

Regierungsratsbeschluss

vom 14. Dezember 2010

Nr. 2010/2380

Rickenbach: Teilzonen- und Erschliessungsplan „Rickenbacherfeld“ mit Ergänzung Zonenvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Rickenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan „Rickenbacherfeld“ mit Ergänzung der Zonenvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Anlass und Inhalt der Planung

Mit dem Teilzonenplan „Rickenbacherfeld“ soll die Bauzone von Rickenbach gegen Osten hin erweitert werden. Dabei werden die (Teil-)Grundstücke GB Nrn. 154 und 165 von der Kernzone K bzw. der Landwirtschaftszone L in die Gewerbezone G umgezont. Die Teilgrundstücke GB Nrn. 164 und 165 werden aus der Landwirtschaftszone L neu der Wohnzone W3 zugeteilt. Ein Teil des Grundstücks GB Nr. 161 wird von der Landwirtschaftszone L bzw. von der Wohnzone W3 neu der Wohnzone W2b zugeordnet. Die Teilgrundstücke GB Nrn. 261, 262, 263 und 269 werden von der Landwirtschaftszone L bzw. von der Wohnzone W2a in die Wohnzone Hang WH überführt. Der in der Reservezone RW liegende Teil der Parzelle GB Nr. 169 wird der Landwirtschaftszone L zugeteilt. Über den neu in der Bauzone liegenden Teil von GB Nr. 165 wird die Gestaltungsplanpflicht erlassen. In diesem Zusammenhang wird das Zonenreglement dahingehend ergänzt, dass der entsprechende Gestaltungsplan insbesondere die Detailerschliessung, die Abschirmung gegen Lärmimmissionen ab der Hauptstrasse H5 und die Begrünung entlang der Bauzonengrenze zu regeln hat.

Die erste Bautiefe des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets kann gemäss rechtsgültigem kantonalen Erschliessungsplan „Solothurner-/Dorfstrasse“ (RRB Nr. 2008/90 vom 28. Januar 2008) direkt ab der Hauptstrasse H5 erschlossen werden. Für die übrigen Umzonungsflächen erfolgt die Erschliessung einerseits ab dem Wendelinweg über eine neue Stichstrasse (Erschliessungsstrasse) am Nordrand des Grundstücks GB Nr. 677. Ab der Kurve Wendelinweg-Vorderfeld führt eine weitere neue Erschliessungsstrasse in Richtung Norden bis zur Parzelle GB Nr. 445. Auf etwa halber Höhe erschliesst eine Stichstrasse gegen Osten die neuen Baugebiete. Ein Fussweg entlang der neuen Bauzonengrenze, begrünt mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, verbindet die beiden neuen Stichstrassen. Ab dem Grundstück GB Nr. 445 wird die neue öffentliche Erschliessungsstrasse über einen Fussweg mit der Erschliessung Hinterfeld verbunden. Entlang der neuen Erschliessungsanlagen (inkl. geplante Kanalisationsleitungen im Gebiet Hinterfeld) werden die entsprechenden Baulinien ausgedehnt.

Die genannten Umzonungen führen zu folgender Flächenbilanz:

- Wohnzone W3: Zunahme um 0.25 ha
- Wohnzone W2b: Zunahme um 0.43 ha

- Wohnzone Hang WH: Zunahme um 0.29 ha
- Gewerbezone G: Zunahme um 0.42 ha
- Wohnzone W2a: Abnahme um 0.02 ha
- Kernzone K: Abnahme um 0.26 ha
- Landwirtschaftszone L: Abnahme um 0.32 ha
- Reservezone RW: Abnahme um 0.79 ha.

Zwischen den von der Umzonung betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde besteht jeweils eine vertragliche Bauverpflichtung nach § 26^{bis} Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1).

