



*Einwohnergemeinde  
Wisen*

*Kanton  
Solothurn*

---

*Revision der Ortsplanung*

# *Raumplanungsbericht*

*Genehmigung*

---

*Olten, September 2001*

*5087/Su*



**FREY + GNEHM OLTEN AG**  
*Ingenieurbüro für Bautechnik,  
Raumplanung und Umweltschutz  
Leberngasse 1, Postfach  
4603 Olten*

## 1. Einführung

Die heute rechtsgültige Ortsplanung wurde am 16. April 1985 mit RRB Nr. 1064 vom Regierungsrat genehmigt. Inzwischen sind kleinere Zonen- und Erschliessungsplananpassungen vorgenommen worden:

### Zonenplanänderungen:

Lebermatten	RRB Nr. 429	vom 6. Februar 1990
Leisacker	RRB Nr. 1351	vom 28. April 1992
Ausserdorf	RRB Nr. 3716	vom 9. November 1993
Gänsbrünneli	RRB Nr. 3065	vom 8. November 1994

### Erschliessungsplanänderungen:

Hermenacker	RRB Nr. 1351	vom 28. April 1992
Gänsbrünneli	RRB Nr. 3065	vom 8. November 1994

Zonenreglement RRB Nr. 426 vom 27. Februar 1996

Gemäss § 10 Abs. 2 PBG ist die Ortsplanung *'in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern'*. Zusätzlich hat der Gesetzgeber mit dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) aus dem Jahr 1992 verlangt, dass innert 5 Jahren die bestehenden Ortsplanungen zu überarbeiten sind. Der Gemeinderat beschloss deshalb die Revision der Ortsplanung.

### 1.1 Beteiligte

Der Gemeinderat setzte für die Ortsplanungsrevision eine Planungskommission mit folgenden Mitgliedern ein:

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| - Herrn Alfred Strub, Präsident | - Herrn Urs Rickenbacher |
| - Herrn Josef Bloch             | - Herrn Marcel Peltier   |
| - Frau Monika Bloch             |                          |

Als Fachleute wurden beigezogen:

Büro		
- Frey + Gnehm Olten AG	Herrn Edi Baumgartner,	Projektleitung
	Herrn Thomas Sutter	
- ANL AG, Aarau	Herrn Heiner Keller	Naturinventar

### 1.2 Vorgehen, Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wurde in vier Phasen eingeteilt:

Phase 1:	Grundlagen erarbeiten
Phase 2:	Leitbild, 1. Mitwirkung
Phase 3:	Entwurf der Planungsinstrumente, Vorprüfung, 2. Mitwirkung
Phase 4:	Öffentliche Auflage, Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren

### Zeitablauf und Vorgehen:

## 1. Einführung

Die heute rechtsgültige Ortsplanung wurde am 16. April 1985 mit RRB Nr. 1064 vom Regierungsrat genehmigt. Inzwischen sind kleinere Zonen- und Erschliessungsplananpassungen vorgenommen worden:

### Zonenplanänderungen:

Lebermatten	RRB Nr. 429	vom 6. Februar 1990
Leisacker	RRB Nr. 1351	vom 28. April 1992
Ausserdorf	RRB Nr. 3716	vom 9. November 1993
Gänsbrünneli	RRB Nr. 3065	vom 8. November 1994

### Erschliessungsplanänderungen:

Hermenacker	RRB Nr. 1351	vom 28. April 1992
Gänsbrünneli	RRB Nr. 3065	vom 8. November 1994

Zonenreglement RRB Nr. 426 vom 27. Februar 1996

Gemäss § 10 Abs. 2 PBG ist die Ortsplanung *'in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern'*. Zusätzlich hat der Gesetzgeber mit dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) aus dem Jahr 1992 verlangt, dass innert 5 Jahren die bestehenden Ortsplanungen zu überarbeiten sind. Der Gemeinderat beschloss deshalb die Revision der Ortsplanung.

### 1.1 Beteiligte

Der Gemeinderat setzte für die Ortsplanungsrevision eine Planungskommission mit folgenden Mitgliedern ein:

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| - Herrn Alfred Strub, Präsident | - Herrn Urs Rickenbacher |
| - Herrn Josef Bloch             | - Herrn Marcel Peltier   |
| - Frau Monika Bloch             |                          |

Als Fachleute wurden beigezogen:

Büro		
- Frey + Gnehm Olten AG	Herrn Edi Baumgartner,	Projektleitung
	Herrn Thomas Sutter	
- ANL AG, Aarau	Herrn Heiner Keller	Naturinventar

### 1.2 Vorgehen, Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wurde in vier Phasen eingeteilt:

- |          |  |
|----------|--|
| Phase 1: | Grundlagen erarbeiten  |
| Phase 2: | Leitbild, 1. Mitwirkung                                      |
| Phase 3: | Entwurf der Planungsinstrumente, Vorprüfung, 2. Mitwirkung   |
| Phase 4: | Öffentliche Auflage, Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren |

