

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 10. Mai 2005

Nr. 2005/1065

### **Starrkirch-Wil: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) 1:2'000
- Erschliessungsplan Teile Nord und Süd 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung. Bestandteil des Erschliessungsplanes sind mit der Aarauer- und der Dullikerstrasse auch Kantonsstrassen, der entsprechende Planinhalt wird dem Regierungsrat durch das Bau- und Justizdepartement zur Genehmigung unterbreitet.

Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar
- Naturkonzept
- Landwirtschaftsinventar 1:5'000
- Inventar der Fruchtfolgefächern 1:5'000
- Waldfeststellungsplan Friedhof Meisenhard 1:1'000
- Erschliessungsprogramm
- Raumplanungsbericht
- Abklärung der Naturgefahren, Bericht vom 2. Juli 2002
- Leitbild.

#### **2. Erwägungen**

##### **2.1 Verfahren**

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen in der Zeit vom 8. November bis zum 9. Dezember 2002 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein, über welche der Gemeinderat am 2. Juni 2003 befand (Eröffnung mit Entscheiden vom 23. Juni 2003). Darauf erfolgte bezüglich einzelner Gebiete eine zweite öffentliche Auflage, nämlich in der Zeit vom 14. August bis zum 15. September 2003; Einsprachen gingen hier keine mehr ein. Vom 4. März bis zum 5. April 2004 sodann lag der Teilzonenplan Friedhof Meisenhard öffentlich auf. Die dagegen eingegangenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat am 21. Juni 2004 entschieden. Vom 3. Juni bis zum 5. Juli 2004 schliesslich lag der Teilzonenplan Säling auf; dagegen gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss über die Ortsplanungsunterlagen am 5. Juli 2004.

Mit Eingaben vom 2. respektive 4. Juli 2003 erhoben die Kultusstiftung der römisch-katholischen Kirchgemeinde Olten/Starkirch-Wil (nachfolgend: Kultusstiftung) und Heinz Bachofner-Leu beim Regierungsrat Beschwerde. Sie beantragen – in Aufhebung der gemeinderätlichen Einspracheentscheide – die Nichtgenehmigung der Ortsplanungsrevision in der vorgelegten Form (die Kultusstiftung unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde; im Einzelnen vgl. nachfolgend Ziff. 2.3). Der Gemeinderat schliesst in seiner Vernehmlassung vom 3. September 2003 auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde der Kultusstiftung, nämlich unter Kosten- und Entschädigungsfolge für die Beschwerdeführerin. In Sachen Beschwerde Bachofner verzichtete er auf eine Vernehmlassung.

Am 21. Dezember 2004 führten Vertreter des instruierenden Bau- und Justizdepartements einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

## 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 § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne 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; SR 700) – 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 (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

## 2.3 Behandlung der Beschwerden

### 2.3.1 Beschwerde von Heinz Bachofner-Leu

Mit Zwischenverfügung vom 11. Juli 2003 des Bau- und Justizdepartements wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, bis zum 31. Juli 2003 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zu leisten. Dieser Aufforderung kam er nicht nach. Es ist deshalb auf seine Beschwerde androhungsgemäss nicht einzutreten. Die bisher entstandenen und mit Fr. 100.-- zu beziffernden Verfahrenskosten (Entscheidgebühr und Auslagen) sind bei diesem Verfahrensausgang dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

### 2.3.2 Beschwerde der Kultusstiftung der römisch-katholischen Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Wil

2.3.2.1 Die Beschwerde der Kultusstiftung hat die in ihrem Eigentum stehende Parzelle Nr. 89 zum Gegenstand. Gemäss der vom Regierungsrat am 20. Februar 1990 genehmigten alten Ortsplanung lag diese Parzelle zum überwiegenden Teil in der Reservezone und mit der Restfläche in der Landwirtschaftszone. In den Jahren 1994/1995 wurde der entlang der nördlichen Parzellengrenze verlaufende Marchweg ausgebaut. Gestützt auf den im Vorfeld aufgelegten Beitragsplan wurden der Beschwerdeführerin vom Gemeinderat für Strasse, Kanalisation und Wasserversorgung mit in Rechtskraft erwachsener definitiver Beitragsverfügung vom 16. Februar 1996 Beiträge von Fr. 123'822.-- auferlegt. Gleichzeitig wurde der ab der Parzelle Nr. 89 für den Ausbau in Anspruch genommene Grund mit Fr. 41'400.-- entschädigt, die Verrechnung der beiden Summen erklärt und die Differenz zulasten der Beschwerdeführerin (von Fr. 82'422.--) bis zur Einzonung gestundet. Im Sommer 1998 gelangte die Beschwerdeführerin an die Bau- und Planungskommission und regte - zuhanden des in Bearbeitung stehenden planerischen Leitbildes - an, die Parzelle Nr. 89 einzuzonen. Ende Dezember 1998 - in einer Stellungnahme zum Leitbildentwurf - wurde dieses Begehren, zumindest für die erste Bautiefe entlang des Marchweges, bekräftigt.

