

100/119

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Februar 2007
Nr. 2007/250

Lostorf/Stüsslingen: Änderungen des Zonen- und Gestaltungsplanes „Stüsslingen-Lostorf“ (Golfplatz) / Ergänzungen der Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Beschwerdebehandlung

1. Ausgangslage

1.1 Mit RRB Nr. 749 vom 7. April 1998 wurde der Zonen- und Gestaltungsplan Stüsslingen-Lostorf mit Sonderbauvorschriften für die 18-Loch Golfanlage mit Driving Range genehmigt. Nach der Darstellung jenes Zonen- und Gestaltungsplanes befanden sich im nordwestlichen Teil der Driving Range acht offene Abschlagsplätze, unmittelbar daneben die acht gedeckten Abschlagsplätze. Im Jahre 1999 wurde dann das erste Baubewilligungsverfahren für diese ersten Abschlagsplätze auf der Driving Range durchgeführt. Einsprachen gab es keine. Es wurden acht gedeckte und acht offene Abschlagsplätze bewilligt.

Am 10. Januar 2002 wurde das Baugesuch der Golfplatz Heidenthal AG, Stüsslingen, für eine Erweiterung der Driving Range (zusätzliche Abschlagsplätze) publiziert. Die dagegen erhobene Einsprache bzw. Beschwerde von Liliane Babst, Stüsslingen, wurde von der Baukommission (BK) Stüsslingen und dann vom Gemeinderat Stüsslingen abgelehnt und das Bauvorhaben bewilligt. Das Bau- und Justizdepartement (BJD) hiess in der Folge die von Liliane Babst eingereichte Beschwerde gut. In der Verfügung vom 11. Juni 2003 stellte das BJD fest, dass die (damals aktuelle) Situation erheblich vom Gestaltungsplan abweiche und eine Baubewilligung für die angebehrten neuen Abschlagsplätze ohne Änderung des Gestaltungsplanes nicht erteilt werden könne. Insbesondere seien im Rahmen der vorzunehmenden Änderung des Gestaltungsplanes die Lärmimmissionen im Zusammenhang mit den geplanten neuen zusätzlichen Abschlagsplätzen zu berücksichtigen. Alle erforderlichen Massnahmen aus lärmschutzrechtlicher Sicht seien auf Stufe Nutzungsplanung, wo sie stufengerecht hingehörten, festzulegen.

Die nachfolgend zu beurteilenden Planänderungen haben ihren Grund - wenigstens teilweise - in dieser Vorgeschichte.

1.2 Die Einwohnergemeinden Lostorf und Stüsslingen unterbreiten dem Regierungsrat die Änderungen zum genehmigten Zonen- und Gestaltungsplan „Stüsslingen-Lostorf“ und Ergänzungen der Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung. Gegenstand der Planänderungen sind wegfallende Feldwege, die Schaffung dreier Stillgewässer mit Verlandungszonen und die neue Anordnung und deren Erweiterung auf 10 Abschlagsplätze auf der Driving Range. Im Zusammenhang mit dem Betrieb der Driving Range (Lärmschutzproblematik) wurden die SBV vom Gemeinderat von Amtes wegen ergänzt.

Die öffentliche Auflage erfolgte in den beiden Gemeinden in der Zeit vom 21. November bis zum 22. Dezember 2005. Gegen die Änderungen im Zusammenhang mit der Driving Range hat Babst Liliane, Gösgerstrasse 11, 4655 Stüsslingen, v.d. lic. iur. Susanne Schaffner-Hess, Dornacherstrasse 10, 4603 Olten, am 20. Dezember 2005 wegen den damit verbundenen Lärmeinwirkungen Einsprache erhoben. Die übrigen

Anpassungen des Zonen- und Gestaltungsplanes „Stüsslingen-Lostorf“ wurden nicht angefochten. Der Gemeinderat von Stüsslingen (nachfolgend Vorinstanz) beschloss die Änderungen zum genehmigten Zonen- und Gestaltungsplan am 2. März 2006 und wies die erwähnte Einsprache ab (Postzustellung 11. März 2006). Gegen diesen Entscheid führt die vormalige Einsprecherin beim Regierungsrat mit Schreiben vom 16. März 2006 Beschwerde (nachfolgend Beschwerdeführerin). Sie beantragt die Aufhebung des Entscheides der Vorinstanz bzw. die Änderungen des Zonen- und Gestaltungsplanes im Zusammenhang mit der Driving Range nicht zu genehmigen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerde wurde dem Bau- und Justizdepartement zur Instruktion überwiesen.