2.2 Verfahren

Nach vorangegangener Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung wurde der Teilzonen- und Erschliessungsplan „Rickenbacherfeld“ mit Ergänzung der Zonenvorschriften vom 4. Mai 2009 bis am 2. Juni 2009 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, welche - auf dem Wege einer teilweisen Zweitaufgabe vom 22. Oktober 2009 bis am 20. November 2009 - zum Verzicht auf die ursprünglich geplante Fuss-/Radweg-Verbindung Rickenbacherfeld nach Wangen bei Olten (über das Areal der Landwirtschaftsparzelle GB Nr. 165) führten. Die übrigen Einsprachepunkte wurden vom Gemeinderat mit Verfügung vom 26. November 2009 abgewiesen. Der Gemeinderat genehmigte den Teilzonen- und Erschliessungsplan "Rickenbacherfeld" mit Ergänzung der Zonenvorschriften am 20. April 2009 respektive am 19. Oktober 2009 jeweils unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen.

Mit Eingabe vom 9. Dezember 2009 gelangten die früheren Einsprecher Rimaplan AG, 8105 Regensdorf, und Erbgemeinschaft der Glutz - von Reding Biberegg Maria sel., beide vertreten durch Rechtsanwalt Martin Sohm u./o. Rechtsanwältin Stefanie Heid, c/o Wenger Plattner Rechtsanwälte, 8700 Küssnacht, mit Beschwerde an den Regierungsrat. Sie begehren die Aufhebung des gemeinderätlichen Einspracheentscheides vom 26. November 2009 im Umfang der Abweisung ihrer Einsprachen. Die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen, und zwar mit folgenden Direktiven: Der Teilzonenplan sei dahingehend zu ändern, dass die Parzelle GB Nr. 165 vollumfänglich der Bauzone - primär der Gewerbezone, eventualiter der Wohnzone - zuzuweisen sei. Ferner soll in der vorgesehenen Ergänzung der Zonenvorschriften (betreffend Mindestanforderungen an den verlangten Gestaltungsplan) der Passus "Festlegen der Detailerschliessung: Nur die 1. Bautiefe entlang der H5 (Gewerbezone) darf über die H5 erschlossen werden" ersatzlos gestrichen werden. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Rickenbach. Auf die Begründung wird - soweit entscheidungswesentlich - nachfolgend (vgl. Ziff. 2.4 lit. c und f) eingegangen; im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

In seiner Vernehmlassung vom 26. Januar 2010 beantragt der Gemeinderat sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung der Planung. Was die Begründung betrifft, wird wiederum auf die nachfolgenden Erwägungen und im Übrigen auf die Akten verwiesen.

Mitte Juni 2010 wurde dem instruierenden Bau- und Justizdepartement (BJD) die Mandatsübernahme durch Rechtsanwalt Dr. David Dussy, c/o Wenger Plattner Rechtsanwälte, 4010 Basel, angezeigt.

Am 13. Juli 2010 nahmen Vertreter des BJD einen Augenschein und führten vor Ort eine Parteiverhandlung durch.

2.3 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (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).

2.4 Behandlung der Beschwerde der Rimaplan AG, 8105 Regensdorf, sowie der Erbgemeinschaft der Glutz - von Reding Biberegg Maria sel. (bestehend aus Glutz Marcel, 8049 Zürich, Glutz Urs, 6430 Schwyz, und Glutz Emanuel, 1095 Lutry), beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. David Dussy, c/o Wenger Plattner Rechtsanwälte, 4010 Basel

a. Bereits in ihrer seinerzeitigen gemeinsamen Einsprache an den Gemeinderat hatten die Beschwerdeführerinnen unter anderem geltend gemacht, die Rimaplan AG sehe vor, auf der im Eigentum der Erbgemeinschaft der Glutz Maria sel. (nachfolgend: EG Glutz) stehenden Parzelle GB Nr. 165 einen Nahversorgungsmarkt zu errichten. Die teilweise Nichteinzonung der genannten Parzelle sei klar unzweckmässig und - weil gegen die Eigentumsgarantie verstossend - auch rechtswidrig. Insbesondere stehe deren planerische 3-Teilung ($\frac{1}{4}$ Wohnzone, $\frac{1}{4}$ Gewerbezone und $\frac{1}{2}$ Landwirtschaftszone) angesichts "... der schmalen Anordnung der Bauzone ..." einer sinnvollen baulichen Nutzung entgegen (im Detail siehe a.a.O.).

