffentlichen Interessen die privaten Interessen des Beschwerdeführers überwiegen.

Es ist ein Bestreben der Gemeinde, das grosse Baugebiet im östlichen Teil des Langackers möglichst direkt an die Dorfstrasse anzuschliessen. Darin liegt in der Tat ein grosses öffentliches Interesse. Würde man nämlich auf einen Anschluss an die Dorfstrasse verzichten und die Langackerstrasse als Stichstrasse ausgestalten, so müsste der nach Olten ausgerichtete Verkehr aus dem östlichen Teil des Langackers über die mehr als 400 m lange Stichstrasse fliessen, was zu erheblichem Mehrverkehr und damit zur Beeinträchtigung eines grossen Wohnquartiers führen würde. Angesichts des östlich angrenzenden Reservergebietes ist es auch durchaus einleuchtend, dass die Gemeinde die Langackerstrasse nicht weiter nach Osten ziehen will.

Die vorgesehene Einmündung wird auch gestatten, die bestehende und weitaus schlechtere Einmündung des Wegackers aufzuheben. Auch darin besteht ein grosses, öffentliches Interesse. Demgegenüber erweist sich die gerügte Einmündung - so auch die Auffassung des kantonalen Tiefbauamtes - hinsichtlich Gefälle und Uebersichtlichkeit keineswegs als speziell gefährlich. Im Einmündungsbereich sind die Gefällsverhältnisse absolut unproblematisch. Die notwendige Uebersichtlichkeit kann zu gegebener Zeit ohne weiteres durch geeignete Massnahmen (Sichtzonen) sichergestellt werden.

In Würdigung all dieser Umstände und der dem Regierungs-

rat zustehenden Kognitionsbefugnis (vgl. Ziff. II. 1. hiervor), erweist sich die von der Gemeinde festgelegte Einmündung der Langackerstrasse in die Dorfstrasse keineswegs als offensichtlich unzweckmässig oder gar als rechtswidrig.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidunggebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

## 12. Beschwerde Josef Hunkeler

- a) Gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Solothurn vom 18. November und vom 5. Dezember 1985 muss der Beschwerdeführer den Sägereibetrieb auf GB Nr. 878 bis am 31. Dezember 1986 entfernen. Er verlangt nun mit der vorliegenden Beschwerde, es sei die Verlegung des Betriebes durch "richtige Planung und Landabtausch" zu ermöglichen. Soweit der Beschwerdeführer damit das Fallenlassen der Schutzzone "Sägerei-Kleinwangen" anbegehrt (Antrag betreffend GB Nrn. 324, 322 und 321), ist die Beschwerde abzuweisen. Auf der einen Seite muss die Grundwasserschutzzone wegen der Nähe des Pumpwerkes Wangen uneingeschränkt bestehen bleiben. Auf der anderen Seite wurde der spezielle Bebauungsplan "Sägerei-Pumpwerk" gerade im Hinblick auf die Verlegung des Betriebes ausgearbeitet. Das Verfahren vor Verwaltungsgericht hat denn auch aufgezeigt, dass die Verlegung des Betriebes in dieses Gebiet nach wie vor möglich ist. Nun hat sich aber die Gemeinde Wangen trotzdem bereit erklärt, südlich der Schutzzone eine Umzonung für die Ausdehnung des Sägereiareals zu prüfen. Sie hat deshalb mit Schreiben vom 27. Januar 1986 beim Amt für Raumplanung

einen Plan eingereicht auf dem eine Teilfläche ausgeschieden ist, die zu vorläufigen Nichtgenehmigung vorgeschlagen wird. Diesem Begehren ist stattzugeben. Die von der Gemeinde vorgeschlagene Fläche südlich der Schutzzone "Sägerei-Pumpwerk" wird von der Genehmigung ausgenommen und vorläufig zurückgestellt. Soweit sich die Beschwerde auf dieses Gebiet bezieht (Antrag betreffend GB Nr. 1596), wird sie sistiert.

- b) Die Beschwerde richtet sich auch gegen die projektierte Verbindungsstrasse Mittelgäustrasse/projektierte Dünnernstrasse, die über GB Nr. 936 führt. Auf Vorschlag der Gemeinde wird auch diese Strasse im Abschnitt Grundstücksgrenze GB Nrn. 936/329 bis zur Einmündung südlich des Chrüzbaches von der Genehmigung ausgenommen und vorläufig zurückgestellt. Die Beschwerde wird in diesem Punkt sistiert.
- c) Nach der Auffassung des Beschwerdeführers gehört auch die interne Erschliessungsplanung zur Planungsrevision. Die Gemeinde verweist dafür auf das ordentliche Baubewilligungsverfahren. Dies erweist sich als recht- und zweckmässig. Nach § 103 BauG sind private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse nach den Weisungen der Baubehörde zu erstellen. Die von der Gemeinde gewählte Lösung ist also im Gesetz vorgesehen.  
Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.
- d) Es wird für GB Nr. 396 die Beibehaltung der Industriezone I 1 verlangt. Die Umzonung in die Gewerbezone G 1 führe zu einer massiven Einschränkung in der Nutzung, macht der Beschwerdeführer geltend.