### Zeitablauf und Vorgehen:

## 2. Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden mit der Ortsplanungsrevision erarbeitet:

- Bauzonenplan	1 : 1'000
- Gesamtplan	1 : 5'000
- Zonenreglement (ZR)	
- Erschliessungsplan (Teilrevision)	1 : 1'000
- Erschliessungsprogramm	
- Planungsbericht	

Der bestehende Erschliessungsplan bleibt in den Teilen der Gemeinde, in denen keine Änderungen vorgenommen werden, weiterhin gültig.

### 2.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan wurde gesamthaft überprüft.

Hauptsächliche Revisionspunkte:

- Bauzonengrösse: Überarbeiten der Abgrenzung
- Ausscheiden von erhaltenswerten Gebäuden
- Festlegen von freizuhaltenden Gebieten im Baugebiet
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen festsetzen
- Waldfeststellung entlang der Bauzone

#### 2.1.1 Kernzone K

Die Kernzone war bisher im Ausserdorf und Unterdorf sowie entlang der Hauptstrasse mit ca. 4.0 ha Fläche ausgeschieden. Heute sind ein Laden, Restaurants, Wohnungen und ein Stall als Nutzungen vorhanden.

Als Grundlage für die Überprüfung der Kernzonenabgrenzung wurde ein Ortsbildinventarplan in einer Begehung mit Planungskommission, kantonaler Denkmalpflege und dem Raumplaner erstellt (siehe Beilage). Der Bereich des Dorfkernes im ISOS 'Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung' stimmt mit der bestehenden Abgrenzung grösstenteils überein. Gleichzeitig wurde im Inventarplan die erhaltenswerten Gebäude festgelegt sowie auf die wichtigen Freiräume/Hosteten um den Dorfkern hingewiesen.

Es zeigt sich, dass die überbaute Kernzone vorwiegend richtig abgegrenzt ist. Folgende Änderungen werden vorgenommen. Im Unterdorf wird der Stall Gebäude Nr. 74 in die Landwirtschaftszone entlassen, damit bei Betriebsübergaben durch das bäuerliche Bodenrecht keine Probleme entstehen. Die Parzelle GB Nr. 905 mit gemischter Nutzung (Post, Bank, Feuerwehr) wird neu der Kernzone zugeteilt.

Im Zonenreglement werden die bestehenden Vorschriften grösstenteils übernommen. Baugesuche in der Kernzone sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Die unüberbauten Freiräume im Kern, welche erhaltenswert sind oder sich aus Gründen der bestehenden Parzellierung nicht zur Überbauung von Wohngebäuden eignen, werden der Grünzone zugeordnet.

#### Landwirtschaftsbetriebe:

Die Zukunftsabsichten der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe wurden erhoben. Die Zusammenstellung im Anhang zeigt das Ergebnis auf. Am Rand der Bauzone befindet sich seit der Güterzusammenlegung nur noch ein Landwirtschaftsbetrieb (Gebäude Nr. 42/74 Ausserdorf, Unterdorf), welcher in naher Zukunft erhalten bleibt. Landwirtschaftliche Bauten müssen im Dorfkern erhöhte ästhetische Anforderungen einhalten, welche sich an der Kernzone orientieren. Die landwirtschaftliche Nutzung darf dabei nicht wesentlich beeinträchtigt werden (§ 10 Abs. 3 ZR). Die Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind in der Beilage dargestellt.

### 2.1.2 Gewerbezone G

Die bestehende Gewerbezone im Ausserdorf wird beibehalten. Entlang der Zonengrenze wird teilweise eine Grünzone ausgeschieden, welche den bisher einzuhaltenen Bauabstand von 10 m Breite teilweise ersetzt.

Neue mässig störende Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe können neben in der Gewerbezone, welche zum grössten Teil überbaut ist, nur in der Kernzone angesiedelt werden. Einzelne Reserveflächen sind entlang der Hauptstrasse und im Ausserdorf vorhanden.

### 2.1.3 Wohnzonen W2a/W2b

#### Zonenänderungen:

Gebiet	Zone alt	Zone neu	Begründung
Hauptstrasse 738	W2b/K	W2a	steiler Hang, Bautiefe W2a vergrössern
Leisackerstrasse 844/151	W2a/S	W2b	Zonengrenze entlang Parzellengrenze
GP Schneggenacker	W2b/W2a	W2a	gesamtes Gebiet GP in W2a
Schneggenackerstr. 826/919	W2b	W2a	neu Hecke anstelle Feldgehölz, steilerer Hang, analog Nachbarparzellen

Weitere Teilgebiete wurden einer Reservezone, Grünzone, Landwirtschaftszone oder Waldrandschutzzone zugeteilt.

