

Regierungsratsbeschluss

vom 27. September 2004

Nr. 2004/1976

Eppenberg-Wöschnau: Revision der Ortsplanung / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Strassenklassierungs- und Erschliessungsplan mit Baulinien, Dorfteile Eppenberg und Wöschnau, 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Naturinventar
- Raumplanungsbericht
- Abklärungen zur Situation Naturgefahren
- Inventarplan Fruchtfolgefleichen 1:5'000
- Waldfeststellungsplan 1:1'000.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanung lagen in der Zeit vom 10. Mai bis zum 8. Juni 2004 öffentlich auf. Innerhalb dieser Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein. Davon betroffen ist nur ein kleiner, räumlich begrenzter Teil im Dorfteil Wöschnau. Der Gemeinderat beschloss die Ortsplanungsunterlagen am 17. August 2004. Er beantragte gleichzeitig, das von Einsprachen betroffene Gebiet von der Genehmigung vorläufig auszunehmen.

2.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3 Prüfung von Amtes wegen

2.3.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung der Gemeinde Eppenber-Wöschnau datiert aus dem Jahre 1986 (RRB Nr. 3246 vom 28. Oktober 1986). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan erlassen (§ 24 Abs. 3 PBG).

Auf kantonalen Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Gemeinde Eppenber-Wöschnau stützt sich auf diese Grundlage und den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Eppenber-Wöschnau ist nach dem kantonalen Richtplan der Kategorie „Wohngemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Leitbild macht einige konzeptionelle Aussagen. Ebenfalls wurden in der Güterregulierung teilweise Massnahmen umgesetzt. Die Gemeinde Eppenber-Wöschnau wird eingeladen, ein eigentliches Naturkonzept zu erarbeiten und mit geeigneten Massnahmen – in der Regel Vereinbarungen – Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete sicherzustellen.

2.3.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Eppenber-Wöschnau hat von 1988 bis 2003 um 27 Personen von 350 auf 323 abgenommen. Dazwischen wurde in den Jahren 1995/96 mit 404 Personen ein Maximum erreicht. Der Rückgang beruht vor allem auf der schlechten Wohnqualität in der Wöschnau durch die

hohe Lärmvorbelastung durch Strasse, Schiene und Industrie. In der Zeit zwischen 1988 und 2002 wurde im Dorfteil Wöschnau ein Rückgang um 30 Personen festgestellt (von 248 auf 218 BewohnerInnen), im Dorfteil Eppenberg jedoch ein Wachstum um 10 Personen (von 102 auf 112 BewohnerInnen). Das Leitbild hält fest, dass die Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren auf etwa 400 bis 420 Einwohner anwachsen soll. Dabei sollen sich durchschnittlich 2 Personen pro Jahr neu im Dorfteil Eppenberg ansiedeln. Das übrige voraussichtliche Bevölkerungswachstum ergibt sich teilweise aus der in Aussicht stehenden Lärmsanierung der Kantonsstrasse und anderer Bemühungen zur Attraktivitätssteigerung der bestehende Mehrfamilienhäuser in der Wöschnau, dadurch kann der Leerwohnungsbestand zukünftig reduziert werden.

Der noch unverbauten Bauzone (Wohnzone) im Dorfteil Eppenberg von 1.58 ha steht ein Verbrauch von 1.36 ha in den Jahren 1980 bis 2002 gegenüber. Zusätzlich können sich hier also etwa 25 Personen neu ansiedeln. Im Dorfteil Wöschnau wurde zwischen 1980 und 2000 lediglich 0.05 ha Wohnzone überbaut. Noch unüberbaut sind 0.46 ha mit Platz für weitere 37 Personen, insgesamt also etwa 60 Personen. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von etwa 430 Personen.

Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

2.3.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf diese rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 15. April 2004) sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und Erschliessungsplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.3.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Eppenberg-Wöschnau Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzonen von 50.4 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan 1:5'000 ergibt eine Fläche von 54.4 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.3.6 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.3.6.1 Von der Genehmigung auf Antrag der Gemeinde ausgenommenes Gebiet

Im Zusammenhang mit den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen werden für einen Teil der Bauzone in der Wöschnau weitere planerische Abklärungen getroffen. Der Gemeinderat beantragt deshalb, dass die im Bauzonen- und Gesamtplan sowie im entsprechenden Erschliessungsplan schraffiert dargestellten Teile der Industrie- und Gewerbezone sowie der Wohnzone im Bereich der neuen Industriestrasse und am Schachen- und Reiterweg von der Genehmigung ausgenommen werden. Die Einsprachen stehen nicht im Zusammenhang mit dem übrigen Bauzonen- und

Gesamtplan, die Ausnahme der beschriebenen Gebiete von der Genehmigung stellt entsprechend kein Präjudiz dar.