Dem privaten Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Nutzung stehen gewichtigere öffentliche Interessen entgegen. GB Nr. 396 ist Bestandteil einer schmalen, langgezogenen Gewerbezone zwischen Bahngleise und Dünnern. Mit Rücksicht auf die nahe gelegene Wohnzone hat die Gemeinde den ganzen Streifen der Gewerbezone zugewiesen. Das Grundstück des Beschwerdeführers grenzt im Norden (anschliessend an die Bahnlinie) an die dreigeschossige Wohnzone. Damit kann keine Rede davon sein, dass diese Gewerbezone offensichtlich unzweckmässig oder gar rechtswidrig wäre. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

- e) Der Beschwerdeführer rügt weiter die Auszonung des Grundstücks GB Nr. 63.

Dieses Grundstück liegt weit ab von der mit dem vorliegenden Zonenplan ausgeschiedenen Bauzone, mitten im Landwirtschaftsgebiet. Ausserdem ist es völlig unerschlossen.

Damit erweist sich die Auszonung als richtig. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

- f) Hinsichtlich der Projektierungszone, in der das Grundstück GB Nr. 17 des Beschwerdeführers liegt, ist ein separates Verfahren beim Regierungsrat hängig. Im vorliegenden Verfahren ist daher nicht darauf einzutreten.

- g) Schliesslich wünscht der Beschwerdeführer die Ausdehnung des speziellen Bebauungsplanes "Mittelgäustrasse" auf die Grundstücke GB Nrn. 316 und 551. Zur Begründung gibt er an, bei diesen Grundstücken müsse zusammen mit den GB Nrn. 878 und 518 dreigeschossig geplant werden können.

Nach den Ausführungen der Gemeinde soll der spezielle Bebauungsplan "Mittelgäustrasse" weiterhin in Kraft bleiben. Mit dem Verfahren der Zonenplanrevision könnten nicht auch noch die Gestaltungspläne überarbeitet werden. Ein entsprechendes Begehren könne ausserhalb dieses Verfahrens gestellt werden. - Dem ist zuzustimmen. Ueberdies ist das Begehren des Beschwerdeführers kaum verständlich, liegt doch GB Nr. 316 nach dem Zonenplan in der Zone W 3, wie das der Beschwerdeführer verlangt!

Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

13. Beschwerde Edi Klarer

Gestützt auf § 38 Abs. 2 VRG wurde vom Beschwerdeführer ein Kostenvorschuss verlangt, der trotz wiederholter Aufforderung nicht geleistet wurde. Auf die Beschwerde ist daher in Anwendung von § 5 Abs. 2 des Gebührentarifs nicht eingetreten.

14. Beschwerden Frau L. Studer-Ummel

- a) In der Zeit vom 13. Juli bis 12. August 1984 wurden Aenderungen am Gestaltungsplan "am Chrüzbach" öffentlich aufgelegt. Dagegen reichte Frau L. Studer-Ummel, Mittelgäustrasse 109, Wangen b/O Einsprache beim Gemeinderat ein, welcher diese mit der Begründung ablehnte, dass die gerügte Strassenführung nicht mehr Gegenstand der zweiten Planaufgabe gewesen sei und dass die verlangten Verkehrs-

massnahmen nicht in diesem Verfahren beurteilt werden könnten.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 1984 führt Frau Studer gegen diesen Gemeinderatsentscheid Beschwerde beim Regierungsrat. Zur Begründung verweist sie einzig auf die beim Gemeinderat eingereichte Einsprache. Darin verlangte sie, dass die südlich ihrer Liegenschaft geplante Strasse nicht als Durchgangs- bzw. Ringstrasse ausgebaut werde, dass diese als lärmarme Zufahrtsstrasse mit einer Zeitbegrenzung taxiert werde und dass auf der geplanten Strasse nicht parkiert werden dürfe.

Die Vorinstanz hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die gerügte Strassenführung bereits mit der ersten Auflage des vorliegenden Planes festgelegt wurde und nicht mehr Gegenstand dieser zweiten Planaufgabe war. Dagegen hätte sie sich während der ersten Auflage zur Wehr setzen müssen. Auf die Beschwerde kann daher in diesem Punkt nicht eingetreten werden. Immerhin ist aber die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, dass die Strasse im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gar keine Ringstrasse ist, wie sie befürchtet, sondern lediglich eine Zufahrtsstrasse. Der Ringschluss ist nur als Richtinhalt in den Plan aufgenommen worden und ist nicht rechtsverbindlich.

Hinsichtlich der verlangten Parkverbote und Zeitbeschränkungen hat die Vorinstanz ebenfalls richtig festgestellt, dass solche Massnahmen nicht in einem Nutzungsplanverfahren geltend gemacht werden können. Auf die Beschwerde kann auch in diesem Punkt nicht eingetreten werden.

