KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 29. Oktober 2024

Nr. 2024/1701

Wangen bei Olten: Teilzonen- und Erschliessungsplan, Gestaltungsplan sowie Teilrevisionen Genereller Entwässerungsplan und Generelle Wasserversorgungsplanung «Zweiklang»

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan, Gestaltungsplan sowie die Teilrevisionen des Generellen Entwässerungsplans (Teil-GEP) und der Generellen Wasserversorgungsplanung (Teil-GWP) «Zweiklang» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonen- und Erschliessungsplan Situation 1:1'000
- Gestaltungsplan Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Teilrevision Genereller Entwässerungsplan (Teil-GEP) «Zweiklang», Situation 1:500
- Teilrevision Genereller Wasserversorgungsplanung (Teil-GWP) «Zweiklang», Situation 1:500.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht zum Teilzonen- und Erschliessungsplan nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV inkl. Richtprojektpläne
- Technischer Bericht zur Teil-GEP «Zweiklang»
- Technischer Bericht zur Teil-GWP «Zweiklang».

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke GB Wangen bei Olten Nrn. 1368 (Teilfläche), 2225, 2245, 2246 und 3011 mit einer Fläche von ca. 0,3 ha. Die neu geplante Erschliessungsstrasse betrifft Teilflächen der Parzellen GB Wangen bei Olten Nrn. 513, 976, 1308, 1368 und 2502. Die heute rechtskräftige öffentliche Fusswegverbindung im Bereich der Grundstücke GB Wangen bei Olten Nrn. 903 und 2502 soll mit vorliegender Planung aufgehoben werden. Die

neue Erschliessungsstrasse soll 4,50 m breit, mit Wendehammer und mit einem zusätzlichen Trottoir von 1,50 m Breite im Westen ausgestaltet werden. Die öffentliche Fusswegverbindung wird neu von der Erschliessungsstrasse Richtung Norden gewährleistet.

Das Areal «Zweiklang» liegt gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten in der Zentrumszone mit der Gestaltungsplanpflicht C (genehmigt mit RRB Nr. 2012/1466 vom 3. Juli 2012). Zweck, Nutzung und Baumasse sind in § 26bis des rechtskräftigen Zonenreglements geregelt. Zulässig sind öffentliche Bauten und Wohnbauten mit maximal 4 Vollgeschossen. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.

Die Planung regelt eine Überbauung eines Teilareals im Dorfkern und konkretisiert die mit dem Erschliessungsplan aus dem Jahr 2012 nur unzureichend definierte und heute mit einer Dienstbarkeit gewährleistete Erschliessung.

Im vorliegenden Teilzonenplan ist neu das gestaltungsplanpflichtige Gebiet B, die Aufhebung des Richtplanperimeters Dorfkern sowie die Umzonung von Erschliessungs- und öffentliche Fusswegflächen zur Zentrumszone enthalten.

Parallel zum Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie Gestaltungsplan wurden Teilrevisionen des Generellen Entwässerungsplans und der Generellen Wasserversorgungsplanung der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten erarbeitet, da der Planungsperimeter heute unzureichend erschlossen ist. Zukünftig soll die öffentliche Erschliessung mit Wasser und Abwasser über die neue Erschliessungsstrasse erfolgen. Die Teil-GEP und Teil-GWP «Zweiklang» gelten damit als Ergänzungen zum rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan und zur rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplanung.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt umfasst zwei 4-geschossige Wohnbauten mit insgesamt 14 Wohnungen. Die gemeinsame Einstellhalle verbindet die beiden Bauten miteinander. Die heute bestehenden Gebäude innerhalb des Planungsperimeters werden abgebrochen. Das Richtprojekt basiert auf einem Freiraumkonzept, welches unterschiedliche Freiraumtypen vorsieht. Das natürliche Gelände soll, so weit als möglich, belassen und nicht unnötig verändert werden. Einheimische Bäume, Wildsträucher und einheimische Lebhage sollen dem ökologischen Ausgleich dienen.

Die rechtskräftige Ortsplanung von Wangen bei Olten (genehmigt mit RRB Nr. 2012/1466 vom 3. Juli 2012) wird zurzeit überarbeitet. Die vorliegende Nutzungsplanung «Zweiklang» soll vorgezogen zur laufenden Ortsplanungsrevision Rechtskraft erlangen. Für die Elemente der vorliegenden Planung, welche die Ortsplanung betreffen (Teilzonen- und Erschliessungsplan), soll die Planbeständigkeit relativiert werden. Dies weil im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ebenso eine Zentrumsplanung durchgeführt wird. Es besteht somit die Möglichkeit, dass Ergebnisse der Zentrumsplanung geringfügige Anpassungen an der vorliegenden Erschliessungsplanung erfordern.