Die Eigentümer von unüberbauten und erschlossenen Parzellen wurden zu ihren zukünftigen Bauabsichten befragt. Eine Umzonung in eine Reservezone will niemand freiwillig zustimmen (Ergebnis der Befragung in der Beilage).

#### Gestaltungspläne im Baugebiet:

Gebiet	RRB Nr.	Bemerkungen
Schneggenacker	884/5.5.98	nicht überbaut; soll ca. innert 2 Jahren nach der Genehmigung der Baulandumlegung erschlossen werden

Der bestehende Gestaltungsplan bleibt rechtskräftig.

Unüberbaute zusammenhängende Gebiete sind im Entwurf des Bauzonenplanes nicht mehr vorhanden, wo eine Gestaltungsplanpflicht sinnvoll wäre

#### 2.1.4 Reservezone Wohnen

Reservezonen Wohnen sind für eine künftig mögliche Wohnbebauung vorgesehen. Es sind vier Gebiete der Reservezone Wohnen zugeordnet worden:

- Hermenacker (Baulandumlegung bereits erfolgt, unerschlossen)
- Schneggenacker Mitte (unerschlossen)
- Ausserdorf (Abrundung Baugebiet, Mitwirkungsbegehren)
- Huppstrasse (tw. erschlossen, Einsprache)

Die bisherigen Reservezonen werden grösstenteils der Landwirtschaftszone zugeteilt, weil diese vorläufig für eine Überbauung nicht in Frage kommen.

#### 2.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden zwei Änderungen vorgenommen. Untersuchungen haben ergeben, dass der bestehende Friedhof für die zukünftigen Bedürfnisse genügt (GB Nr. 513/516). Die Parzelle GB Nr. 905 mit der gemischten Nutzung wird der Kernzone zugeteilt. Das Gebiet Munimatt dient als Reserve für zukünftige Bedürfnisse.

Nutzungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:

Gebiet	GB Nr.	Nutzung
Schulhausstrasse, Gartenweg, Rainackerweg	787	Schulhaus, Sportplatz, Gemeindeschopf und öffentlicher Parkplatz
Ausserdorf	527	Gemeindehaus mit Parkplatz, EW-Trafostation
Ausserdorf	882	Zivilschutzanlage
Hauptstrasse	511	Kirche, Friedhof
Munimatt, Froburgstrasse	544	Parkplatz, Waage, Festplatz

#### 2.1.6 Grünzone

Zonenänderungen:

Gebiet	GB Nr.	Zone alt	Begründung
Ausserdorf	523/557	K	freihalten des Bachufers
Ausserdorf	516/513	ÖBA	Gartennutzung für angrenzende dichte Kernzone
Unterdorf	494/493/711/ 701/470/472	K	Gartennutzung für angrenzende dichte Kernzone, keine neuen Wohnbauten
Rainackerweg	800/794/819	W2a	freihalten des steileren Abhanges
Hauptstrasse	753/725/534	W2b/K	Gartennutzung
Wisenbergstrasse/ Huppstrasse	777	W2a	freihalten des steileren Abhanges

Gemäss Zonenreglement § 8 dient die Grünzone der Trennung und Gliederung der Bauzone. Als Nutzung sind Schrebergarten, landwirtschaftliche Nutzung, Gartenbau

oder Park zugelassen. Eine eingeschränkte bauliche Nutzung wird erlaubt (ZR § 8 Abs. 3). Die Zone ist am Rand der Kernzone sowie in steileren Gebieten innerhalb der Bauzone mit Bautiefen > 30 m festgelegt.

### 2.1.7 Waldrandschutzzone

Gemäss Zonenreglement § 9 dient die Waldrandschutzzone dem Schutz der Wald-ränder und des schützenswerten Übergangsbereiches Wald - Bauzone. Als Nutzung sind naturnahe landwirtschaftliche Nutzung, Gartenbau oder Park zugelassen. Bau-ten sind nicht erlaubt. Anlagen dürfen gemäss § 3 der Verordnung über Waldfest-stellung und Waldabstand erstellt werden. Die Zone ist entlang des Waldrandes am Wisenberg festgelegt. Die Ausnützungsziffer beträgt die Hälfte der angrenzenden Bauzone (entlang der Zone W2a: 0.125).