Der vom Oktober 2000 datierende Entwurf des Bauzonenplanes wies die Parzelle Nr. 89 zum überwiegenden (aber gegenüber dem Plan von 1990 verkleinerten) Teil der Reservezone und im Übrigen der Landwirtschaftszone zu. Mitte November 2000 wurde der Planentwurf dem Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung überlassen. Parallel zur Vorprüfung führte die Gemeinde Ende November 2000 das Mitwirkungsverfahren durch (Informationsveranstaltung, Ausstellung und Sprechstunde).

Der vom 20. Juli 2001 datierende Vorprüfungsbericht des ARP gelangte im Wesentlichen zum Schluss, dass die Bauzone - trotz bereits vorgenommener Auszonungen - zu gross dimensioniert und deshalb weiter zu reduzieren sei. Desgleichen sei die Reservezone zu gross bemessen.

Der vom Gemeinderat überarbeitete, ab dem 8. November 2002 öffentlich aufgelegte und nunmehr zur Genehmigung eingereichte Bauzonenplan sieht eine - gegenüber dem Planentwurf vom Oktober 2000 - an zwei Stellen verkleinerte Bauzone und eine markant reduzierte Reservezone vor. Dabei ist die Parzelle Nr. 89 nunmehr in ihrem ganzen Umfang der Landwirtschaftszone zugeteilt.

2.3.2.2 Wie bereits mit Einsprache an den Gemeinderat begehrt die Rekurrentin in ihrer Beschwerde die Zuweisung der Parzelle Nr. 89 zur Bauzone, eventuell zur Reservezone. Subeventuell seien ihr - zuzüglich Zinsen - die Fr. 41'400.-- für die frühere Landabtretung ab genannter Parzelle ausbezahlt. Auf die Begründung der Anträge wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen; im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2.3.2.3 Als Adressatin des abweisenden Einspracheentscheides des Gemeinderates und Grundeigentümerin ist die Rekurrentin zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist insoweit einzutreten, als der Regierungsrat zu deren Behandlung sachlich zuständig ist.

Nicht gegeben ist die sachliche Zuständigkeit des Regierungsrates, soweit die Beschwerdeführerin die Auszahlung der Entschädigung für die frühere Landabtretung begehrt (Subeventualantrag). Zuständig für Entschädigungsfragen ist - auf kantonaler Ebene - die Kantonale Schätzungskommission, danach das Verwaltungsgericht (vgl. § 59 Abs. 1 lit. a und § 49 Abs. 1 lit. e des Gesetzes über die

Gerichtsorganisation; BGS 125.12). Auf genannten Antrag ist damit nicht einzutreten. Damit kann insbesondere auch offen bleiben, welche rechtliche Bedeutung diesbezüglich der Verfügung des Gemeinderates vom 16. Februar 1996, im Speziellen der dort vorgenommenen Verrechnung von Beiträgen und Entschädigung, zukommt.

2.3.2.4 Die Beschwerdeführerin rügt vorerst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Auf ihr Schreiben an die Bau- und Planungskommission vom August 1998, worin – betreffend die planerische Behandlung der Parzelle Nr. 89 – um eine gemeinsame Sitzung ersucht worden sei, habe die Kommission mit einer blossen Eingangsbestätigung respektive Vertröstung reagiert. Ein weiteres Schreiben in genannter Angelegenheit vom Dezember 1998 sei unbeantwortet geblieben. Ferner sei der Gemeinderat im Einspracheentscheid auf die von der Beschwerdeführerin in ihrer Einsprache erhobene Rüge der Ungleichbehandlung (bei der Redimensionierung der Reservezone) nicht eingegangen.

