

Regierungsratsbeschluss

vom 17. Januar 2023

Nr. 2023/38

Wangen bei Olten: Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Muhrmatt» und Zonen- und Sonderbauvorschriften; Teilrevisionen des generellen Entwässerungsplans (Teil-GEP) und der generellen Wasserversorgungsplanung (Teil-GWP) «Muhrmatt»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Muhrmatt» und Zonen- und Sonderbauvorschriften sowie die Teilrevisionen des generellen Entwässerungsplans (Teil-GEP) und der generellen Wasserversorgungsplanung (Teil-GWP) «Muhrmatt», bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Teilzonenplan Muhrmatt, Situation 1:2'000
- Erschliessungsplan Muhrmatt, Situation 1:2'000
- Gestaltungsplan Muhrmatt, Situation 1:500 mit Schnitt AA und Schnitt BB
- Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften
- Genereller Entwässerungsplan Teil-GEP «Muhrmatt», Situation 1:500
- Generelle Wasserversorgungsplanung Teil-GWP «Muhrmatt», Situation 1:500.

Die vorliegende Planung wird in einem Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erläutert. Zusätzlich wurde jeweils ein Bericht zum generellen Entwässerungsplan und zur generellen Wasserversorgungsplanung erstellt, welche die beiden Werke erläutern.

2. Erwägungen

Der Perimeter liegt südlich der Dünnern und umfasst das gesamte Grundstück GB Nr. 246, mit einer Fläche von 7'715 m². Als Grundnutzung gilt rechtskräftig die 3-geschossige Wohnzone, überlagert mit der Gestaltungsplanpflicht B (nachgeführter Bauzonenplan Siedlung, RRB Nr. 2012/1466 vom 3. Juli 2012). Zwischen der Dünnern und dem Planungsperimeter verläuft gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Kleibenmatt Muhrmatt (RRB Nr. 2012/1466 vom 3. Juli 2012) eine Fusswegverbindung, die zum heutigen Zeitpunkt weder erstellt noch abparzeliert ist.

Der Teilzonenplan umfasst die Umzonung der rechtsgültigen 3-geschossigen Wohnzone in eine 5-geschossige Wohnzone. Dies wird durch das Leitbild gestützt, welches für dieses Gebiet eine Zone mit höherer Dichte vorsieht. Das rechtsgültige Zonenreglement wird mit entsprechenden Vorgaben zur 5-geschossigen Wohnzone ergänzt. Es ist eine max. Ausnützungsziffer von 0.85

vorgesehen. Ein zusätzliches Vollgeschoss im Rahmen des Gestaltungsplanes wird ausgeschlossen.

Da das Grundstück GB Nr. 246 lärmvorbelastet ist, wird gemäss Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) die erste Bautiefe der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Areal kann folglich als erschlossen im Sinn der LSV bezeichnet werden. Die Einhaltung der Planungswerte ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Diese Pflicht ist in § 20 Abs. 2 festgehalten.

Der Erschliessungsplan wird so angepasst, dass die heutige Wegverbindung entlang der Dünnern durch das Grundstück GB Nr. 246 geführt wird und an die Mittelgäustrasse anschliesst. Die rechtsgültige Erschliessung (Fusswegverbindung) entlang der Dünnern, welche an der Grenze zu Rickenbach endet, wird aufgehoben.

Der Gestaltungsplan sieht vor, das Gebiet Muhrmatt mit 4 Gebäuden zu überbauen. Dabei handelt es sich um 5-geschossige Bauten plus Attikageschoss. Es kommen zwei verschiedene Grundrisse zur Anwendung, welche sich in der Länge der Baute unterscheiden. Für die Freiraumgestaltung erweist sich die Durchwegung als zentrales Element, welche als Fuss- und Velo-Verbindung dient. Die Erschliessung erfolgt über die Strassenparzelle 90069, welche an die Mittelgäustrasse angeschlossen ist. Im Anschluss dieser Strassenparzelle sind ein Wendepplatz und oberirdische Besucherparkfelder vorgesehen.

Mit der Teilrevision des generellen Entwässerungsplans (Teil-GEP) wird die im rechtsgültigen GEP der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten vorgesehene Entwässerung angepasst. Neu ist die Entwässerung für das gesamte Areal Muhrmatt im Trennsystem mit Einleitung in ein Gewässer geplant.

Das Grundstück GB Nr. 246 ist in der rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten bereits enthalten. Entsprechend ist der Wasserbedarf in dieser bereits berücksichtigt. Die Teilrevision der generellen Wasserversorgungsplanung (Teil-GWP) beschränkt sich deshalb auf den hydraulischen Nachweis des Leitungsnetzes und die erforderliche Hydrantenleitung zur Erschliessung des Grundstückes. Der Teil-GWP kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) zu.