### 2.1.8 Übergangszone

Übergangszonen nach § 155 PBG werden neu folgenden Zonen zugewiesen:

Gebiet	Zone alt	Zone neu	Begründung
Kreuzacker	RW (W2b)	L	neue Erschliessung notwendig, Schiess-lärm, Fruchtfolgeflächen
Wisenbergstrasse, Mar-tinsgrund	RW (W2a)	LWS/RW	neue Erschliessung notwendig, Distanz zum Dorfzentrum
Schneggenacker Mitte	W2a S 2. Etappe	RW	nicht erschlossen, zuviel Baulandreserven vorhanden
Ausserdorf	R (K)	RW	Hostet, steil, Mitwirkungsbegehren, Abrun-dung Baugebiet

Alle Übergangszonen werden nicht der Bauzone zugewiesen, da bereits in der Bau-zone 1. Etappe gegenüber dem Bedarf eine zu grosse Bauzone vorhanden ist.

### 2.1.9 Bauzonengrösse

Die Bauzone ist auf den Zielwert des Leitbildes (Jahr 2015: ca. 500 Einwohner) aus-gerichtet. Mit der Erschliessung des Gebietes Schneggenacker ist Wisen in den letzten beiden Jahren stärker gewachsen. Die Einwohnerzahl beträgt heute bereits über 400. Die Einwohnergemeinde hat sich bei dieser Erschliessung auch finanziell engagiert, hat aktiv Bauland erworben und an Bauinteressierte veräussert. Als weite-re Reserve bestehen im Gestaltungsplangebiet Schneggenacker sieben Parzellen. Davon gehören vier der Einwohnergemeinde. Mittelfristig sollen diese ebenso mit einer Feinerschliessung versehen und überbaut werden. Die weiteren Baulandreser-ven sind zumeist Einzelparzellen, welche teilweise nur langsam auf den Markt kom-men. Eine griffige Möglichkeit, die Eigentümer von erschlossenen Parzellen zur Überbauung zu animieren, ist nicht oder nur eingeschränkt vorhanden.

Im vorliegenden Entwurf des Zonenplanes sind alle unerschlossenen Gebiete nicht mehr der Bauzone zugeteilt worden:

Gebiet	Zone alt	Zone neu	Begründung
Hermenacker (Gebiet der Baulandumlegung)	W2b	RW	nicht erschlossen, nicht baureif
Huppstrasse West	W2a	RW	ungeeignet zur Überbauung, bestehende Hecke (Schattenwurf), steiles Gelände, nicht/tw erschlossen, im Bereich des Waldabstandes, Rand der Bauzone, Quellwasserschutzzone S2

Flächenänderungen (siehe Fassungsvermögen Bauzonenplan):

Im ganzen werden 2.4 ha Land aus der Bauzone entlassen, die Wohnzonen um 1.5 ha, die Kernzone um 0.5 ha, die Gewerbezone um 0.1 ha und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 0.3 ha verkleinert. Die unüberbauten Baulandreserven in den Wohnzonen im revidierten Zonenplan entsprechen mit 4.8 ha Fläche ungefähr der doppelten Fläche, welche in den letzten 15 Jahren überbaut oder umgebaut worden sind. Diese Parzellen sind alle grösstenteils erschlossen. Es sind keine neuen Parzellen dem Baugebiet zugeordnet worden. Ein Teil der Bautätigkeit wird jeweils mit dem grösseren Wohnflächenanspruch pro Einwohner kompensiert.

## 2.2 Gesamtplan

Der Gesamtplan wurde neu erarbeitet. Er beruht auf folgenden Grundlagen:

- Wald gemäss Angaben des Kreisförsters
- Waldwirtschaftsplan (Bürgergemeinde)
- Gewässer gemäss GEWISSO
- Gewässerschutzkarte mit den Schutzzonen Tunnelquelle Läuelfingen, Geisshörnliquelle Rünenberg (RRB Nr. 2917/29.9.86) und der Schutzzone Follenbrunnquelle Lostorf (RRB Nr. 1043/5.4.88)
- Naturinventar 1997
- kantonaler Richtplan 1999

### 2.2.1 Landwirtschaftszone

Das Gebiet ausserhalb des Waldes und der Bauzonen wird der Landwirtschaftszone zugeteilt. Gemäss beiliegendem Plan Fruchtfolgeflächen sind in Wisen netto 42.3 ha Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Die Ergänzung gegenüber dem Fruchtfolgeflächenplan 1 : 25'000 in den Gebieten Martinsgrund entspricht der heutigen Bewirtschaftung des Landes (Ackerbau) bzw. der Erhebung anlässlich der Güterzusammenlegung Wisen (Mai 78). Im Richtplan Entwurf 95 sind brutto 35.81 ha (netto ca. 30 ha) gefordert, was problemlos eingehalten werden kann.

Ausserhalb der Bauzone im Martinsgrund und im Rischberg sind einzelne Wohngebäude vorhanden, welche als Ferienhäuser genutzt werden. Zusätzlich besteht das Blaukreuzheim Hupp, welches auf der Hupp in Wisen weiter betrieben werden soll. Wenn grösserer Ausbauten geplant werden, sind diese mittels Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) zu realisieren.