Dem Erschliessungsplan (nicht aber dem Teil-GEP und Teil-GWP) soll gleichzeitig die Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz zukommen (PBG; BGS 711.1).

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn 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 Geoin-

formationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Die neuen digitalen Nutzungsplandaten wurden noch nicht eingereicht und sind daher vor der Publikation vorliegender Planung beim Amt für Raumplanung einzureichen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

- Gemäss dem Erschliessungsplan wird die östlich heute rechtskräftige öffentliche Fusswegverbindung aufgehoben. Damit werden diese Flächen vom öffentlichen Fussweg zur Zentrumszone umgezont. Dies betrifft Teilflächen der beiden Grundstücke GB Wangen bei Olten Nrn. 903 und 2502. Gemäss § 5 Abs. 2 Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) enthält somit vorliegende Planung einen Abgabetatbestand (entgegen dem dargelegten Sachverhalt im Raumplanungsbericht). Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 17. Juni 2019 resp. am 7. Dezember 2022 (revidierte Fassung) beschlossen, welches am 5. Februar 2020 resp. 5. Juni 2023 (revidierte Fassung) vom BJD genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen. Allenfalls lässt sich die Verschiebung des öffentlichen Fussweges auf dem Grundstück GB Wangen bei Olten Nr. 2502 in der Bemessung berücksichtigen. Gemäss § 2 Abs. 1 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen. Der Abgabeertrag aus der Umzonung fliesst an die Einwohnergemeinde.

- Gemäss § 4 Abs. 3 Sonderbauvorschriften (SBV) sollen im Baubereich Perimeter Einstellhalle eingeschossige Unterniveaubauten erstellt werden dürfen. Geringfügige Überschreitungen für Fluchtwege und technische Einrichtungen sollen zulässig sein. In der aKBV sind Unterniveaubauten nicht geregelt. Zudem wären Abweichungen von der Definition von Unterniveaubauten gemäss KBV nicht zulässig. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage des Perimeters Einstellhalle sind gemäss § 21 SBV möglich. Entsprechend ist § 4 Abs. 3 SBV wie folgt anzupassen: «Im Baubereich Perimeter Einstellhalle dürfen unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden.»

- Gemäss § 26 bis Abs. 3 Zonenreglement sind max. 4 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Attika ist nicht zulässig. Die übrigen Baumasse werden im Gestaltungsplan festgelegt. Es gilt demnach die max. Gebäudehöhe gemäss § 18 aKBV bei 4 Vollgeschossen von max. 13,50 m. Dies ist in § 5 Abs. 3 SBV zu korrigieren.

- Gemäss § 11 Abs. 2 SBV sollen zwingend notwendige, technische Aufbauten (wie Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten, etc.) nicht an die Gebäudehöhe angerechnet werden müssen. Gemäss § 18 Abs. 2 aKBV darf die Gebäudehöhe in keinem Punkt überschritten werden. § 11 Abs. 2 SBV ist demnach neu wie folgt zu formulieren: «Zwingend notwendige, technische Aufbauten (wie Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten, etc.) sind als Teil der Architektur zusammenzufassen.»

2.3 Verfahren

Die Bürgergemeinde Wangen bei Olten ist die Trägerschaft der öffentlichen Wasserversorgung in Wangen bei Olten. Zuständige Planungsbehörde für die Teil-GWP ist jedoch die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten. Der Bürgergemeinderat der Bürgergemeinde Wangen bei Olten hat der Teil-GWP «Zweiklang» am 11. Dezember 2023 zugestimmt.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. Januar 2024 bis 12. Februar 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat den Teilzonen- und Erschliessungsplan, den Gestaltungsplan sowie die Teilrevisionen des Generellen Entwässerungsplans und der Generellen Wasserversorgungsplanung «Zweiklang» am 18. Dezember 2023 unter Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Die Genehmigungsgebühr für die Teil-GWP wird der für das Planungsverfahren zuständigen Einwohnergemeinde Wangen bei Olten in Rechnung gestellt. Diese kann die Gebühr der für die Wasserversorgung zuständigen Bürgergemeinde Wangen bei Olten weiterverrechnen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan, der Gestaltungsplan sowie die Teilrevisionen des Generellen Entwässerungsplans und der Generellen Wasserversorgungsplanung «Zweiklang» der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten werden mit folgenden Änderungen genehmigt.

3.1.1 § 4 Abs. 3 Sonderbauvorschriften (SBV) lautet neu: «Im Baubereich Perimeter Einstellhalle dürfen unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden.»

3.1.2 In § 5 Abs. 3 SBV wird «Max. Gebäudehöhe: 14.00 m» durch «Max. Gebäudehöhe: 13.50 m» ersetzt.

3.1.3 § 11 Abs. 2 SBV lautet neu: «Zwingend notwendige technische Aufbauten (wie Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten etc.) sind als Teil der Architektur zusammenzufassen».