Nach Art. 4 RPG unterrichten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung (vgl. Abs. 1); ferner sorgen sie dafür, dass die Bevölkerung bei der Planung in geeigneter Weise mitwirken kann (vgl. Abs. 2). Gemäss § 9 Abs. 3 PBG wiederum gibt die Einwohnergemeinde der Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern. In welcher Form die Mitwirkung zu geschehen hat, führen weder das Bundesrecht noch das kantonale Recht näher aus.

Den Akten (vgl. insb. den Raumplanungsbericht, Ziff. 1.5) ist zu entnehmen, dass der Erarbeitung des planerischen Leitbildes eine Umfrage unter der Bevölkerung vorausging, dass in der Folge der Leitbildentwurf an alle Haushaltungen ging, und dass Ende November 1998 dazu eine Informationsveranstaltung stattfand, nämlich unter Einladung der Bevölkerung, zum Entwurf Stellung zu nehmen. Das von der Beschwerdeführerin angesprochene Schreiben vom Dezember 1998 erging offensichtlich auf diese Einladung hin. Ende November 2000 schliesslich führte die Gemeinde – parallel zur Vorprüfung durch das ARP – eine weitere Informationsveranstaltung, eine Ausstellung zur Ortsplanungsrevision sowie eine Sprechstunde durch. Die im Gefolge der Vorprüfung vorgenommenen Anpassungen wurden – bis hin zur Planaufgabe – nicht weiter kommuniziert.

Vor diesem Hintergrund darf ohne weiteres festgestellt werden, dass die von den örtlichen Planungsbehörden der Bevölkerung im Allgemeinen ermöglichte Mitwirkung nicht nur den gesetzlichen Anforderungen genügt, sondern – im Vergleich mit andern Gemeinden – gar über das in der Regel gebotene hinausging. Näher zu prüfen ist allein die rechtliche Tragweite der Umstände, dass die Bau- und Planungskommission auf das Schreiben der Beschwerdeführerin vom 18. Dezember 1998 (Stellungnahme zum Leitbildentwurf) nicht reagiert hat, und dass die im Gefolge der Vorprüfung vorgenommenen Anpassungen den Betroffenen – darunter wiederum die Beschwerdeführerin – im Vorfeld der Planaufgabe nicht mehr kommuniziert worden sind. Konkret geht es um die Frage, ob den Planungsbehörden ein Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin vorgeworfen werden kann.

Der verfassungsrechtlich garantierte Anspruch auf rechtliches Gehör wird im Planungsrecht durch die öffentliche Planaufgabe und Einsprachemöglichkeit (vgl. §§ 15 Abs. 1 und 16 Abs. 1 PBG) konkretisiert und gleichzeitig abschliessend erfüllt. Ein weitergehender Anspruch auf Information und Möglichkeit zur Stellungnahme existiert – über die Anforderungen der Mitwirkung (vgl. dazu vorstehend) hinaus – nicht. Die Bau- und Planungskommission war deshalb nicht gehalten, auf das Schreiben

der Rekurrentin vom Dezember 1998 – nämlich individuell, der Planaufgabe vorgezogen – zu antworten oder, wie es von der Beschwerdeführerin in einem früheren Schreiben begehrt worden war, diese gar zu einer Sitzung einzuladen (auch wenn eine kurze Eingangsbestätigung einer guten Verwaltungskultur sicher nicht abträglich gewesen wäre). Aus denselben Gründen waren die Kommission bzw. der Gemeinderat auch nicht gehalten, die durch die Vorprüfung des ARP veranlassten Korrekturen am Planentwurf den Betroffenen vorab und individuell zu kommunizieren.