Die Golfplatz Heidental AG von Stüsslingen, v.d. Dr. iur. Rudolf Steiner, Römerstrasse 6, 4600 Olten, nahm in ihrer Funktion als Beschwerdegegnerin im Schreiben vom 20. April 2006 Stellung zur Beschwerde und beantragt deren kostenfällige Abweisung. Die Vorinstanz beantragt mit Schreiben vom 27. April 2006 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Für die weiteren Vorbringen der Parteien wird auf die Akten verwiesen, soweit sie nachfolgend in den Erläuterungen keinen Eingang finden.

2. Erwägungen

- 2.1 Die Beschwerdeführerin ist in ihrer Funktion als benachbarte Grundeigentümerin der Driving Range vom angefochtenen Entscheid berührt, hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung und ist daher zur Einreichung einer Verwaltungsbeschwerde befugt. Auf die fristgerechte Beschwerde ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen grundsätzlich einzutreten.
- 2.2 Die Parzelle der Beschwerdeführerin liegt im Perimeter des Zonen- und Gestaltungsplanes Stüsslingen-Lostorf für die 18-Loch Golfanlage mit Driving Range (RRB Nr. 749 vom 7. April 1998). Nach § 9 Abs. 5 ZR des kommunalen Zonenreglements (ZR) (RRB Nr. 228 vom 11. Februar 2000) gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III (Art. 43 Abs. 1 lit. c der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV/SR 814.41]). Das Grundstück der Beschwerdeführerin grenzt an die Gösgerstrasse. Unmittelbar danach beginnt die Driving Range. Andere bewohnte Häuser gibt es im Bereich der Driving Range keine. Das Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG/SR 814.01) und die LSV kennen die Einteilung in die ES I, II, III und IV (Art. 43 Abs. 1 LSV). Die anwendbaren Grenzwerte müssen im vorliegenden Fall der ES III entsprechen, in welcher mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezones (Mischzones) sowie Landwirtschaftszones. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Driving Range seit dem Jahr 1999 am hier zu überprüfenden Standort (entgegen dem ursprünglichen Gestaltungsplan) betrieben wird.
- 2.3 Nach § 146 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) haben Bauten und Anlagen den Vorschriften des Umweltschutzrechtes zu genügen. In der Umweltschutzgesetzgebung ist die Differenzierung, ob es sich um eine bestehende, um eine geänderte oder um eine neue Anlage handelt, von Bedeutung, sind doch gerade im Bereich des Lärmschutzes die Anforderungen, je nach obgenannter Klassierung, verschieden streng. Der massgebende Stichtag für diese Abgrenzung ist grundsätzlich der 1. Januar 1985 (Inkrafttreten des USG). Die Aspekte betreffend des Lärmschutzes, welche sich nun aufgrund des festgelegten Standortes der Abschlagplätze im Zusammenhang mit der benachbarten Liegenschaft der Beschwerdeführerin ergeben, wurden in der definitiven Stellungnahme des Amtes für Umwelt (AfU) vom 18. November 1997 bei der Genehmigung des Zonen- und Gestaltungsplanes nicht geprüft. Bei der Driving Range handelt es sich somit um eine neue Anlage, welche grundsätzlich die Planungswerte (Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV) einzuhalten hat.