- b) Auf die von Frau Studer gegen die dritte öffentliche Auflage des Zonenplanes eingereichte Einsprache trat der Gemeinderat Wangen nicht ein. Gegen diesen Beschluss führt Frau Studer mit Schreiben vom 26. Juli 1985 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie verlangt sinngemäss die Auszonung von GB Nr. 261.

Die Gemeinde und der betroffene Grundeigentümer beantragen, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Sie machen geltend, die Beschwerdeführerin habe gegen die ersten beiden Auflagen des Zonenplanes, welche für einen grösseren Teil von GB Nr. 261 die Bauzone vorsah, keine Einsprache geführt. Mit der dritten Auflage sei ein weiterer Streifen ins Baureserveland zurückgezont worden; im übrigen sei die unveränderte Zone nicht Gegenstand der Auflage gewesen.

Der Entscheid der Gemeinde ist verständlich. Die Beschwerdeführerin hat weder gegen die ersten beiden Auflagen des Zonenplanes, welche hier eine noch grössere Bauzone vorsahen, etwas einzuwenden, noch rügte sie die Bauzonengrösse im Rahmen der aufgelegenen Gestaltungspläne. Vielmehr wandte sie sich lediglich gegen die Erschliessung und erwähnte die Bauzonengrösse mit keinem Wort (vgl. Ziff. 13 a) hiervor). Das stellt nun in der Tat ein widersprüchliches Verhalten dar.

Dieses führt indessen nicht zur Verneinung der Beschwerdelegitimation. Die Beschwerdeführerin ist einerseits als benachbarte Grundeigentümerin von Planungsmassnahmen auf GB Nr. 261 mehr betroffen, als die Allgemeinheit, und andererseits wurde mit der dritten Auflage die Bauzonengrenze neu zur Diskussion gestellt. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

Wie vorgängig unter Ziff. II. 9. bereits ausgeführt, musste die Gemeinde Wangen nach der 2. Planaufgabe die Bauzone noch weiter reduzieren, was sie im Rahmen der 3. Auflage auch tat. Es war Sache der Gemeinde, zu ent-

scheiden, wo sie diese Auszonungen vornehmen wollte. Mit dem nun zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan tritt sie den Nachweis der Einhaltung der materiellen Grundsätze des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Baugesetzes, konkretisiert durch den sog. "Faktor 2" im kantonalen Richtplan, an. Dass sie die Last der weiteren Auszonung im Rahmen der 3. Auflage verteilte und nur einen Teil von GB Nr. 261 auszonte, lag in ihrem Ermessen. Angesichts des nunmehr stark reduzierten Gestaltungsplanes und der während Jahren im Einvernehmen mit der Gemeinde und den kantonalen Amtsstellen von den Grundeigentümern für dieses Gebiet ausgearbeiteten Projekte sowie der vorhandenen Erschliessung für mindestens einen Streifen längs der Mittulgäustrasse ist die Beibehaltung dieser Bauzone auch sachlich gerechtfertigt.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat für die Kosten beider Verfahren gesamthaft Fr. 500.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

15. Beschwerden Erbegemeinschaft Bieri / Frau Anna Wanner-Bieri / Paul Bieri

- a) Die von der Erbegemeinschaft Bieri, vertreten durch Frau Anna Wanner-Bieri, Wangen bei Olten, eingereichte Einsprache gegen die 1. öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes "am Chrüzbach" wurde vom Gemeinderat abgewiesen. Gegen diesen Entscheid führte Frau Wanner Beschwerde beim Regierungsrat. Es konnte durch eine Planänderung eine Einigung erzielt werden, die eine zweite Planaufgabe nötig machte. Frau Wanner erhob dagegen keine Einsprache mehr. Es kann daher die Beschwerde der Erbegemeinschaft Bieri als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Es werden dafür keine Kosten erhoben. Der Beschwerdeführerin

ist daher der für dieses Verfahren geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückzuerstatten.

- b) Frau Anna Wanner-Bieri und Paul Bieri stellen mit ihrer Beschwerde vom 23. August 1985 den Antrag, es sei der Einspracheentscheid der Gemeinde Wangen vom 17. Juli 1985 aufzuheben und die neu (mit der 3. Auflage) dem Baureserveland zugeteilten ca. 1100 m<sup>2</sup> ab GB Wangen bei Olten Nr. 260 seien in der Bauzone 1. Etappe zu belassen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Wie vorgängig bereits wiederholt ausgeführt, war die Bauzone der Gemeinde Wangen auch nach der 2. Auflage immer noch zu gross und musste im Rahmen einer dritten Auflage noch einmal reduziert werden. Davon betroffen wurden auch noch einmal die Grundstücke GB Nrn. 260 und 261, die zuvor gegenüber dem bisherigen Zonenplan bereits eine Reduktion hinnehmen mussten. Zu prüfen ist hier also, ob die Gemeinde die mit der 3. Auflage vorgenommene Auszonung eines Teils von GB Nr. 260 auch wirklich vornehmen durfte.

