KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 16. März 2021

Nr. 2021/314

Wangen bei Olten: Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Alti Sagi" und Sonderbauvorschriften

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Alti Sagi" und die Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung. Die nachfolgend genannten Dokumente beinhalten Genehmigungsinhalte:

- Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Alti Sagi" 1:1'000 / 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ist orientierender Bestandteil des Genehmigungsdossiers.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand der Planung

Der Plan regelt die Überbauung der Parzellen GB Nrn. 878, 950, 951 sowie 1431 im Zentrum von Kleinwangen. Der Perimeter umfasst gesamthaft eine Fläche von rund 5'980 m^2 (inkl. Verkehrsfläche). Als Grundnutzung gilt eine 3- respektive 2-geschossige Wohnzone (nachgeführter Bauzonenplan Siedlung, genehmigt mit RRB Nr. 2012/1466 vom 3. Juli 2012). Zusätzlich sind der spezielle Bebauungsplan Mittelgäustrasse III (RRB Nr. 3898 vom 6. Juli 1979) und der Bebauungsplan Sägerei Kleinwangen (RRB Nr. 7273 vom 9. Dezember 1975) rechtsgültig.

Das Areal an der Mittelgäustrasse lag über Jahrzehnte brach. Der kommunale Erschliessungsplan sieht eine Erschliessungsstrasse vor, welche heute noch nicht existiert und von der bestehenden Strasse "Blackenmatt" in die Mittelgäustrasse münden soll. Die ÖV-Erschliessungsgüte ist gut, der Bahnhof liegt weniger als fünf Gehminuten entfernt.

Mit der vorgelegten Planung soll sichergestellt werden, dass auf dem Areal in drei Gebäuden Geschosswohnungen verschiedener Grössen im Mittelpreissegment entstehen. Für die gesamthaft 24 Wohneinheiten in den 3-geschossigen Bauten (inkl. Attika) wurde ein Umgebungsgestaltungskonzept erarbeitet. Die Grünflächenziffer (GFZ) liegt bei rund 42 %. Die vorgelegte Planung beansprucht einen Bonus auf die Ausnützungsziffer. Aufgrund erhöhter Anforderungen an die Aussenraumgestaltung und die Energieeffizienz der Bauten sowie dem Zweck "Förderung des Generationenwechsels" wird der vorgelegten Planung einen Bonus auf die Ausnützungsziffer gewährt. Die Parkierung erfolgt in zwei Tiefgaragen. Auf dem Areal entstehen verschiedene Flächen für die private Nutzung der Bewohnenden.

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 Einwohnergemeinde (§ 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.

2.2 Verfahren

2.2.1 Öffentliche Auflage

Die erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 4. Oktober 2019 bis zum 4. November 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Auf die erste Einsprache trat der Gemeinderat nicht ein. In dieser Sache wurde in der Folge kein Rechtsmittel ergriffen. In der Sache der zweiten Einsprache konnten sich die Eigentümerschaft und die Einsprachepartei über die Übernahme und Integration der angrenzenden Parzelle GB Nr. 1431 einigen. Durch die Anpassung der Planung mit Einbindung dieser Parzelle wurde eine zweite Auflage der Planung nötig. Diese erfolgte in der Zeit vom 10. Juli 2020 bis zum 10. August 2020. Innerhalb dieser Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 29. Juni 2020 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

2.2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Alti Sagi" und die Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten werden genehmigt.

3.2 Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) zu.

3.3 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportal des Kantons zuzustellen.

3.4 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Erschliessungs- und Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bereich nördlich der Mittelgäustrasse des "Speziellen Bebauungsplans Mittelgäustrasse III" (97/69) (RRB Nr. 3898 vom 6. Juli 1979) und des "Bebauungsplans Sägerei Kleinwangen Pumpwerk Grundwasser" (97/54) (RRB Nr. 7273 vom 9. Dezember 1975).

3.5 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, gesamthaft Fr. 3'523.00, zu bezahlen.

3.6 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Alti Sagi" und die Sonderbauvorschriften liegen vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den 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, 4612 Wangen bei Olten**	
Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	Fr. 3'523.00	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (fst / VS) (3), mit Akten und 1 gen. Plan und SBV (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Finanzen
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten, mit 3 gen. Plänen und SBV (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Bauverwaltung, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten
BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde-Wangen bei Olten: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Alti Sagi" und Sonderbauvorschriften)