Der Verordnungsgeber hat in den Anhängen zur LSV die Belastungsgrenzwerte für verschiedene Lärmarten festgelegt. In fast allen Anhängen zur LSV gilt in der ES III (am Tag) ein Planungswert von 60 dBA. Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Golfplätzen gibt es in den Anhängen der LSV jedoch keine. Der Einwand des Vertreters der Beschwerdegegnerin, dass der „Lärm“ des Abschlages am besten mit dem Lärm der Sportart Tennis zu vergleichen sei, erscheint berechtigt. Belastungsgrenzwerte setzen typisierbare Situationen voraus, die sich auf einfache Weise durch akustische Beschreibungsgrössen zuverlässig erfassen lassen, sonst erscheint die sinngemässe Anwendung von Belastungsgrenzwerten problematisch (BGE 123 II 334 E. 4 d bb). „Belastungsgrenzwerte sind nur aussagefähig in Verbindung mit auf sie zugeschnittenen Mess- und Beurteilungsverfahren; beide bilden zusammen eine funktionale Einheit (...); ansonsten besteht die Gefahr, dass Unvergleichbares miteinander verglichen wird (...)“ (BGE 123 II 333 E. 4 d aa)). Die sinngemässe Anwendung von Belastungsgrenzwerten für den Lärm von Schiessanlagen (Art. 43 Abs.1 lit. c i.V.m. Anhang 7 der LSV = 60 dBA) erscheint vorliegend, insbesondere in Kombination mit der LSV „fremden“ ausländischen Ermittlungsverfahren, nicht sachgerecht, ja unmöglich.

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Beschwerde unter anderem damit, dass die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen sei zur Erstellung eines (neuen) Lärmgutachtens. Sie bringt vor, dass die notwendigen Grundlagen einer lärmtechnischen Abklärung fehlten, welche aufgrund der bekannten Lärmimmissionen für die Gestaltungsplanänderung aber hätten erfolgen sollen. Sinngemäss rügt die Beschwerdeführerin die Verletzung bzw. die Nichtanwendung von Art. 36 Abs. 1 LSV durch den Gemeinderat. Danach ermittelt die Vollzugsbehörde (vorliegend also die Vorinstanz) die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

Der Beweisantrag auf die Erstellung eines neuen Lärmgutachtens ist einerseits mangels anwendbarer Belastungsgrenzwerte (in den Anhängen zur LSV) abzuweisen, andererseits ist der Sachverhalt genügend klar erhoben. Die Erstellung eines neuen Lärmgutachtens erübrigt sich zudem auch aufgrund der nachfolgenden Erwägungen.

- 2.4 Fehlen - wie hier - Belastungsgrenzwerte, so beurteilt gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV die Vollzugsbehörde die Lärmimmissionen nach Art. 15 USG, wonach der Lärm die Bevölkerung nicht erheblich stören darf. Dabei sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen sind ebenfalls die Wirkungen der Immissionen auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 Abs. 2 USG). Nachfolgend ist zu prüfen, ob der Betrieb der Driving Range die Voraussetzungen nach Art. 15 USG einhält.
- 2.5 Die Vorinstanz hat im Zusammenhang mit Schallschutzmassnahmen gegenüber der Liegenschaft der Familie Bapst die SBV von Amtes wegen u.a. wie folgt ergänzt: „Der Spindelmäher, Greenmäher und der Ballsammler dürfen nur tags, ausserhalb der Ruhezeiten, betrieben werden.“

Der Grund für die eben erwähnte Ergänzung der SBV liegt u.a. darin, dass im Auftrag der Beschwerdeführerin das Büro Planteam GHS AG von Sempach im Lärmgutachten vom 14. Februar 2002 die Lärmimmissionen gestützt auf die deutsche Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18.BImSchV, vom 18. Juli 1991) beurteilt hat. Die Lärmmessungen haben vom 13. September 2001 bis am 23. September 2001 gedauert. Während der elftägigen Messphase wurden alle Fremdeinflüsse aufgezeichnet (nebst dem Abschlagslärm der Driving Range z.B. auch der Verkehrslärm der Gösgerstrasse). Im Rahmen einer aufwändigen Nachbearbeitung der Messdaten im Büro wurden die Verkehrsimmisionen abgetrennt in der Annahme, dass die verbleibenden Wirkpegel

ausschliesslich vom Golfplatz (Abschlagslärm) stammen. Zwecks Beschränkung des grossen Bearbeitungsaufwandes zur Separierung der Messdaten erfolgte die Auswertung durch den Gutachter nur für zwei Samstage und einen Sonntag.