Soweit die Beschwerdeführerin sodann geltend macht, der Gemeinderat habe sich mit ihrer Rüge ungleicher Behandlung nicht auseinandergesetzt, beklagt sie eine unzureichende Begründung des Einspracheentscheides und damit wiederum die Verletzung eines Teilaspekts des (in einem weiteren Sinne verstandenen) Anspruchs auf rechtliches Gehör. Verletzungen des Gehörsanspruchs werden gemäss bundesgerichtlicher Praxis dadurch geheilt, dass die Unterlassung in einem Rechtsmittelverfahren mit umfassender Prüfungsbefugnis der Beschwerdeinstanz nachgeholt wird (vgl. etwa BGE 110 Ia 82, 107 Ia 244). Da der Beschwerdeführerin das vollwertige Rechtsmittel der Verwaltungsbeschwerde offenstand und sich der Regierungsrat nachfolgend mit der Frage rechtsgleicher Behandlung auseinandersetzt, kann die Frage offen bleiben, ob die Begründung des gemeinderätlichen Einspracheentscheides vor § 21 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 142.22) standhält oder nicht.

2.3.2.5 Der Hauptantrag der Beschwerdeführerin lautet auf Zuteilung ihrer Parzelle Nr. 89 zur Bauzone, also auf Einzonung. Bereits der von der Gemeinde zur Vorprüfung eingereichte, vom Oktober 2000 datierende Planentwurf jedoch sah – im Vergleich zum alten Zonenplan aus dem Jahre 1990 – an zwei Stellen eine Verkleinerung der Bauzone – also Auszonungen – vor. Davon betroffen waren (und sind) die Parzelle Nr. 77 (östlich des Friedhofareals Meisenhard), nämlich mit ihrer ganzen Fläche, und der westliche Bereich der Parzelle Nr. 307 (am östlichen Ende des Chaletweges). Die ausgezonte Fläche beträgt mehr als eine Hektare. Im Vorprüfungsbericht des ARP vom Juli 2001 wurde festgehalten, dass die Bauzone nach wie vor zu gross bemessen und weiter zu reduzieren sei, nämlich um mindestens eine weitere Hektare. Der aufgelegte Plan sah dann – wenn auch nicht im vom ARP empfohlenen Umfang – an zwei weiteren Stellen Auszonungen vor, nämlich am östlichen Ende der Wiesenstrasse (die Parzelle Nr. 731 mit einer Fläche von rund 29 Aren) sowie an der Bumelochstrasse (die östlichen Bereiche der Parzellen Nr. 44 und Nr. 78 im Umfang von rund 26 Aren). Vor diesem Hintergrund fiel und fällt eine gleichzeitige Einzonung an anderer Stelle zum Vornherein ausser Betracht, weshalb das dahingehende Begehren der Rekurrentin abzuweisen ist.

Weniger evident ist die Ausgangslage, soweit von der Beschwerdeführerin die Zuteilung ihrer Parzelle zur Reservezone verlangt wird (Eventualbegehren). Der Planentwurf vom Oktober 2000 sah eine recht umfangreiche Reservezone vor; sie dürfte insgesamt rund 3 ha betragen haben. Darunter befand sich – mit einem Grossteil ihrer Fläche – auch die Parzelle Nr. 89. Auch hier gelangte das ARP im Vorprüfungsverfahren zum Befund zu grosszügiger Bemessung und empfahl eine Reduktion. Angeregt wurde namentlich der Verzicht auf die am südlichen Siedlungsrand (südöstliche Kohliweid) vorgesehene Reservezone (von knapp einer Hektare). Die Empfehlungen des ARP wurden in der Folge vom Gemeinderat äusserst konsequent befolgt. Das Auflageexemplar des Zonenplanes zeigt nicht nur in der südöstlichen Kohliweid, sondern auch an mehreren andern Stellen Aufhebungen von Reservezone. Von ursprünglich 6 der Reservezone zugeteilten Flächen [nämlich: a) die Parzelle Nr. 505 im Dreispitz zwischen der Engelberg- und der Kohliweidstrasse; b) die – vom ARP explizit angesprochene – Teilfläche der Parzelle Nr. 125 im Südosten der Kohliweid; c) die Fläche im

Nordwesten der Kohliweid, umfassend Teile der Parzellen Nrn. 110, 120 und 246; d) die Parzelle Nr. 108, gelegen am Waldrand bei Wyler Einschlag; e) die Teilfläche der Parzelle Nr. 89 am Marchweg im Starrkircher Feld; f) die (in den Plänen noch als Parzelle Nr. 66 geführte) Parzelle Nr. 748 nördlich der Waldstrasse] verblieben nur zwei (nämlich die Flächen gem. lit. a und c). Neu zur Reservezone hinzu kam eine Fläche östlich des Friedhofes Meisenhard, entstanden durch Verkleinerung der dortigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA).