Ein grosser Anteil der Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet den Hof nach Biorichtlinien. Im Jura scheint dies eine wirtschaftliche Notwendigkeit zu sein, im Mittelland ist der Anteil der Betriebe viel geringer.

### 2.2.2 Uferschutzzone

Entlang der öffentlichen Gewässer wird eine Uferschutzzone ausgeschieden, wenn nicht der Wald an das Gewässer anschliesst. Die Zone dient gemäss §11 ZR der Erhaltung, Förderung sowie Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. Die Breite wird entlang der Bauzone ab Mittelwasser oder ab Parzellengrenze auf 4 m, ausserhalb der Bauzone auf 10 m festgelegt.

### 2.2.3 Schutzzonen, -objekte

Es wurden folgende Schutzzonen und -objekte ausgeschieden:

Schutzzone/-objekte	Grundlage	Gebiet
Geschützte Bauten	kt. Denkmalverzeichnis	siehe Liste im Anhang des Zonenreglementes
Erhaltenswerte Bauten	Ortsbildinventarplan	diverse, siehe Liste im Anhang des Zonenreglementes
Geschützte archäologische Fundstellen	Verzeichnis der Kantonsarchäologie	siehe Liste im Anhang des Zonenreglementes
kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft	Naturinventar	- Sennhof - Flueberg - Forenhof - Martinsgrund - Lochacker - Hupp
Hecken	Naturinventar	im ganzen Gemeindegebiet
Markante Einzelbäume	best. Erschliessungsplan (Bauzone)	innerhalb der Bauzone
Landschaftsschutzzone	BLN-Gebietsabgrenzung, Naturinventar Felsen Flueberg Waldnaturinventar	Gishörnli, Flueberg, Sennhof, Buen, Burgflue, Lochmatt, Hangenmatt

Die Gemeinde ist bestrebt, die vorhandenen und im Gesamtplan bezeichneten kommunalen Vorranggebiete zu erhalten und zu fördern. Im kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft soll gemäss den Grundsätzen des Mehrjahresprogrammes Natur und Landschaft des Kantons Solothurn die sachgerechte Nutzung durch freiwillige Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern bzw. Grundeigentümern sichergestellt werden.

Die markanten Einzelbäume ausserhalb der Bauzone gemäss Naturinventar werden nicht in den Gesamtplan aufgenommen.

Das Ferienhaus am Wisenberg GB Nr. 78 ist in die SIA-Publikation über das 'Neue Bauen 1920-1940' aufgenommen worden.

Die Landschaftsschutzzone soll einerseits die Sicht auf den Flueberg mit seinen Felsbändern erhalten, andererseits die naturnahen Gebiete im Wald der Burgflue und die reich strukturierten Weiden von Bauten freihalten. Die Empfindlichkeit des Flueberges mit Umgebung gegenüber möglichen baulichen Eingriffen wird aufgezeigt.

## 2.2.4 Orientierender Planinhalt

Folgende Planinhalte werden aus dem kantonalen Richtplan und weiteren Planungen übernommen:

Festlegung	Grundlage
Schutzzonen Tunnelquelle Läufeufingen, Geisshörniquelle Rünenberg, Follenbrunnenquelle Lostorf	Gewässerschutzkarte
Juraschutzzone	kt. Richtplan Genehmigung 1999
kt. Naturreservat Flueberg	kt. Richtplan Genehmigung 1999
kt. Vorranggebiet Natur und Landschaft Burg - Schwanden - Chastel	kt. Richtplan Genehmigung 1999
BLN-Gebiet Solothurner Faltenjura	BLN - Objekt Nr. 1017/kt. Richtplan 1999
BLN-Gebiet Baselbieter Tafeljura mit Eital	BLN - Objekt Nr. 1105/kt. Richtplan 1999
Gewässer	Übersichtsplan, kt. Gewässerinformationssystem
Wald	Forstliche Planung
Mit Abfällen belastete Standorte	Kataster der stillgelegten Abfalldeponien und Alt-ablagerungen, Stand 18.9.97
Aushubablagerung Eibach, best. Gestaltungsplan	GP RRB Nr. 2473/26.9.95
Erweiterung Steinbruch Chänel	kt. Richtplan Genehmigung 1999

Die Juraschutzzone überlagert den Wald und die Landwirtschaftszone.

Im Anschluss an das Naturinventar hat die Fachstelle Naturschutz Ziele und Schutzwirkung des kantonalen Naturreservates Flueberg und der angrenzenden Gebiete zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern definiert. Bisher schien das Naturreservat keine direkte Schutzwirkung zu entfalten.