Aufgrund dieses Vorgehens hat sich folgende Beurteilung der ausgewerteten drei Tage ergeben: In den Ruhezeiten wurden die Immissionsgrenzwerte der deutschen 18.BImSchV von 50 dBA dreimal nicht eingehalten (nämlich Werte von 51 dBA, 58 dBA und 57 dBA). Die vom deutschen Recht übernommenen Ruhezeiten gemäss Gutachten gibt es im schweizerischen Recht nicht. Sie dauern an Werktagen von 06.00 Uhr bis 08.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 07.00 Uhr bis 09.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr. Die abendlichen Ruhezeiten von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr gelten danach jeden Tag. Während den Betriebszeiten wurde eine einmalige Verletzung des zulässigen (deutschen) Immissionsrichtwertes von 55 dBA festgestellt (nämlich 56 dBA). Die Planteam AG kam deshalb zum Schluss, dass davon auszugehen sei, dass die Driving Range auch den Vorschriften des USG nicht genüge.

Nach USG werden Einwirkungen primär an der Quelle, d.h. am Emissionsort, beschränkt (Art. 11 Abs. 1 USG). Dabei sind ebenfalls im Sinne der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung die Emissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG, sog. Vorsorgeprinzip). Das Vorsorgeprinzip ist auch dann zu beachten, wenn die massgebenden Belastungsgrenzwerte (vorliegend Planungswerte), soweit anwendbar, eingehalten sind. Bloss unnötige Emissionen sind zu vermeiden (vgl. statt vieler: BGE 124 II 522). Dazu können direkt gestützt auf Art. 11 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 2 USG Betriebs- oder andere Beschränkungen angeordnet werden.

Mit dieser Ergänzung der SBV werden betriebliche Massnahmen umgesetzt, mit welchen sich der Golfclub Heidenthal einverstanden erklärt. So werden der Spindelmäher, Greenmäher und der Ballsammler nur tags, ausserhalb der Ruhezeiten, betrieben (während den Ruhezeiten kann weiter gespielt werden). Beim Ballautomaten wurde eine konstruktive Änderung dergestalt vorgenommen, dass er nach Ausführungen der Beschwerdegegnerin nahezu geräuschlos funktioniert. Die dergestalt vorgenommenen bzw. vorzunehmenden betrieblichen Einschränkungen sind als (durchaus wirksame) Emissionsbegrenzungen im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG zu qualifizieren. Die Ruhezeiten, welche vorliegend den Ruhezeiten des im Auftrag der Beschwerdeführerin erstellten Lärmgutachten entsprechen, sind der Vollständigkeit halber in den SBV anzuführen. Diese betrieblichen Massnahmen bringen eine Reduktion der Lärmbelastungen um ca. 4-6 dBA.

- 2.6 Wie erwähnt, liegt das Grundstück der Beschwerdeführerin in der ES III. Dort sind mässig störende Betriebe zugelassen (Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV). Dies ist bei der Festlegung, ob eine erhebliche Störung nach Art. 15 USG liegt, ebenfalls zu berücksichtigen. Der noch zulässige Lärm, welcher die Bevölkerung nicht erheblich stören darf, ist in der ES II oder in der ES III nicht gleich gross. Das Ruhebedürfnis der Bevölkerung steht in einem Spannungsverhältnis zum Betrieb eines Golfplatzes, der bewusst ausserhalb der Bauzone in einer Sondernutzungszone ausgeschieden worden ist. Auch dies ist ein Indiz dafür, dass ein Grundeigentümer ausserhalb der eigentlichen Bauzone mehr Lärm dulden muss als ein Bewohner einer herkömmlichen Wohnzone. Der Lärm beim Abschlag von Golfbällen kann nicht als unnötig und unzulässig qualifiziert werden. Er ist mit dem Golfspiel untrennbar verbunden. Ist das Golfspiel erlaubt, gilt dies grundsätzlich auch für den Abschlagslärm. Es besteht ein öffentliches Interesse am Betrieb von Sportanlagen, welche der Öffentlichkeit offenstehen. Sportanlagen, wie beispielsweise ein Tennis- oder ein Golfclub, halten ihren Betrieb nur während einer gewissen Zeit des Jahres aufrecht und werden zusätzlich aufgrund der jeweiligen Witterung sehr unterschiedlich genutzt. Bei der Beurteilung, ob sie die Bevölkerung lärmässig erheblich stören, sind sie anders zu beurteilen, als Betriebe ohne diese

Nutzungs- und Lärmschwankungen.