Das private Interesse der Grundeigentümer an der Beibehaltung der Bauzone liegt auf der Hand. Dass demgegenüber ein gewichtiges öffentliches Interesse an Massnahmen zur Verkleinerung der Bauzone besteht, wurde vorgängig unter Ziff. II. 9. dargelegt. Der fragliche Grundstückteil ist unerschlossen und liegt am Rand der Bauzone. Damit bot sich die Auszonung grundsätzlich an. Es ist auch die von der Gemeinde gewählte, neue Bauzonengrenze von der Linienführung her nicht zu beanstanden. Diese erlaubt einerseits eine weitgehend geradlinige Abgrenzung und nimmt andererseits Rücksicht auf den Gestaltungsplan. Es wird damit auch die zwischenzeitliche landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. - Weiter ist für die hier vorzunehmende Interessensabwägung beachtlich, dass die Hälfte eines unerschlossenen Grundstücks in der Bauzone verbleibt, dem Beschwerdeführer mithin noch ein ansehnlicher

Planungsvorteil erhalten bleibt. Im übrigen wäre auch vom Gestaltungsplan her gesehen ein - gegenüber GB Nr. 261 - isolierter Verbleib des Grundstückteils in der Bauzone nicht zweckmässig, indem für die beiden Grundstücke eine gemeinsame Erschliessung vorgesehen ist.

Nun wenden aber die Beschwerdeführer ein, die Gemeinde habe im gleichen Zug, da bei ihm mit Hinweis auf die Bauzonengrösse Land ausgezont worden sei, einen Teil des Grundstücks GB Nr. 352 neu der Bauzone zugeteilt. Mit einer nachträglichen Eingabe vom 28. Januar 1986 macht er auf weitere, früher landwirtschaftliche Grundstücke am östlichen Dorfrand aufmerksam, die neu eingezont worden seien. - Hier handelt es sich um jenes Gebiet, welches vorgängig bereits im Rahmen der Beschwerde Hansrudolf Bachmann (vgl. Ziff. II. 10.) berührt worden war. Diese Grundstücke, für welche der Plan der Gemeinde Bauzone vorgesehen hatte, wurden mit RRB Nr. 5288 vom 20. Oktober 1970 zufolge der Schutzzone Wasserfassung der Stadt Olten von der Genehmigung ausgenommen. Von diesem Gebiet wies nun der neue Zonenplan weite Teile wieder der Bauzone zu. Indessen wurde auch hier im Rahmen der 3. Auflage stark reduziert. Was nun noch neu in der Bauzone verbleibt (eine Bautiefe mehr als nach dem bisherigen Plan) ist weitgehend erschlossen und mit Erschliessungsbeiträgen belastet (vgl. vorn Ziff. II. 10.). Unter diesen Umständen liegt hier kein Verstoss gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung vor, wie das sinngemäss geltend gemacht worden ist.

In Würdigung all dieser Umstände erweist sich die weitere Auszonung eines Teils von GB Nr. 260 weder als offensichtlich unzweckmässig noch als rechtswidrig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvor-

schuss zu verrechnen sind. Die restlichen Fr. 100.-- sind zurückzuerstatten.

### III.

Die Verfahren zum Erlass der Nutzungspläne und Reglemente wurden richtig durchgeführt.

In materieller Hinsicht sind noch die folgenden Bemerkungen zu machen:

- 1.) Wie das Kant. Amt für Raumplanung dem Gemeinderat Wangen mit Schreiben vom 15. Januar 1986 bereits mitgeteilt hat, können verschiedene Inhalte der vorliegenden Ortsplanung (noch) nicht genehmigt werden (nachfolgend 1.2.) oder müssen direkt geändert werden (nachfolgend 1.1.).

#### 1.1.) Direkte Aenderungen im Sinne von § 18 Abs. 3 BauG

##### Zonenreglement

##### a) § 24 Abs. 2:

Bei Terrainveränderungen handelt es sich um bauliche Anlagen, die gemäss § 32 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Uferabstand verboten sind. Der § 24 Abs. 2 des Zonenreglementes kann also nur soweit gelten, als nicht der gesetzliche Uferabstand berührt wird. Diese Bestimmung wird daher wie folgt ergänzt:

"Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz betreffend Uferschutz (§§ 31 ff. NHV)."

b) § 25 Abs. 2:

Es müssen nach § 9 Forstgesetz alle Hochbauten den gesetzlichen Waldabstand beachten. Den Begriff der "nicht anrechenbaren Hochbaute" gibt es nicht. Dieser Absatz wird daher gestrichen.

c) § 27 Abs. 1, letzter Satz Seite 10 unten, in Klammern:

Dieser Satz wird gestrichen, da der Schutz gemäss § 20 NHV unabhängig von einer Darstellung im Nutzungsplan besteht.

Nutzungspläne

d) Grundwasserschutzzone Gheid der Wasserfassung Olten  
(Schutzzone Olten)

Die Abgrenzung der obgenannten Grundwasserschutzzone wurde nicht genau übernommen. Es gilt diesbezüglich der rechts-gültige, erst kürzlich genehmigte Grundwasserschutz-zonen-plan Gheid. Der Zonenplan Wangen ist dementsprechend anzupassen.

e) Eingedolte öffentliche Gewässer

Der eingedolte Bachlauf ist, soweit er nicht im öffentli-chen Strassenareal verläuft und das Baugebiet durchschnei-det, in den Erschliessungsplänen einzuzeichnen.

f) Fehlende Bestockungen

In den Nutzungsplänen sind diverse Bestockungen (Hecken, Gehölze) nicht eingetragen. Die Gemeinde wird daher beauf-tragt, diese vollständig zu erheben und die Pläne entspre-chend zu ergänzen.