Das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft Sonnenweid-Dottenberg-Wartenfels reicht bis an die südliche Gemeindegrenze von Wisen im Gebiet der Bir-matt. Im Gemeindegebiet von Wisen wird das Gebiet als kommunales Vorranggebiet Sennhof-Flueberg fortgesetzt.

Mit Abfällen belastete Standorte sind kleine Flächen und grösstenteils im Wald. Beinträchtigungen oder Veränderungen durch Bauvorhaben sind nicht zu erwarten. Bei Bauvorhaben, welche diese Festlegung tangieren, sind gemäss Zonenreglement ZR § 18 Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen (Kantonale Verordnung über die Abfälle KAV § 12). Dazu ist frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz Kontakt aufzunehmen. Bei diesen festgestellten Standorten handelt es sich erst um eine provisorische Festlegung. Die betroffenen Grundeigentümer erhalten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Im weiteren fehlen Betriebsstandorte sowie Unfallstandorte, welche in den nächsten Jahren erhoben werden sollen.

Südlich der Huppstrasse besteht ein Konflikt zwischen der Quellschutzzone IIB und der Wohnzone W2b. Die Abgrenzung überlappt sich auf einer Breite von 10 m.

Die vorhandenen Reserven im Muschelkalksteinbruch Chänel sind abgebaut. Eine Ausdehnung ist im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen. Eine Erweiterung bedingte einen Zonen- und Gestaltungsplan sowie eine Rodungsbewilligung. Wenn der Abbau nicht weitergeführt wird, ist zu untersuchen, ob und auf welche Weise die Parzelle aufgefüllt, rekultiviert und aufgeforstet wird. Der Bereich der möglichen Erweiterung wird in den Gesamtplan eingetragen.

## 2.3 Erschliessungsplan

Der bestehende Erschliessungsplan wird nur dort geändert, wo es notwendig ist. Deshalb sind nur die Ergänzungen und Änderungen im Plan eingezeichnet.

### 2.3.1 Änderungen der Strassenklassifizierung

Es werden keine Änderung der Strassenklassifizierung vorgenommen.

### 2.3.2 Kantonsstrasse

Die Kantonsstrasse wird im Augenblick umgestaltet und ausgebaut. Die erste Etappe Wisenbergstrasse - Schulhausstrasse und beim Gasthof Löwen ist in Bau. Das mittlere Teilstück soll im Jahre 2000 bzw. 2001 umgebaut werden. Ein Trottoir wird wo möglich erstellt, sowie einige Engstellen verbreitert. Der rechtskräftige kantonale Erschliessungsplan dient als Grundlage für die angrenzende Bauzonengrenze.

### 2.3.3 Änderungen zum Erschliessungsplan

Im bestehenden Erschliessungsplan sollen die Strassen teilweise noch grosszügig ausgebaut werden. Bei Neubauten wurde in den letzten Jahren jeweils auf eine verkehrsberuhigte Linienführung geachtet und jeweils nur ein Teilausbau realisiert. Die Möglichkeit, einen Vollausbau an der Leisacker- und Schneggenackerstrasse zu erstellen, wird vorläufig beibehalten. Verkehrsberuhigt werden sollen die Breitenacker- und die Schulhausstrasse Ost, wenn diese saniert werden müssen.

Die Erschliessung folgender Gebiete wird geändert:

Gebiet/Strasse	Änderungen
Huppstrasse (Kehrplatz)	Redimensionieren auf den heutigen Ausbaustandard
Wisenbergstrasse (Hauptstrasse - Leisackerstrasse)	kein Trottoirausbau, heutige Linienführung wird beibehalten
Breitenackerstrasse	Verkehrsberuhigung
Fusswegverbindung Gartenweg - Hauptstrasse	heutiger Fussweg in Erschliessungsplan aufnehmen
Fusswegverbindung Gemeindehaus - Hauptstrasse	heutige Linienführung des Fussweges in Erschliessungsplan eintragen; Aufhebung geplante Verlegung
Unterdorf/Fussweg	Breite auf 5.0 m beschränken, Platzgestaltung, Linienführung definieren
Erschliessung GB Nr. 727/497	Breite auf 3.0 m festlegen
geplante Erschliessung Hermenacker	Einlenkerradius für geplante Erschliessung verkleinern
Platzgestaltung Wisenbergstrasse/ Huppstrasse	Verkehrsberuhigung; gefährliche Stelle sanieren
Kurve Wisenbergstrasse	Kurvenausbau ermöglichen (Holztransport)
Kurve Leisackerstrasse	Kurvenausbau ermöglichen (Kehrrechtwagen)
Martinsgrund, Hermenacker	Aufhebung der geplanten Erschliessung Martinsgrund (Landwirtschaftszone)

Baulinien werden bei geänderter Linienführung der Strassen teilweise angepasst und im Bereich der Waldbaulinien ergänzt.