Der Vergleich zwischen den Lärmimmissionen beim Tennis- und beim Golfspielen drängt sich auch wegen der Ähnlichkeit des knallähnlichen Lärms auf. Es ist allgemein bekannt, dass beim Tennisspiel jede Ballberührung von einem deutlich hörbaren Geräusch ("Knall") begleitet wird, welches dem Abschlagsgeräusch beim Golf in nichts nachsteht. In der Regel liegen zudem jeweils mehrere Spielfelder nebeneinander (vgl. z.B. den Tennisclub am Herrenweg oder in der Schützenmatt in Solothurn). Beim gleichzeitigen Spielbetrieb auf mehreren Feldern hat die Anwohnerschaft nebst dem eigentlichen Lärm, welcher vom jeweiligen Kontakt zwischen Tennisschläger und Ball herrührt, zudem noch das allfällige Schreien, Lachen oder die Diskussionen von den Tennisspielern, nebst dem heute schon fast üblichen Gestöhne bei der Ballabgabe, zu ertragen. Der Spielbetrieb auf einem Tennisplatz ist mit Sicherheit einiges lauter als derjenige auf einer Driving Range eines Golfplatzes. Wird der Betrieb von Tennisplätzen unmittelbar neben den Wohnzonen (in der ES II und i.d.R. mit dem anwendbaren Planungswert von 55dBA) als mit Art. 15 USG vereinbar betrachtet, sind die Voraussetzungen für den Betrieb einer Driving Range fern von Wohnzonen in der ES III aus diesen Gründen bereits längstens erfüllt.

Diese Beurteilung lässt sich zusätzlich durch folgende Argumente stützen: Es gibt angesichts des unbeständigen Wetters in unseren Breitengraden zahlreiche Tage, an welchen die Driving Range nicht oder kaum benutzt wird. Bei der Erstellung des Parteigutachtens im Auftrag der Beschwerdeführerin sind verständlicherweise nicht die Tage mit den tiefsten Abschlagszahlen ausgewertet worden, sondern Wochenendtage bei gutem Wetter mit entsprechender Nutzung. Das Lärmgutachten, auch wenn es sich auf vorliegend nicht anwendbares deutsches Recht stützt, untermauert sogar die Feststellung, dass der Betrieb der Driving Range unter Berücksichtigung der neuen Ruhezeiten (dann ohne Maschinenlärm) keine erhebliche Störung nach Art. 15 USG begründet. Und zwar aus folgenden Gründen: Der Gutachter hätte für die Betriebszeiten den anwendbaren Immissionsgrenzwert von 60 dBA zur Anwendung bringen müssen, weil es sich vorliegend um kein allgemeines Wohngebiet und auch um kein Kleinsiedlungsgebiet handelt (§ 2 Abs. 2 Ziff. 2 18.BImSchV anstelle der im Gutachten zur Anwendung gelangten 55 dBA). Dann könnte auch nach deutschem Recht keine Verletzung der Grenzwerte während den Betriebszeiten festgestellt werden. Nach dem vom Lärmgutachter angewandten Verfahren würden an den (Wochenend-) Tagen bei gutem Wetter und intensiver Nutzung Werte von rund 55 dBA gemessen, während den Ruhezeiten würden aufgrund der betrieblichen Massnahmen nur noch Werte von ca. 49-51 dBA resultieren. Obwohl die für die Golfclubbetreiberin "ungünstigsten" Messungen ausgewertet worden sind, würde der Planungswert von 60 dBA für neue Anlagen sogar an Tagen mit intensiver Nutzung deutlich unterschritten. Auch wenn es keine Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Golfplätzen in den Anhängen der LSV gibt, vermögen die in den Anhängen 3-6 LSV festgelegten übrigen Immissionsgrenzwerte doch wertvolle Anhaltspunkte zu vermitteln. In fast allen Anhängen zur LSV gilt in der ES III (am Tag) ein Planungswert von 60 dBA. In der ES II (z.B. in Wohnzonen) gilt ein Planungswert von 55 dBA. Zusätzlich ist vorliegend ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin an der Gösgerstrasse wohnt, welche rege benutzt wird und, wie die Beschwerdegegnerin unwidersprochen zu den Akten gegeben hat, täglich mit bis zu 800 Personenwagen befahren wird.