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes zwischen Oensingen und Olten erarbeitet eine kantonale Projektträgerschaft (Amt für Umwelt) unter dem Arbeitstitel «Lebensraum Dünnern» mögliche Lösungen. Datiert auf den April 2022 liegen zwei von Bund und Kanton geprüfte Vorprojektvarianten vor. Beide sehen im Abschnitt Muhrmatt innerhalb des Gewässerraumes eine Verbreiterung der Flusssohle sowie Böschungsabflachungen vor. Gemäss Bundesvorgaben und § 9 Abs. 6 der Sonderbauvorschriften sind im Gewässerraum keine Bauten und Anlagen wie Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten, Versickerungsmulden und dergleichen zulässig. Mit Blick auf spätere wasserbauliche Massnahmen ist dieser vorsorglichen Raumsicherung Rechnung zu tragen.

Die vorgesehene Aufzoning stellt weder nach dem kantonalen Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) noch nach dem kommunalen Reglement zum Planungsausgleich einen Abgabetatbestand dar. Es wird demgemäss keine Mehrwertabgabe fällig.

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie

hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten wird vorliegend gemeinsam mit der Nachführung des Planregisters durch das Bau- und Justizdepartement gewährleistet.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 14. Januar 2022 bis zum 11. Februar 2022. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Muhrmatt» und Zonen- und Sonderbauvorschriften sowie die Teilrevisionen des generellen Entwässerungsplans (Teil-GEP) und der generellen Wasserversorgungsplanung (Teil-GWP) «Muhrmatt» am 20. Dezember 2021 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Muhrmatt» und Zonen- und Sonderbauvorschriften sowie die Teilrevisionen des generellen Entwässerungsplans (Teil-GEP) und der generellen Wasserversorgungsplanung (Teil-GWP) «Muhrmatt» werden genehmigt.
- 3.2 Der Teil-GWP «Muhrmatt» kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) zu.
- 3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Das Bau- und Justizdepartement (Amt für Raumplanung) wird beauftragt, nach Rechtskraft der Nutzungsplanung die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten sowie des Planregisters zu gewährleisten.
- 3.5 Das Amt für Umwelt erhält das uneingeschränkte und unentgeltliche Recht, von sämtlichen GEP- und GWP-Unterlagen nach Bedarf Pläne und Sachdaten für eigene Zwecke zu kopieren und in EDV-Systeme des Kantons zu übernehmen. Ist die Bearbeitung des GEP und der GWP oder von Teilen davon mittels elektronischer Datenverarbeitung (EDV) erfolgt, so sind dem Amt für Umwelt auf Gesuch hin Kopien der entsprechenden elektronischen Daten zur Verfügung zu stellen. Dieses Recht bezieht sich auch auf alle nachträglich erhobenen Daten und erstellten Unterlagen.
- 3.6 Sämtliche im Gewässerraum der Dünnern im Rahmen der Überbauung geplanten Massnahmen sind im Vorfeld des Baugesuchsverfahrens mit dem Amt für Umwelt (Abteilung Wasserbau) abzusprechen und durch dieses genehmigen zu lassen.
- 3.7 Werden im Rahmen des Projekts «Lebensraum Dünnern» oder anderen Wasserbauprojekten im öffentlichen Interesse dereinst Massnahmen im Gewässerraum vollzogen, so sind durch die Investoren bzw. EigentümerInnen der Überbauung alle Umtriebe und Inkonvenienzen ohne Entschädigungsanspruch zu dulden. Allfällige im Rahmen der Überbauung umgesetzte Massnahmen (z.B. Meteorwassereinleitung in die Dünnern) im Gewässerraum sind auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen oder zu entfernen.

- 3.8 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend folgende Unterlagen zuzustellen: Ein weiteres vollständiges Dossier (Exemplar für die Gemeinde) sowie zusätzlich 1 Exemplar des Teildossiers zur Teil-GWP. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.9 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat für den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00, für den Teil-GEP und den Teil-GWP je Fr. 1'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 6'023.00, zu bezahlen.
- 3.10 Der Gestaltungsplan «Muhrmatt» liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, Postfach 35, 4612 Wangen bei Olten

Genehmigungsgebühr Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Genehmigungsgebühr Teil-GEP	Fr. 1'000.00	(1015000 / 007)
Genehmigungsgebühr Teil-GWP	Fr. 1'000.00	(1015000 / 007)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 6'023.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ), Dossier-Nrn. SOBAU #82405 und #82573 (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen und Richtplanung

Amt für Umwelt (RH, BIC) (Teildossiers GEP und GWP folgen später durch das Amt für Raumplanung) (2)

Amt für Umwelt (Wasserbau, RD)

Amt für Umwelt, Rechnungsführung (4210001 / 80058; 4250015 / 45820)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Löschwasserversorgung, Baselstrasse 40, mit 1 gen. Teildossier GWP (Plan und Bericht) (später)

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, Postfach 35, 4612 Wangen bei Olten, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, Postfach 35, 4612 Wangen bei Olten

Burckhardt+Partner AG, Architekten Generalplaner, Laupenstrasse 18A, 3001 Bern

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Wangen bei Olten: Genehmigung Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Muhrmatt» und Zonen- und Sonderbauvorschriften; Teilrevisionen des generellen Entwässerungsplans [Teil-GEP] und der generellen Wasserversorgungsplanung [Teil-GWP] «Muhrmatt»)