1.2.) Von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zurückzuweisen.

Zonenreglement

a) § 17

Absatz 3 dieser Bestimmung ("Bei bestehenden Bauten sind...") enthält eine Privilegierung bestehender Bauten gegenüber Neubauten, die voraussetzungslos gewährt wird und die gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung verstösst. Sie muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Nachdem es hier um die Ueberschreitung der Ausnützungsziffer geht, ist auch diese von der Genehmigung auszunehmen, um der Gemeinde die Möglichkeit offen zu lassen, in dieser Zone eine differenzierte Lösung zu treffen.

b) § 23 ("Weitere zulässige Bauten")

Die Festlegung von Neu- und Ersatzbauten in der Ortsbildschutzzone mittels Gebäudegrundfläche wird aus Recht- und Zweckmässigkeitsgründen von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zurückgewiesen. Für die Begründung wird auf den ausführlichen Bericht des Kant. Amt für Raumplanung im Schreiben vom 15. Januar 1986 verwiesen.

Nutzungspläne

c) Stichstrasse und Bauzone an der Gemeindegrenze zu Olten (GB Nrn. 423 und 424)

Wie im Schreiben des Kant. Amt für Raumplanung vom 15. Januar 1986 ausgeführt, ist diese Bauzone ebenso wie die Erschliessung äusserst problematisch. Um der Gemeinde die Gelegenheit zur Ueberprüfung zu geben, wird dieses Gebiet von der Genehmigung ausgenommen.

d) Neue Einmündung der Allmendstrasse in die T5 bei der Querverbindung

Die vorgeschlagene Einmündung in die T5 ist lage- und sichtmässig problematisch. Eine Genehmigung der vorliegenden Strassen- und Baulinien bzw. Vorbaulinien würde eine nachträgliche Aenderung verunmöglichen, weshalb der Abschnitt von der Schmiedgasse bis zur T5 von der Genehmigung ausgenommen wird. Es sind andere Lösungen zu prüfen.

e) Grundwasserschutzzone Sägerei-Pumpwerk

Der vorliegende Zonenplan sieht gegenüber dem rechtsgültigen Plan (RRB Nr. 7273 vom 9.12.1975) eine Verkleinerung der Schutzzone vor, was nicht zugelassen werden kann. Nach Auskunft der Gemeinde ist dies auch nicht gewollt, die Verkleinerung beruht auf einem Versehen. Es wird deshalb das Gebiet nördlich der im Zonenplan eingetragenen Schutzzone "Sägerei-Pumpwerk" (bis und mit Mittegäustrasse), welches nach dem obgenannten, rechtsgültigen Schutzzoneplan ebenfalls in der Schutzzone liegt, von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde mit dem Auftrag zur Bereinigung zurückgewiesen.

f) Waldabstand Böhneracker

Nach Mitteilung des Forst-Departementes ist die Frage des Waldabstandes bei der grösseren Bestockung noch nicht abschliessend geklärt. Diese wird daher von der Genehmigung ausgenommen.

g) Hängige Einsprachen bei der Gemeinde

Wie die Gemeinde Wangen mitteilt, sind noch die Einsprachen des Fussball-Clubs Wangen und der Erbegemeinschaft

von Felten hängig. Diese betreffen das Gebiet "Neuhüsler-matt" (nördlich begrenzt durch Gheidstrasse; westlich begrenzt durch die Neuhüsler-matt-Strasse im Einmündungsbe-reich, mit gerader Linie südwärts bis zum Reservegebiet; östlich begrenzt durch Bauzonengrenze öBA (Zone für öf-fentliche Bauten und Anlagen) und deren geradlinige Ver-längerung bis zur Gheidstrasse; südlich begrenzt durch Bauzonengrenze öBA), welches daher vorerst von der Genehmigung auszunehmen ist.