Die Beschwerdeführerin argumentiert, seit dem Ausbau des Marchweges sei die Parzelle Nr. 89 voll erschlossen, ihre Rückzonung deshalb objektiv nicht plausibel. Sämtliche Parzellen nordwestlich des Marchweges seien überbaut, ebenso die südöstlich angrenzende Parzelle Nr. 224. Ferner liege die südwestlich angrenzende Parzelle (GB Olten Nr. 882) in der Bauzone. Die drei der Reservezone zugeteilten Flächen (vgl. vorstehend lit. a und c sowie das Areal östlich des Friedhofes Meisenhard) wiesen – im Vergleich zur Parzelle Nr. 89 – einen höchstens gleichwertigen oder aber schlechteren Erschliessungsgrad auf. Damit erweise sich die Rückzonung als unzulässige Ungleichbehandlung. Neben dem Erschliessungsgrad seien auch die Kriterien der Lage und der Erhältlichkeit nicht angemessen berücksichtigt worden.

Die neu geschaffene Reservezone östlich des Friedhofes Meisenhard kann aus der weiteren Betrachtung zum Vornherein ausgeschlossen werden. Sie ist – wie bereits erwähnt – durch Verkleinerung der dortigen ÖBA-Zone (Friedhofareal) entstanden. Die Auszonung ändert indessen nichts an der Zweckbestimmung des Areals. Es dient ohne jeden Zweifel als Reserve für eine spätere Erweiterung des Friedhofes in Richtung Osten.

Damit bleibt der Vergleich mit den Arealen gemäss lit. a (Parzelle Nr. 505) und lit. c (in der nordwestlichen Kohliweid). Dass diese Flächen nicht besser oder gar weniger gut erschlossen sind als die beschwerdeführerische Parzelle Nr. 89, kann nicht in Abrede gestellt werden. Indessen ist – und darin ist dem Gemeinderat zuzustimmen – der Erschliessungsgrad nicht das einzig massgebende Kriterium für eine Zuteilung zur (Bau- respektive) Reservezone. Der Gemeinderat beruft sich in seiner Vernehmlassung auf die Bedeutung des Starrkircher Feldes (wie auch der übrigen Fläche der einst vorgesehenen Südumfahrung Oltens) als eines siedlungstrennenden Grüngürtels, der ein Zusammenwachsen der Gemeinden Olten und Starrkirch-Wil verhindere. Diese Bedeutung konnte durch den Augenschein vor Ort ohne weiteres verifiziert werden. Darüber hinaus vermittelte sich der Eindruck einer durchaus reizvollen Landschaft. Dadurch eignet sich die noch bestehende Freifläche gut als Naherholungsgebiet (Kreuzhubelweg als Fussweg), und sie wird als solches offenbar auch rege genutzt. Die Überbauung auch nur einer Bautiefe entlang dem Marchweg (Südostseite) würde diese Funktion nachhaltig beeinträchtigen. Die vorgesehene Reservezone in der nordwestlichen Kohliweid hingegen ist dreiseitig von Bauzone umgeben und grenzt im Südwesten bloss mit ihrer Schmalseite an den Siedlungsrand. Der Gemeinderat weist ferner darauf hin, dass diese Fläche wegen ihrer starken Hanglage zur landwirtschaftlichen Nutzung schlecht geeignet sei und dereinst bloss als Bauland vernünftig genutzt werden könne. Die Fläche der Parzelle Nr. 89 hinwiederum scheint zur landwirtschaftlichen Nutzung sehr gut geeignet. Verbleibt noch der Vergleich mit der dreieckigen Parzelle Nr. 505. Diese grenzt mit ihren zwei Längsseiten an Strassen und mit ihrer kurzen Seite an eine überbaute Parzelle. Das Areal jenseits der Kohliweidstrasse ist ebenfalls bereits überbaut. Die Engelbergstrasse wiederum verläuft entlang dem Waldrand. Dass der Gemeinderat bezüglich dieser Parzelle – offenbar aufgrund einer bestehenden Vereinbarung mit dem Grundeigentümer aus den 60-er-Jahren – in seiner planerischen Handlungsfreiheit eingeschränkt war, bedarf keiner weiteren Erörterung. So kann unbeschadet davon festgestellt werden, dass eine mögliche spätere Überbauung

der – ebenfalls gut erschlossenen – Parzelle Nr. 505 die Landschaft wesentlich weniger tangieren würde als eine solche der Parzelle Nr. 89. Damit erweist sich die Rüge unzulässiger Ungleichbehandlung als unbegründet. Die planerisch ungleiche Behandlung betrifft durchaus ungleiche Sachverhalte und ist damit rechtmässig.