Aufgrund dieser Erwägungen und der Berücksichtigung des Umstandes, dass die Driving Range an zahlreichen Tagen nur eingeschränkt (oder gar nicht) genutzt wird und die Golfsaison jeweils nur vom Monat März bis Oktober dauert, ist festzuhalten, dass der Betrieb der Driving Range in der entsprechenden Zone mit der ES III als höchstens mässig störender Betrieb einzustufen ist. Keinesfalls ist eine erhebliche Störung der Bevölkerung im Sinn von Art. 15 USG zu bejahen. Angesichts des Zugeständnisses der Beschwerdegegnerin, während den Ruhezeiten die erwähnten Maschinen nicht in

Betrieb zu nehmen, erfordert die Vorsorge aufgrund der in Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV genannten Kriterien keine weitergehenden Beschränkungen.

- 2.7 Die zweite Ergänzung in den SBV lautet so: „Die impulshaltigen Geräusche durch die Abschläge der Driving Range sind durch bauliche Massnahmen zu mindern (Verlängerung des Erdwalles um 10-12 m mit Schallschutzelementen ca. 1-1.50 m über die Wallkante herausragend, auf einer Länge von ca. 25 m). Diese Massnahmen sind innert einem Jahr nach Genehmigung des geänderten Gestaltungsplanes umzusetzen.“

Die Beschwerdeführerin beantragt die Rückweisung zur Ergänzung des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften bezüglich Höhe, Länge, Lage sowie Material der vorgesehenen Lärmschutzwand. Sie bringt vor, dass die SBV unklar formuliert und mangelhaft seien. Es bleibe unklar, ob die Lärmschutzwand mit den angegebenen Massen überhaupt den Anforderungen an die Lärmdämmung genüge. Unklar sei auch, ob eine gegen die Strasse hin errichtete Lärmschutzwand den Strassenlärm ihr gegenüber verstärke. Länge und Lage der Lärmschutzwand seien nicht im Gestaltungsplan eingezeichnet.

Der Antrag der Beschwerdegegnerin, dass über die betrieblichen Massnahmen hinaus keine weiteren (vorsorglichen) Lärmschutzmassnahmen (wie z.B. diese Lärmschutzwand) getroffen werden müssten, überrascht. In den Akten findet sich eine „lärmschutztechnische Beurteilung“ vom 18. Juli 2005. Diese stammt weder von der Beschwerdeführerin, noch liess die Vorinstanz diese verfassen. Ganz offensichtlich wurde diese auf Veranlassung der Beschwerdegegnerin verfasst. Unter den „baulichen Massnahmen“ ist der in Frage stehende Erdwall mit der Lärmschutzwand angeführt. Zudem hat die Beschwerdegegnerin gegen die Ergänzungen der SBV beim Regierungsrat keine Beschwerde erhoben.

Dem Vertreter der Beschwerdegegnerin ist insofern Recht zu geben, soweit er ausführt, dass die Verlängerung des bestehenden Erdwalles natürlich gleich hoch sei wie der bestehende. Aufgrund der eingereichten Akten der Vorinstanz ist dem Protokoll vom 30. Januar 2006 „Gewährung des rechtlichen Gehörs“ zu entnehmen, dass die Vertreter der Beschwerdegegnerin die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand mit mindestens 5 dBA veranschlagen. Dies würde für die Beschwerdeführerin eine bedeutende Verbesserung ihrer Situation darstellen. Wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann, erweisen sich weitergehende Emissionsbeschränkungen unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes als im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG „wirtschaftlich tragbar“. Die Kosten, welche aufgrund der Akten für diese bauliche Massnahme wohl etwa mit Fr. 25'000.-- zu Buche stehen dürften, wären für die Golfclub Heidental AG noch als wirtschaftlich tragbar einzustufen. Darüber muss jedoch nicht befunden werden, weil die Beschwerdegegnerin diese Ergänzung nicht mittels Beschwerde angefochten hat.