2. Der Vorliegende Zonenplan weist als Folge umfangreicher Auszonungen, aber auch im Hinblick auf vorgesehene spätere Einzonungen, ausserordentlich grosse Reservegebiete auf. Mehrere davon liegen im landwirtschaftlichen bestgeeigne-ten Gebiet (sog. Fruchtfolgefläche) oder betreffen bisher nicht eingezontes Land. Mit der vorliegenden Genehmigung wird deshalb ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass sich aus der Bezeichnung einzelner Flächen als Reservege-biet keinerlei Anspruch auf eine spätere Einzonung ablei-ten lässt. Die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit all-fälliger späterer Umzonungen von Reservegebiet in die Bau-zone und eine umfassende Interessenabwägung bleiben in jedem Fall vorbehalten. Ferner wird der Gemeinde empfoh-len, bei der Erstellung weiterer Erschliessungspläne, ins-besondere des Generellen Kanalisationsprojektes und des Generellen Wasserversorgungsprojektes, diesem Umstand Rechnung zu tragen und soweit sinnvoll, etappierbare Er-schliessungslösungen einzuplanen.
3. Die vorliegende Planung stimmt, soweit hiermit genehmigt, auch mit dem kantonalen Richtplan Besiedlung und Land-schaft überein. Dem im Richtplan eingetragenen landwirt-schaftlichen Vorranggebiet in der Bauzone im Gebiet des Bornhanges hat die Gemeinde mit einer Auszonung Rechnung getragen. Ebenso ist die Bauzone im Bereich der im Richt-plan enthaltenen regionalen Umfahrungsstrasse (Dünnern-strasse) ausgespart, sodass der in dieser Sache noch zu

treffende Planungsentscheid offen bleibt. Der bisher bestehende Nutzungskonflikt zwischen Bauzone und Schiessanlage Haftlet ist im Schuss- und Sicherheitsbereich sowie im unmittelbaren Immissionsbereich durch Auszonung der Baugebiete gelöst worden. Schliesslich sind wie unter 1. erwähnt die sowohl im Richtplan wie im vorliegenden Zonenplan eingetragenen Grundwasserschutzzonen an die bereits rechtsgültigen Schutzzonepläne anzupassen.

Indessen stimmt als Folge der umfangreichen Aus- und Rückzonungen sowie einzelner Umzonungen die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigte Abgrenzung zum Landwirtschaftsgebiet und zur Juraschutzzone, ferner auch die Unterscheidung in Wohn-, Kern- und öffentlichen Zonen gegenüber Industrie- und Gewerbezononen mit dem kantonalen Richtplan nicht mehr überein. Der Richtplan ist deshalb in diesen Bereichen an die mit diesem Beschluss genehmigte Zonierung und Bauzonengrenzung anzupassen. Nördlich der Hauptstrasse T5 sind die definitiv ausgezonten Gebiete der Juraschutzzone am südwestlichen Bauzonengrand, d.h. in den Gebieten Kreuzmatt und Oberfeld entsprechend dem Verlauf des Hangfusses bis zur Höhe des südlichen Bauzonengrandes dem Landwirtschaftsgebiet, weiter südlich der Juraschutzzone zuzuteilen. Östlich davon, d.h. in den Gebieten Zelgliacker, Lehmgrubenacker und Lebacker sind die als Siedlungsgebiet wegfallenden Flächen analog zur angrenzenden Richtplanfestlegung der Juraschutzzone zuzuweisen. Ferner sind die im Zonenplan ausgewiesenen Reservegebiete auch im Richtplan zur Darstellung zu bringen.

Da mit der unter 1. verlangten Bereinigung des Zonenplans noch weitere Anpassungen des Richtplans verbunden sein können, wird die Änderung desselben erst nach der abschliessenden Genehmigung aller Bestandteile der Ortsplanung vorgenommen.

4. Wangen besitzt ein GKP aus dem Jahre 1967, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 4222 vom 27.8.1968, sowie ein Teil-GKP im Gebiet Kleinwangen aus dem Jahre 1978. Die zahlreichen und zum grossen Teil erheblichen Aenderungen gegenüber der alten Zonenplanung machen auch eine vollständige GKP-Revision nötig. Die Gemeinde wird deshalb aufgefordert, das GKP gesamthaft zu überarbeiten, mit dem vorliegenden Zonenplan und den Erschliessungsplänen in Uebereinstimmung zu bringen und dem Kant. Amt für Wasserwirtschaft zur Vorprüfung und Genehmigung zu unterbreiten. Da für die definitive Abfassung des GKP ebenfalls die abschliessende Plangenehmigung abgewartet werden muss, wird der Ablieferungstermin für das GKP im Zusammenhang mit derselben festgelegt.

Demgegenüber bestehen bei der Wasserversorgung noch keine rechtsgültigen Erschliessungspläne. Die Gemeinde Wangen wird deshalb eingeladen, auf der Grundlage der vorliegenden Planung ein generelles Wasserversorgungsprojekt zu erstellen, öffentlich aufzulegen und durch den Regierungsrat genehmigen zu lassen.

Die Ortsplanung der Gemeinde Wangen bei Olten erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG.

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Wangen bei Olten, bestehend aus
  - Zonenplan 1 : 2000
  - Erschliessungspläne Blatt 1 - 8 1 : 1000
  - Erschliessungsplan Neue Allmendstrasse 1 : 500
  - Bau- und Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt.

2. Von der Genehmigung ausgenommen werden die in den Erwägungen unter II. 4., 6., 7. und 12. a) + b) sowie III. 1.2.) aufgeführten Bestandteile der Ortsplanung.
3. Das Zonenreglement wird wie folgt geändert:
  - § 24 Abs. 2 wird ergänzt:

"Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz betreffend Uferschutz (§§ 31 ff. NHV)."
  - § 25 Abs. 2 wird gestrichen.
  - § 27 Abs. 1, letzter Satz, in Klammern, wird gestrichen.