2.3.2.6 Zusammenfassend ist festzustellen, dass es der Beschwerdeführerin nicht gelungen ist, darzutun, inwiefern der von der Gemeinde Starrkirch-Wil zur Genehmigung vorgelegte Bauzonenplan – soweit sie betreffend – rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein beziehungsweise übergeordneten Planungen widersprechen soll, weshalb die Beschwerde – soweit darauf einzutreten war – abzuweisen ist.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die Beschwerdeführerin dessen Kosten zu tragen [vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 Abs. 1 Zivilprozessordnung (BGS 221.1)]. Sie sind mit Fr. 1'000.-- zu beziffern und durch den am 22. Juli 2003 geleisteten Kostenvorschuss im nämlichen Betrage gedeckt. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (vgl. § 39 VRG).

## 2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

### 2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung der Gemeinde Starrkirch-Wil datiert aus dem Jahre 1990 (RRB Nr. 635 vom 20. Februar 1990). Das revidierte PBG 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 (§ 24 Abs. 3 PBG) erlassen.

Auf kantonaler 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 Ortsplanung der Gemeinde Starrkirch-Wil stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Starrkirch-Wil ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Entwicklungsgemeinde in Zentrumsnähe“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturinventar macht auch konzeptionelle Aussagen im Sinne eines Naturkonzeptes. Soweit raumplanerisch sinnvoll, wurden diese Aussagen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Gemeinde Starrkirch-Wil wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen – in der Regel Vereinbarungen – die Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete sicherzustellen. Das Naturinventar ist zehn Jahre alt, es ist bei Gelegenheit zu aktualisieren.

### 2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Starrkirch-Wil hat von 1988 bis 2003 um 283 Personen von 1'052 auf 1'335 Personen zugenommen. Das Leitbild 1999 strebt ein massvolles weiteres Wachstum um etwa 20 bis 25 Personen jährlich an. Bis 2015 sollen somit etwa 1'600 Personen in Starrkirch-Wil wohnen.

In den Jahren 1985 bis 1999 wurde etwa 5.2 ha Bauzone überbaut (Wohn- und Kernzone sowie Gewerbezone mit Wohnnutzung). In der aktuellen Ortsplanungsrevision wurde die Bauzone gegenüber der alten Planung wesentlich verkleinert. Die noch nicht überbaute Bauzone der neuen Ortsplanung umfasst 7.67 ha, sie bietet etwa weiteren 370 Personen Platz (Stand 1. Januar 2003). Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von gegen 1'700 Personen. Die alte Planung hatte ein Fassungsvermögen von fast 2'000 Personen.

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

#### 2.4.4 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. Die Waldfeststellung erfolgte bereits 1999. Gestützt auf diese rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 23. August 1999) sowie die Waldfeststellung Friedhof Meisenhard sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und in den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

#### 2.4.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Starrkirch-Wil Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 9.9 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:2'000 ergibt eine Fläche von 20.6 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

#### 2.4.6 Materiell sind folgende Anpassungen von Amtes wegen in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG zu machen:

In § 20 Zonenreglement (Landschaftsschutzzone) ist im Abs. 3 (Ausnahmen) folgende Bestimmung aufzunehmen: „Im Bereich von bestehenden Gebäuden sind zonenkonforme oder standortgebundene Neubauten und Anlagen zulässig. An-, Um- und Ausbauten bestehender Gebäude sind zulässig, soweit sie die Raumplanungsgesetzgebung einhalten“. Mit dieser Ausnahmeregelung wird insbesondere sichergestellt, dass landwirtschaftliche Erweiterungsbauten im Bereich der bestehenden Hofstandorte möglich bleiben.