Dass die geplante Lärmschutzwand im Gestaltungsplan nicht eingezeichnet ist, schadet der Beschwerdeführerin aufgrund der vorangegangenen Erwägungen nicht. Wäre die Erstellung einer Lärmschutzwand aus lärmschutzrechtlichen Gründen zwingend notwendig, müssten die von der Beschwerdeführerin gerügten Unklarheiten im Nutzungsverfahrensplanverfahren allenfalls geklärt werden. Ebenfalls hätten dann auch Länge und Lage der Lärmschutzwand im Gestaltungsplan eingezeichnet werden müssen. Aufgrund der Beurteilung, dass bereits ohne die Erstellung einer Lärmschutzwand keine erhebliche Störung der Bevölkerung nach Art. 15 USG vorliegt, sind die genaue Höhe, Länge, Lage sowie Material der vorgesehenen Lärmschutzwand im noch durchzuführenden Baubewilligungsverfahren darzulegen. Sogar wenn die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand entgegen den Prognosen der Beschwerdegegnerin nicht mindestens 5 dBA, sondern beispielsweise nur 3 dBA betragen würde, wäre aus Gründen des Lärmschutzes nichts dagegen einzuwenden. In jedem Fall würden aufgrund dieser Massnahme sogar (nach

deutschem Recht errechnete) Werte erreicht, welche sogar den Betrieb in einer Zone mit der ES II zulassen würden (wie erwähnt sind diese Werte allerdings nur hilfsweise heranzuziehen mangels direkter Anwendbarkeit). Alle erforderlichen Massnahmen sind hiermit auf Stufe Nutzungsplanung festgelegt. Die Lärmschutzwand ist zu realisieren.

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde betr. Lärmschutzwand abzuweisen.

- 2.8 Die letzte Ergänzung in den SBV lautet folgendermassen: "Sind diese Massnahmen nicht ausreichend, sind in einem weiteren Schritt - aufgrund neutraler Messungen - weitere bauliche Schallschutzmassnahmen zu ergreifen (z.B. schallabsorbierende Flächen innerhalb der Driving Range)."

Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich vor, dass Massnahmen zur Verhinderung der Emissionen an der Quelle vollständig fehlen würden. Dies, obwohl im Vorprüfungsverfahren verlangt worden sei, dass schallabsorbierende Massnahmen innerhalb der Driving Range in den SBV ausdrücklich aufzunehmen seien.

In der von der Beschwerdegegnerin veranlassten oben erwähnten „lärmschutz-technischen Beurteilung“ ist unter den baulichen Massnahmen nicht nur der Erdwall mit der Lärmschutzwand angeführt, sondern als weitere Möglichkeit von Emissionsbegrenzungen sogar die Feststellung, dass speziell schallreflektierende Flächen innerhalb der Driving Range teilweise absorbierend verkleidet werden könnten. Aufgrund dieser Beurteilung wurden die SBV im Vergleich zum ersten Entwurf von der Vorinstanz noch mit dem bereits erwähnten Satz ergänzt. Aufgrund dieser „lärmschutz-technischen Beurteilung“ hat in der Folge das Amt für Raumplanung (ARP) bzw. das Amt für Umwelt (AfU) diese Ausführungen im Vorprüfungsbericht vom 29. September 2005 übernommen.

Die Beschwerdegegnerin ihrerseits führt nun im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Beschwerde aus, dass die schallisolierende Auskleidung der gedeckten Abschlagsplätze sowie Lärmschutzwände in der seitlichen Verlängerung der gedeckten Abschlagsplätze Kosten in der Höhe von ca. Fr. 60'000.-- verursachen würde, was nicht mehr als wirtschaftlich tragbar im Sinne von Art. 11 Abs.2 USG gelten würde.

Aufgrund der vorangegangenen Erwägungen kommt der genannten Ergänzung der SBV, wonach im Bedarfsfall weitere bauliche Schallschutzmassnahmen zu ergreifen seien (z.B. schallabsorbierende Flächen innerhalb der Driving Range) keine grosse Bedeutung zu. Ist wie hier ein Vorhaben zu beurteilen, welches die massgebenden Planungswerte bei Weitem einhält, erweisen sich weitergehende Emissionsbeschränkungen unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes meist nur dann als im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG "wirtschaftlich tragbar", wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann. Die wirtschaftliche Tragbarkeit wäre vorliegend zu verneinen. „Aus dem Vorsorgeprinzip lässt sich jedoch nicht ableiten, von einer Anlage Betroffene hätten überhaupt keine Belastungen hinzunehmen“ (BGE 124 II 521 E4 b.). Weil diese letzte Ergänzung nicht zuletzt auf Veranlassung der Beschwerdegegnerin in den SBV Eingang gefunden hat und auch nicht mittels Beschwerde von der Beschwerdegegnerin angefochten ist, ist auf die Streichung dieser Ergänzung der SBV zu verzichten.