Die Gemeinde Wangen bei Olten wird verhalten, das Zonenreglement entsprechend zu ändern.
4. Die Grundwasserschutzzone Olten ist dem rechtsgültigen Grundwasserschutzplan Gheid entsprechend anzupassen.
5. Der eingedolte Bachlauf ist im Sinne der Erwägungen in den Erschliessungsplänen einzutragen.
6. Die Bestockungen (Hecken, Gehölze) sind vollzählig in den Erschliessungsplänen einzutragen.

7. Der Gestaltungsplan "am Chrüzbach" der Gemeinde Wangen bei Olten wird genehmigt.
8. Die Beschwerde Marie Baumgartner wird als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben.
9. Auf die Beschwerde Hans-Rudolf Ruf und Erbegemeinschaft Arthur Müller-Stalder sel. wird nicht eingetreten.
10. Die Beschwerde Erbegemeinschaft Eugen Altmann sel. wird dem Forst-Departement zur Bearbeitung überwiesen. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückerstattet.
11. Die Beschwerden Erbegemeinschaft Bertha Fankhauser sel. und Franz Wicki werden sistiert.
12. Die Beschwerden Rudolf Rast, AG Hunziker & Cie., Hans-rudolf Bachmann und Rudolf Ruf werden abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, welche mit den jeweils geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden.
13. Die Beschwerde Josef Hunkeler wird teilweise sistiert, im übrigen aber abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

14. Auf die Beschwerde Edi Klarer wird nicht eingetreten.
15. Auf die Beschwerde L. Studer-Ummel gegen den Gestaltungsplan "am Chrüzbach" (2. Auflage) wird nicht eingetreten. Die Beschwerde L. Studer-Ummel gegen den Zonenplan (3. Auflage) wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten der Verfahren gesamthaft Fr. 500.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
16. Die Beschwerde der Erbegemeinschaft Bieri gegen den Gestaltungsplan "am Chrüzbach" (1. Auflage) wird als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Es werden dafür keine Kosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird zurückerstattet.

Die Beschwerde Anna Wanner-Bieri und Paul Bieri gegen den Zonenplan (3. Auflage) wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.-- zu verrechnen sind. Die restlichen Fr. 100.-- werden zurückerstattet.

17. Die Gemeinde Wangen bei Olten wird aufgefordert, die Erschliessungsplanung soweit erforderlich an die mit diesem Beschluss genehmigte Bauzonenabgrenzung anzupassen. Es ist ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss Richtlinien zur Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten zu erstellen, als Nutzungsplan öffentlich aufzulegen und genehmigen zu lassen. Ferner ist das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) im Sinne der Erwä-

gungen mit dem neuen Zonenplan und dem Strassen- und Bau-  
linienplan in Uebereinstimmung zu bringen, durch das  
kantonale Amt für Wasserwirtschaft vorprüfen und durch  
den Regierungsrat genehmigen zu lassen.

18. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Kant. Amt für Raumpla-  
nung noch 4 Zonenpläne, 2 Sätze Erschliessungspläne und  
3 Bau- und Zonenreglemente, wovon je 1 Planexemplar in  
reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind ent-  
sprechend den materiellen Erwägungen zu korrigieren und  
mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen. Die  
Frist für die Ablieferung der Unterlagen wird mit der ab-  
schliessenden Genehmigung der vollständigen Planung  
festgesetzt.

19. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet,  
Bauzone, Industriezone sowie Juraschutz-  
gebiet im Sinne der Erwägungen an  
den s genehmigten Zonenplan anzu-  
pas es Richtplans erfolgt erst nach  
der der ehmung.
- MK fragen!*

20. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus allgemeinen  
Bebauungsplan, Blatt Nord und Süd (RRB Nr. 5288 vom  
20.10.1970), dessen Abänderungen und Ergänzungen, sämtli-  
chen Erschliessungspläne über Gemeindestrassen und dem  
Baureglement vom 20.10.1970 (RRB 5288) wird vollständig  
durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüg-  
lich ihre Rechtskraft. Andere Pläne insbesondere die  
Kantonsstrassenpläne, die Grundwasserschutzpläne und  
die Gestaltungspläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht  
ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden  
Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Wangen bei Olten

Genehmigungsgebühr: Fr. 600.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 623.-- zahlbar innert 30 Tagen

(Staatskanzlei Nr. 62) ES

Kostenrechnung Erbegemeinschaft Eugen Altmann sel., p.A.

Dieter Altmann, Holzacker 10, 4612 Wangen b/O

Kostenvorschuss Fr. 400.-- zurückerstatten Kto. 119.650

Kostenrechnung Rudolf Rast, dipl. Arch. ETH/SIA, Thunstr. 41,  
3000 Bern

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten (inkl. Fr. 400.-- auf Kto. 2000-431.00

Entscheidgebühr) Fr. -- umbuchen.