3.2 Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 PBG zu.

3.3 Für die Umsetzung der Massnahmen der Teil-GEP sowie der Teil-GWP «Zweiklang» wird die Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 PBG nicht miterteilt. Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten (Entwässerung) bzw. die Bürgergemeinde Wangen bei Olten (Wasserversorgung) muss nachgelagert das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchführen.

3.4 Planungsausgleich

3.4.1 Es wird ein Abgabetatbestand gemäss § 5 PAG gemäss den Erwägungen Ziffer 2.2 festgestellt.

3.4.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Planung (Publikation im Amtsblatt), die Berechnung der Planungsmehrwerte vorzunehmen.

3.4.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Forderung über die Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

3.4.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, das betroffene Grundstück in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.

3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Richtplan Dorfkern (genehmigt mit RRB Nr. 3008 vom 17. Oktober 1988). Dieser wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgehoben. Ebenso gelten die Teil-GEP und Teil-GWP als Ergänzung zum bestehenden rechtsgültigen GEP (genehmigt mit RRB Nr. 2013/457 vom 19. März 2013) bzw. zur bestehenden rechtsgültigen GWP (genehmigt mit RRB Nr. 3 vom 7. Januar 1992) der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten.

3.6 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend folgende Unterlagen zuzustellen: Digitale Nutzungsplandaten gemäss Erwägungen Ziffer 2.2 und angepasste Sonderbauvorschriften gemäss den Erwägungen Ziffer 2.2 (vor der Publikation, 3 Papierexemplare und als PDF). Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

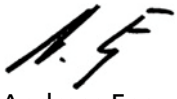
3.7 Das Bau- und Justizdepartement (Amt für Raumplanung) wird beauftragt, nach Eingabe der digitalen Nutzungsplandaten durch die Einwohnergemeinde und nach Rechtskraft der Nutzungsplanung die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten sowie des Planregisters zu gewährleisten.

3.8 Das Amt für Umwelt erhält das uneingeschränkte und unentgeltliche Recht, von sämtlichen GEP/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 bzw. der GWP oder Teilen davon mittels elektronischer Datenverarbeitung (EDV) erfolgt, so sind dem Amt für Umwelt auf Gesuch hin Kopien der entsprechenden elektronischen Datenträger zur Verfügung zu stellen. Dieses Recht bezieht sich auch auf alle nachträglich erhobenen Daten und erstellten Unterlagen.

3.9 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten bzw. die Bürgergemeinde Wangen bei Olten hat dem Amt für Umwelt nach Umsetzung der Massnahmen der Teil-GEP bzw. der Teil-GWP «Zweiklang» die aktualisierten Wiederbeschaffungswerte ihrer Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen mitzuteilen, damit das Amt für Umwelt die jährliche Mindesteinlage gemäss § 119 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) für den Werterhalt der Infrastrukturanlagen in der Wasserversorgung (genehmigt mit RRB Nr. 2015/1021 vom 22. Juni 2015) nachführen kann.

3.10 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat für den Teilzonen- und Erschliessungsplan und den Gestaltungsplan eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.00, für den Teil-GEP und den Teil-GWP je Fr. 1'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 10'030.00 zu bezahlen.

3.11 Der Gestaltungsplan «Zweiklang» 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 die 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, 4612 Wangen bei Olten**	
Genehmigungsgebühr Teilzonen- und Erschliessungsplan und Gestaltungsplan:	Fr. 8'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Genehmigungsgebühr Teil-GEP:	Fr. 1'000.00	(4210001 / 007 / 80057)
Genehmigungsgebühr Teil-GWP:	Fr. 1'000.00	(4210001 / 007 / 80058)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr. 10'030.00	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 101'135, mit Akten und 1 gen. Dossier (ohne Teil-GWP, später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
Amt für Umwelt, mit 1 gen. Teil-Dossier GWP und GEP (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau
Strassenunterhalt Kreis II, Obere Dünnernstrasse 20, 4612 Wangen bei Olten
Amt für Finanzen
Sekretariat der Katasterschätzung
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, mit 1 gen. Dossier Teil-GWP (später)
Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Bauverwaltung, Mirco Pittroff, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten
Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, Bau- und Planungskommission, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten
Bürgergemeinde Wangen bei Olten, Bornstrasse 21, 4612 Wangen bei Olten, mit 1 gen. Dossier Teil-GWP (später)
BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)
FORMCONCEPT Architektur Baumanagement AG, Feldstrasse 1, 6022 Grosswangen, mit 1 gen. Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften
Emch + Berger AG Solothurn, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn
Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Wangen bei Olten: Teilzonen- und Erschliessungsplan, Gestaltungsplan sowie Teilrevisionen Genereller Entwässerungsplan und Generelle Wasserversorgungsplanung «Zweiklang»)