Hecken sind im Gebiet Schneggenacker und an der Huppstrasse eingemessen worden. Hecken-Baulinien sind mit generell 4 m festgelegt worden.

Entlang des Dorfbaches werden im Baugebiet Gewässer-Baulinien (4 m) festgesetzt.

Die Waldgrenze entlang der Bauzonen ist durch den Kreisförster J. Schlegel verpflockt worden. Die Waldbaulinie ist generell in einem Abstand von 20 m festgelegt worden. Bei einer bestehenden Überbauung wird der Waldabstand bis zur heutigen Gebäudeflucht verkleinert. Bei kleinen Waldvorsprüngen wird die Baulinie von 20 m ab dem Hauptwaldrand gemessen. Die Abgrenzung der fixen Waldgrenze gemäss Waldgesetz ist im separaten Waldfeststellungsplan dargestellt.

### 2.3.4 Erschliessungsprogramm

Das bestehende Erschliessungsprogramm wurde generell überarbeitet. Aus der Zusammenstellung ist ersichtlich, dass für die Erschliessung der Bauzonen nur noch wenige Anlagen erstellt werden müssen. Grösstenteils sind Ersatzinvestitionen vorgesehen (Wasserleitungserneuerungen). Die Festlegungen der ersten Periode von fünf Jahren sind verbindlich.

Für die Berechnung der Erschliessungsbeiträge der Eigentümer stützt sich das Erschliessungsprogramm auf das gültige Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren ab (RRB Nr. 3196/28.10.86).

Im Plan zum Erschliessungsprogramm sind die fehlenden Erschliessungsanlagen eingezeichnet.

## 2.4 Empfindlichkeitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufen Lärm werden im Zonenreglement und in der Legende zum Bauzonen- und Gesamtplan festgestellt.

Zone	Empfindlichkeitsstufe ES	Nutzung
Wohnzone W2a	II	Wohnnutzung
Wohnzone W2b	II	Wohnnutzung
Kernzone K	III	gemischte Nutzung
Gewerbezone G	III	gemischte Nutzung
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II	Reserven
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	III	Schulhaus, Parkplatz, Kirche, Gemeindehaus, Zivilschutzanlage
Gebiete ausserhalb der Bauzone	III	

Die Empfindlichkeitsstufe wird in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen je nach Nutzung differenziert festgelegt. Die Empfindlichkeitsstufe ES III wird weniger lärmempfindlichen Nutzungen zugeordnet.

Aufstufung gemäss Art. 43 Abs.2 LSV:

Eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe ist nur in Gebieten mit ES II möglich, welche lärmvorbelastet sind.

Entlang der Hauptstrasse bestehen Wohngebäude, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt sind. Nach einer Schätzung der Verkehrsmenge ist zu erwarten, dass die Lärmbelastung im Bereich des Immissionsgrenzwertes liegt, sodass eine Aufstufung nicht in Frage kommt.

Die Schiessanlage Moosfeld, GB Nr. 734, wurde saniert und beeinträchtigt die Bauzonen nur noch in einem zulässigen Mass. Weitere störende Lärmquellen, welche direkt an Bauzonen angrenzen, sind in Wisen nicht vorhanden.

### **3. Zonenreglement**

Das Zonenreglement ist überarbeitet und an das Musterreglement des Kantons Solothurn angepasst worden. Neu formuliert wurden die Zonenvorschriften zum Gesamtplan. Im Anhang sind die geschützten und erhaltenswerten Kulturobjekte sowie die archäologischen Fundstellen aufgeführt.

In der Kernzone sind nur symmetrische Satteldächer für Hauptgebäude erlaubt, um die Einheitlichkeit in der Dachlandschaft sicherzustellen. In den Wohnzonen gilt weiterhin § 20 des Baureglementes (Flachdächer sind verboten). Die Ausnützungsziffer wurde beibehalten, die Überbauungsziffer teilweise aufgehoben. Die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten, welche mit der PBG-Revision ermöglicht wurden, genügen für die Verdichtung im überbauten Gebiet.

Einzelne Absätze im Baureglement § 20-24 könnten weggelassen werden, da die Vorschriften bereits im Zonenreglement festgelegt sind. Die Festlegungen widersprechen sich nicht, sondern ergänzen sich teilweise.

### **4. Leitbild**

Das Leitbild wurde im Mai 1998 der Bevölkerung an einer Orientierungsversammlung vorgestellt. Anschliessend konnten Wünsche und Begehren eingereicht werden. Diese wurden in der Planungskommission und im Gemeinderat behandelt. Änderungen des Leitbildtextes wurden auf Grund der Mitwirkung in Teilen ausgeführt. Die Gemeindeversammlung zum Leitbild ist am 14. Dezember 1998 durchgeführt worden. Die Ziele des Leitbildes wurden behördenverbindlich erklärt.