Die Abgrenzung der Juraschutzzone ist aus dem kantonalen Richtplan zu übernehmen und auch dem Wald beim Niggliberg zu überlagern. Die kantonal geschützten Kulturobjekte sind in der Planlegende unter Orientierungsinhalt aufzuführen.

Bei der Gärtnereizone GA muss es in § 12 Zonenreglement „mässig störende Betriebe“ statt nicht wesentlich störende Betriebe heissen. Diese Präzisierung ergibt sich aus der Zuteilung der Zone zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## 2.5 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Starrkirch-Wil erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig sowie als mit den übergeordneten Planungen übereinstimmend (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

## 2.6 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Starrkirch-Wil nimmt zur Kenntnis, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

## 3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, bestehend aus:

- Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) 1:2'000
- Erschliessungsplan Teile Nord und Süd 1:1'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und unter Berücksichtigung der nach § 18 Abs. 3 PBG gemachten Anpassungen genehmigt.

3.2 Auf die Beschwerde von Heinz Bachofner-Leu, Weidstrasse 39, 4656 Starrkirch-Wil, wird nicht eingetreten.

Die Verfahrenskosten von Fr. 100.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.3 Auf die Beschwerde der Kultusstiftung der römisch-katholischen Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Wil wird im Sinne der Erwägungen teilweise nicht eingetreten; im Übrigen wird sie abgewiesen.

Die Verfahrenskosten (Entscheidgebür und Auslagen) von Fr. 1'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und werden mit diesem verrechnet. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

3.4 Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 2005 folgende korrigierten Unterlagen zuzustellen: 7 Ex. Zonenplan, je 2 Ex. Erschliessungsplan, 5 Ex. Zonenreglement, je 4 Ex. Waldfeststellungspläne Meisenhard, je 2 Ex. FFF- und Landwirtschaftsinventar, sowie ein Erschliessungsprogramm nach § 101 Abs. 3 PBG. Davon ist 1 Exemplar des Zonenplans in reissfester Ausführung zu erstellen.

Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.

- 3.5 Die Gemeinde Starrkirch-Wil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'023.--, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil belastet.
- 3.6 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 Fruchtfolgefleichen werden angepasst. Die Juraschutzzone wird im Bereich Familiengärten angepasst.
- 3.7 Das Naturreservat Schulweiher steht neu unter kommunalem Schutz, es wird somit aus dem kantonalen Naturschutzinventar entlassen.
- 3.8 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Starrkirch-Wil (RRB Nr. 635 vom 20. Februar 1990) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatschreiber

#### 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 Starrkirch-Wil, 4656 Starrkirch-Wil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 8'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 8'023.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111133

#### Kostenrechnung Heinz Bachofner-Leu, Weidstrasse 39, 4656 Starrkirch-Wil

Verfahrenskosten		
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 100.--	(KA 431032/A 80614)
	<u>Fr. 100.--</u>	

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

**Kostenrechnung Kultusstiftung der römisch-katholischen Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Wil,  
Grundstrasse 4, 4600 Olten**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten			KST 431032/A 80614 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	1'000.--	
Rückerstattung	Fr.	<u>0.--</u>	

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2003/81)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt (2), mit 1 gen. Zonenplan (mit Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Zonenplan (mit Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)

Hochbauamt

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan und 1 Inventar FFF (später)

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

Forstkreis Olten/Niederamt, Amthausquai 23, 4600 Olten, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan (später)

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

Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, 4656 Starrkirch-Wil, mit 1 gen. Plansatz/Reglement (später)  
(Belastung im Kontokorrent) (**lettre signature**)

Heinz Bachofner-Leu, Weidstrasse 39, 4656 Starrkirch-Wil, mit Rechnung (**lettre signature**)

Kultusstiftung der römisch-katholischen Kirchgemeinde Olten/Starrkirch-Wil, Verwaltung, Grundstrasse  
4, 4600 Olten (**lettre signature**)

Planungskommission Starrkirch-Wil, 4656 Starrkirch-Wil

Baukommission Starrkirch-Wil, 4656 Starrkirch-Wil

Heinrich Schachenmann, Dorfstrasse, 4581 Küttigkofen

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Starr-  
kirch-Wil: Genehmigung der Ortsplanung:

- Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) 1:2'000
- Erschliessungsplan Teile Nord und Süd 1:1'000
- Zonenreglement)