b. Dem hielt der Gemeinderat im Einspracheentscheid im Wesentlichen entgegen, die letztlich getroffene Abgrenzung der Bauzone sei - in mehreren Verfahrensschritten - im Zusammenwirken mit dem kant. Amt für Raumplanung (ARP) festgelegt worden. Dabei seien diverse Interessen (u. a: Landschaftsbild, Siedlungstrennung, Bedarf an Bauland, Interessen der Landwirtschaft, aktuell gegebene Erschliessung) mit abgewogen worden. Was das Vorhaben Nahversorgungsmarkt betreffe, sei festzuhalten, dass dieses angesichts des Zonenreglements, welches Verkaufsflächen in der Gewerbezone G nur in Verbindung mit produzierenden Betrieben zulasse, ohnehin nicht zonenkonform wäre.

c. In ihrer Beschwerdeschrift wiederum machen die Rekurrentinnen insbesondere geltend, neben den in Art. 3 RPG umschriebenen Planungsgrundsätzen seien bei der Nutzungsplanung - wie es Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) gebiete - immer auch die im konkreten Fall auf dem Spiele stehenden öffentlichen und privaten Interessen mit abzuwägen. Dasselbe fordere auch § 4 Abs. 1 PBG. Vorliegend stelle die teilweise Nichteinzonung der Parzelle GB Nr. 165 einen Eingriff ins verfassungsrechtlich geschützte Eigentum der EG Glutz dar, welcher allein dann zulässig wäre, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruhe, im öffentlichen Interesse stünde und sich als verhältnismässig erweise. Indessen sei die erwähnte umfassende Interessenabwägung vom Gemeinderat offensichtlich nicht vorgenommen, seien die fallspezifischen Gesichtspunkte - insbesondere die privaten Interessen der Beschwerdeführerinnen - nicht hinreichend berücksichtigt worden. So etwa sei die postulierte Siedlungstrennung gegenüber der Gemeinde Wangen b. O. auch bei vollumfänglicher Einzonung der Parzelle GB Nr. 165 gewährleistet, nämlich durch das an die Gemeindegrenze anstossende

Grundstück GB Nr. 166, und der erwähnte "Blick in den Jura" werde bereits durch die Überbauung des eingezonten Areals südlich der Hauptstrasse beeinträchtigt. Weiter erfordere die gemäss dem Leitbild Rickenbachs angestrebte Entwicklung - ein kontinuierliches Wachstum der Gemeinde - einen hinreichenden Bestand an Bauland. Auch mit der vollständigen Einzonung der Parzelle GB Nr. 165 würde kein Überbestand an Gewerbeland geschaffen. Klar unzutreffend sei sodann die Argumentation des Gemeinderates, die Parzelle GB Nr. 165 sei bis anhin ungenügend erschlossen, und im Übrigen sei eine bereits vorhandene Erschliessung ohnehin nicht Voraussetzung für die Einzonung. Vielmehr sei das fragliche Areal mit seiner Lage direkt an der Hauptstrasse H5 zur Überbauung geradezu prädestiniert, und es sei - angesichts der Umgebung - gar auf eine eigentliche Baulücke zu schliessen. Damit erweise sich die teilweise Nichteinzonung als unverhältnismässig und verstosse gegen die Eigentumsgarantie. Bei der gewählten 3-Teilung sei eine vernünftige bauliche Nutzung ausgeschlossen, insbesondere angesichts der gewählten schmalen Anordnung des Bereichs in der Bauzone. Schliesslich sei zu beachten, dass die westlich angrenzende Parzelle GB Nr. 154 von der Kernzone in die Gewerbezone überführt und die südlich benachbarte Parzelle GB Nr. 553 (jenseits der H5) zu einem namhaften Teil von der Industriezone in die Gewerbezone umgezont werde, sodass - mit Ausnahme der Parzelle GB Nr. 166 im Osten - in westlicher, südlicher und östlicher Richtung der Umgebung ausschliesslich Gewerbeareal vorliege. Es werde deshalb mit der von der Gemeinde getroffenen Zonierung auch die Rechtsgleichheit ernsthaft in Frage gestellt. Kurz: Die umfassende Interessenabwägung zeige auf, dass das private Interesse der Rekurrentinnen, die Parzelle GB Nr. 165 mit ihrer ganzen Fläche der Bauzone zuzuweisen, die vom Gemeinderat angerufenen öffentlichen Interessen (wie Landschaftsbild, Blick auf den Jura, Siedlungstrennung etc.) überwiege. Auch sei die Grundeigentümerin jederzeit bereit, eine Überbauungsverpflichtung nach § 26^{bis} PBG einzugehen. Aufgrund der umliegenden Nutzungen sodann wäre die ungeteilte Zuweisung der Parzelle zur Gewerbezone G nur folgerichtig. Letztlich seien für die vorgesehene neue Zonenvorschrift, wonach allein die erste Bautiefe entlang der H5 ab dieser Strasse erschlossen werden dürfe, vernünftige Gründe nicht zu ersehen, zumal die Verkehrssicherheit gewährleistet sei und für die nähere Umgebung vergleichbare Einschränkungen nicht bestünden.