- 2.9 Die Baukommission von Stüsslingen wird angehalten, das Baugesuch für die Lärmschutzwand vor der Publikation dem AfU zu unterbreiten zwecks Beurteilung der sich stellenden Fragen betreffend Lärm (Lage, Material, Höhe und Stellung der Lärmschutzwand). Ausdrücklich wird vorbehalten, dass die Höhe des Lärmschutzzaunes, je nach lärmtechnischer Begutachtung, allenfalls auch höher als 1,5 m werden könnte.

Diese Höhenbeschränkung ist aus diesen Gründen in den SBV zu streichen. Die genaue Höhe ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

- 2.10 Die Beschwerde, soweit auf sie eingetreten wird, ist abzuweisen. Die übrigen Änderungen des Gestaltungsplanes (wegfallende Feldwege, die Schaffung dreier Stillgewässer mit Verlandungszonen), welche nicht bestritten wurden, sind ebenfalls recht- und zweckmässig.
- 2.11 Die Einwohnergemeinde Stüsslingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'023.-- zu bezahlen.
- 2.12 Nach §§ 37 und 39 i.V.m. § 77 VRG werden den Parteien die Gerichts- und Parteikosten nach den Grundsätzen der Zivilprozessordnung (ZPO/BGS 221.1) auferlegt. Die Beschwerdeführerin unterliegt mit ihren Anträgen. Sie hat die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 1'800.-- zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Sie hat eine Nachzahlung von Fr. 800.-- zu leisten. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 800.-- auszurichten.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderungen zum genehmigten Zonen- und Gestaltungsplan "Stüsslingen-Lostorf" und die Ergänzungen der Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinden Stüsslingen und Lostorf werden ohne die Höhenbeschränkung für den Lärmschutzzaun genehmigt. Die Ruhezeiten, welche vorliegend den Ruhezeiten des Lärmgutachtens vom 14. Februar 2002 entsprechen, werden der Vollständigkeit halber durch das Amt für Raumplanung in den SBV ergänzt.
- 3.2 Die Beschwerde von Babst Liliane, Stüsslingen, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.3 Die Beschwerdeführerin trägt die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.--. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Sie hat eine Nachzahlung von Fr. 800.-- zu leisten.
- 3.4 Die Beschwerdeführerin hat der Golfplatz Heidental AG, Stüsslingen, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 800.-- auszurichten.
- 3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Stüsslingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'023.-- zu bezahlen.

- 3.7 Die Änderungen zum genehmigten Zonen- und Gestaltungsplan "Stüsslingen-Lostorf" stehen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Stüsslingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Babst Liliane, Gösgerstrasse 11, 4655 Stüsslingen (v.d. lic. iur. Susanne Schaffner-Hess, 4603 Olten)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten inkl. Ent-	Fr.	1'800.--	KA 431000/A 81087 umbuchen)
scheidgebühr:			
Nachzahlung:	Fr.	<u>800.--</u>	(KA 431000/A 81087)
Zahlungsart:			Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Stüsslingen, 4655 Stüsslingen

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>2'023.--</u>	
Zahlungsart:			Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (br, tw) (Nr. 2006/26) (2)

Amt für Raumplanung (2), mit Akten und 1 gen. Plan und ergänzte Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen, zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Plan und ergänzte Sonderbauvorschriften (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und ergänzte Sonderbauvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan und ergänzte Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Stüsslingen, 4655 Stüsslingen, mit 1 gen. Plan und ergänzte Sonderbauvorschriften (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission Stüsslingen, 4655 Stüsslingen

Einwohnergemeinde Lostorf, 4654 Lostorf, mit 1 gen. Plan und ergänzte Sonderbauvorschriften (später) **(Einschreiben)**

Baukommission Lostorf, 4654 Lostorf

Rechtsanwalt Dr. iur. Rudolf Steiner, Römerstrasse 6, 4600 Olten **(Einschreiben)**

Rechtsanwältin lic. iur. Susanne Schaffner-Hess, Dornacherstrasse 10, 4603 Olten, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, Amtsblattpublikation: „Einwohnergemeinden Stüsslingen und Lostorf: Genehmigung Änderungen zum genehmigten Zonen- und Gestaltungsplan „Stüsslingen-Lostorf“ und Ergänzungen der Sonderbauvorschriften“)