Kostenrechnung AG Hunziker & Cie., v.d. Dr. R. Stuber,  
Fürsprech, Römerstr. 6, 4600 Olten,

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten (inkl. Fr. 400.-- auf Kto. 2000-431.00

Entscheidgebühr) Fr. -- umbuchen.

Kostenrechnung Hansrudolf Bachmann, v.d. Dr. M. Studer,  
Fürsprech, Jurastrasse 20, 4600 Olten

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten (inkl. Fr. 400.-- auf Kto. 2000-431.00

Entscheidgebühr) Fr. -- umbuchen.

Kostenrechnung Rudolf Ruf, v.d. Dr. R. Steiner, Fürsprech,  
Römerstr. 6, 4600 Olten

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten (inkl. Fr. 400.-- auf Kto. 2000-431.00

Entscheidgebühr) Fr. -- umbuchen.

Kostenrechnung Josef Hunkeler, v.d. Dr. J. Ackermann,  
Fürsprech, Bielstr, 8, 4500 Solothurn

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650  
./.. Verfahrenskosten (inkl. Fr. 400.-- auf Kto. 2000-431.00  
Entscheidgebüher) Fr. --- umbuchen.

Kostenrechnung Frau L. Studer-Ummel, Mittelgäustr, 109. 4612  
Wangen b/Olten

Kostenvorschuss Fr. 500.-- von Kto. 119.650  
./.. Verfahrenskosten (inkl. Fr. 500.-- auf Kto. 2000-431.00  
Entscheidgebüher) Fr. --- umbuchen.

Kostenrechnung Erbegemeinschaft Bieri/v.d. Frau Anna Wanner-  
Bieri, Bünthenweg 40, 4612 Wangen b/Olten

Kostenvorschuss Fr. 400.-- zurückerstatten Kto. 119.650

Kostenrechnung Erbegemeinschaft Bieri/ Frau Anna Wanner-  
Bieri/Paul Bieri, v.d. Dr. R. Steiner, Römerstr. 6,  
4600 Olten

Kostenvorschuss Fr. 500.-- von Kto. 119.650  
./.. Verfahrenskosten (inkl. Fr. 400.-- aus Kto. 2000-431.00  
Entscheidgebüher) Fr. 100.-- zurückerstatten aus  
Kto. 119.650

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Schwaller*

Verteiler siehe nächste Seite

Verteiler:

Departementssekretär

Bau-Departement (2) MK/ame

Amt für Raumplanung (7), mit Akten und 1 gen. Plansatz/  
Reglement

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt  
später)

Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Rechtsdienst Bau-Departement

Kreisbauamt II, Rathaus, Solothurn, mit Planausschnitt KRP  
(folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (3), UMBUCHEN/ANWEISUNG  
Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Zonenplan/  
Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später)

Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt)

Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn

Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn

Ammannamt der EG, 4612 Wangen bei Olten, mit 1 gen. Plansatz/  
Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später) EINZAHLUNGS-  
SCHEIN/EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4612 Wangen b/Olten

Bauverwaltung der EG, 4612 Wangen b/Olten

Planungsbüro Solothurn, Niklaus-Konradstr. 4, 4500 Solothurn

Ingenieurbüro Frey & Gnehm AG, Ringstrasse 1, 4600 Olten

Herrn U. Tscharland, Hofackerweg 278, 4652 Winznau

Forst-Departement

Per EINSCHREIBEN an:

Rudolf Rast, dipl. Arch ETH/SIA, Thunstr. 41, 3000 Bern

Mina Rötheli, Holengraben 31, 4612 Wangen b/Olten

Franz Wicki, Restaurant Gäuerstübli, 4612 Wangen b/Olten

Hans-Rudolf Ruf, lic.phil.nat., Dorfstr, 255, 4612 Wangen b/O

Dr. Rudolf Stuber, Fürsprech, Römerstr. 6, 4600 Olten

Dr. Max Studer, Fürsprech, Jurastrasse 20, 4600 Olten

Dr. Rudolf Steiner (2), Fürsprech, Römerstr, 6, 4600 Olten

Dieter Altmann, Holzacker 10, 4612 Wangen b/Olten

Dr. J. Ackermann (2), Fürsprech, Bielstr. 8, 4500 Solothurn,

mit: Plankopie als Beilage (Versand ARP)

A. Müller, Haftlet 52, 4612 Wangen b/Olten

Anna Wanner-Bieri, Büntenweg 40, 4612 Wangen b/Olten

Frau L. Studer-Ummel, Mittelgäustr. 109, 4612 Wangen b/Olten

Edi Klarer, Mittelgäustr. 120, 4612 Wangen b/Olten

von Felten Thomas, Oberhofweg 19, 4513 Langendorf

Fussballclub, Postach 2, 4612 Wangen b/Olten

Frau K. Zimmerli, Burgweg 22, 4600 Olten

Dr. Niklaus Studer, Fürsprech, Dammstr. 14, 2540 Grenchen

Amtsblatt-Publikation: (Genehmigung)

Wangen bei Olten: - Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan,  
Erschliessungsplänen und Bau- und Zonen-  
reglement, teilweise  
- Gestaltungsplan "am Chrüzbach".