2.3.6.2 Landschaftsschutz auf dem Eppenberg

Die landschaftliche Situation auf dem Eppenberg ist aus der Sicht des Kantons wie auch der Gemeinde regional einzigartig, sie soll in ihrer heutigen Form erhalten werden. Eine Bewertung im Hinblick auf die Ausweisung einer kommunalen Landschaftsschutzzone ist in der vorliegenden Ortsplanungsrevision jedoch noch nicht erfolgt. Begründet wird dies von der Gemeinde damit, dass aktuell keine landwirtschaftlichen Bauvorhaben vorliegen.

Bevor ein allfälliges landwirtschaftliches Bauvorhaben bewilligt werden kann, ist die Interessenabwägung bezüglich Landschaftsschutz nachzuholen. Der Gesamtplan ist dann zu mal in einem separaten Nutzungsplanverfahren anzupassen und mit der Ausweisung einer Landschaftsschutzzone zu ergänzen. Ausnahmsweise können kleine landwirtschaftliche Bauten und Anlagen vor Erfolgen dieser Abklärungen bewilligt werden, wenn sie an einem landschaftlich nicht exponierten Standort geplant sind.

2.3.6.3 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die bereits aufgenommenen Arbeiten für einen Generellen Entwässerungsplan sind unter Berücksichtigung des neuen Zonenplans weiter zu führen.

2.3.6.4 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. PBG haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung unter anderem für die Wasserversorgung zu regeln. Die Erstellung der Planung hat sich über das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken. Gleichzeitig ist ein Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen. Die Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau hat das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) bis Ende 2005 entsprechend den kantonalen Richtlinien zu aktualisieren. Zu diesem Zweck ist dem Amt für Umwelt im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ein GWP-Pflichtenheft mit verbindlichen Zeitplan zu unterbreiten.

2.4 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Eppenberg-Wöschnau erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Strassenklassierungs- und Erschliessungsplan mit Baulinien, Dorfteile Eppenberg und Wöschnau, 1:1'000

- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- 3.2 Teile des Bauzonen- und Gesamtplans sowie des entsprechenden Erschliessungsplans im Bereich der neuen Industriestrasse und am Schachen- und Reiterweg im Dorfteil Wöschnau werden auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen.
- 3.3 Der Gesamtplan ist im Bereich Eppenberg zu gegebener Zeit bezüglich der Thematik Landschaftsschutz anzupassen. Bevor allfällige landwirtschaftliche Bauten oder Anlagen bewilligt werden können, sind die Landschaftswerte zu erfassen, entsprechende Schutzziele zu definieren und planerisch umzusetzen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau hat das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) bis Ende 2005 zu aktualisieren. Zu diesem Zweck ist dem Amt für Umwelt im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanungs-Revision ein GWP-Pflichtenheft mit verbindlichem Zeitplan zu unterbreiten.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 2004 noch drei Exemplare des Bauzonen- und Gesamtplans zuzustellen. Davon ist ein Exemplar in reissfester Ausführung und in zweiteiligem Format zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.
- 3.6 Die Gemeinde Eppenberg-Wöschnau hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 6'023.-- zu bezahlen.
- 3.7 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE-1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind anzupassen.
- 3.8 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Eppenberg-Wöschnau (RRB Nr. 3246 vom 28. Oktober 1986) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.



Yolanda Studer

Staatsschreiber - Stellvertreterin

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau, 5012 Eppenberg-Wöschnau

Genehmigungsgebühr: Fr. 6'000.-- (KA 431000/A 80553)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (KA 435015/A 45820)

Fr. 6'023.--

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen
(später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Kantonale Finanzkontrolle

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit 1 FFF-Inventar (später)

Kantonsforstamt, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und 1 Waldfeststellungsplan (später)

Forstkreis Olten/Niederamt, Amthaus, 4603 Olten, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und
Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Eppenberg-Wöschnau, 5012 Eppenberg-Wöschnau, mit 1 gen. Plansatz/Reglement (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Planungskommission Eppenberg-Wöschnau, 5012 Eppenberg-Wöschnau

Emch und Berger AG, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn

Staatskanzlei (für Publikation im Amtsblatt: Eppenberg-Wöschnau: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Strassenklassierungs- und Erschliessungsplan mit Baulinien, Dorfteile Eppenberg und Wöschnau, 1:1'000
- Zonenreglement)