Pendent bleiben:

- Vereinbarungen im Baugebiet bei unüberbauten Parzellen (zurückgestellt, da grösstenteils nur noch unüberbaute erschlossene Einzelparzellen vorhanden sind)
- Gestaltungsplanpflicht in empfindlichen Gebieten: Mit der Einführung einer Grünzone werden die empfindlichen Gebiete von Bauten freigehalten.

- Bei der Wisenbergstrasse ist nur vorgesehen, dass die Kreuzung Hupp-/Wisenbergstrasse umgestaltet wird; eine Verkehrsberuhigung zwischen der Haupt- und der Leisackerstrasse ist nicht vorgesehen.
- Der Beitritt zum Tarifverbund Nordwest-Schweiz ist weiterhin offen.
- Ein Naturkonzept ist über das Gebiet Flueberg und Sennhof ausgearbeitet und bereits mittels Vereinbarungen umgesetzt worden. Im weiteren Gemeindegebiet sind bisher keine konkreten Ziele festgelegt worden.
- Der Unterhalt der in der Güterzusammenlegung angelegten Weiher im Gemeindegebiet wird nächstes Jahr ausgeführt.
- Der Status des Muschelkalksteinbruches Chänel ist offen (Abbau, Rekultivierung, Geotop, Reptilienschutz, Wald).
- Der Aufbau einer eigenen Teil-Wasserversorgung hängt von den weiteren Untersuchungsergebnissen ab.

## **5. Mitwirkung**

Die Bevölkerung hat das erste Mal im Ortsplanungsverfahren während der Diskussion des Leitbildes mitwirken können. Dabei sind etliche Wünsche und Anregungen an den Gemeinderat eingegangen. Wenn keine übergeordneten Ziele entgegenstanden, wurden die Wünsche erfüllt. Eine vollständige Zusammenstellung ist im Anhang dargestellt.

Zu den Entwürfen der Planungsinstrumente wurde im März 1999 eine zweite Mitwirkungsphase durchgeführt. Dabei sind einige Begehren eingetroffen. Die Zusammenfassung befindet sich im Anhang.

## **6. Kt. Richtplan (2000)**

Die Planungsinstrumente weisen keine Konflikte gegenüber den Festlegungen des kantonalen Richtplanes auf. Das Gebiet Sennhof-Flueberg könnte auf Grund seiner Bedeutung und der naturnahen Bewirtschaftung in ein kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft aufgenommen werden. Dazu müsste das bestehende Gebiet am Sonnenweid-Dottenberg gegen Norden vergrössert werden.

## **7. Vorprüfung**

Die kantonale Vorprüfung dauerte von 24. Februar - 15. September 1999. Dabei wurden einige Änderungen verlangt, welche die Planungskommission und der Gemeinderat anschliessend beraten haben.

Änderungen:

- zusätzliche Fruchtfolgefläche im Gebiet Rischberg
- Anpassung Zonenreglement Waldrandschutz-, Uferschutz- und Gewässerschutzzone, Überprüfung Überbauungsziffer
- Landschaftsschutzzone im Gebiet Hangenmatt-Lochmatt
- Abgrenzung BLN-Gebiete Nr. 1017/1105

- Erweiterungsgebiet Steinbruch Chänel gemäss kt. Richtplan eingetragen
- Linienführung Wanderwege in Zonen-/ Gesamt- und Erschliessungsplan ergänzt
- Darstellungs- und Begriffsanpassungen

## 8. Einsprachen

Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 14.2.-14.3.2000. Dabei gingen vier Einsprachen ein. In einer zweiten öffentlichen Auflage konnte einigen Anliegen der Einsprecher Rechnung getragen werden (14.7.-14.8.2000). Eine der Einsprachen wurde abgelehnt. Diese wurde mit einer Beschwerde an den Regierungsrat weiter gezogen.

Änderungen siehe Zusammenfassung Einsprachen im Anhang:

- Reservezone Huppstrasse GB Nr. 164Teil (anstelle Landwirtschaftszone)
- Kernzone GB Nr. 547 entlang der Hauptstrasse (anstelle Grünzone)
- Anpassung der Waldabstandslinie bei GB Nr. 160 an der Wisenbergstrasse

## 9. Genehmigung

Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte mit RRB Nr. 1585 am 14.8.2001. Er lehnte die Beschwerde zur Zonierung an der Huppstrasse GB Nr. 164Teil ab.

Er legte folgende Änderungen fest:

- Aufhebung der Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu III rund um das Schulhaus (rechnerischer Nachweis der Lärmvorbelastung fehlt)
- Anpassung der Formulierung im § 18 Zonenreglement ‚Mit Abfällen belastete Standorte‘

Olten, 18. September 2001/Su

Frey + Gnehm Olten AG