Zu Beweiszwecken reichen die Beschwerdeführerinnen diverse Dokumente zu den Akten. Ferner beantragten sie ihre persönliche Befragung.

d. Der Gemeinderat weist in seiner Vernehmlassung insbesondere darauf hin, dass sich die neue Bestimmung in den Zonenvorschriften, wonach allein die erste Bautiefe ab der H5 erschlossen werden dürfe, bereits aus einem kantonalen Nutzungsplan aus dem Jahre 2008 ergebe, insofern also bloss einen Nachvollzug darstelle.

e. Anlässlich des Augenscheines mit Parteiverhandlung vom 13. Juli 2010 unterstrich der Vertreter der Rimaplan AG (R. Rieder) den Nutzen des auf der Parzelle GB Nr. 165 zu errichten vorgesehenen Nahversorgungsmarktes für die Gemeinden Rickenbach wie auch Wangen (Steigerung der Wohnattraktivität). Mit der nun getroffenen (dreigeteilten) Zonierung werde das Vorhaben vereitelt und die Parzelle entwertet. Die Vertreter der Gemeinde (Gemeindepräsident D. Leu und Gemeinderat U. Leimgruber) machten kein Hehl daraus, dass auch der Gemeinderat die vollumfängliche Einzonung der Parzelle GB Nr. 165 begrüsst hätte, sich - nach der Vorprüfung der Planung durch das ARP - indessen auf die (allein als realistisch befundene) Teillösung beschränkt habe.

f. Als Adressatinnen des gemeinderätlichen Einspracheentscheides sind die Rekurrentinnen zur Beschwerde an den Regierungsrat legitimiert, zumal ihnen der Gemeinderat im Einspracheverfahren (als Grundeigentümerin respektive potentielle Investorin) zu Recht Parteistellung zuerkannt hat. Auf ihre im Übrigen frist- und formgerecht [vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 124.11)] eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

Die Beschwerdeführerinnen erblicken in der teilweisen Nichteinzonung der Parzelle GB Nr. 165 einen unverhältnismässigen - und deshalb rechtswidrigen - Eingriff ins Eigentumsrecht der EG Glutz. Dies vor dem Hintergrund des von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsatzes, wonach sich Einschränkungen verfassungsmässiger Rechte auf eine gesetzliche Grundlage und ein überwiegendes öffentliches Interesse stützen und ferner verhältnismässig sein müssen. Es besteht indessen kein Anspruch der Eigentümerschaft von Landwirtschaftsland auf Einzonung desselben. Folglich stellt die Nichteinzonung auch keinen "Eingriff" ins Eigentumsrecht dar. Anspruch besteht allein auf rechtsgleiche Behandlung bei der Zonenplanung und auf Nichtgenehmigung eines rechtswidrigen oder offensichtlich unzweckmässigen Planes. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes aber, d. h. eine Ungleichbehandlung gleicher oder zumindest vergleichbarer Sachumstände, ist vorliegend nicht festzustellen. Wie die Beschwerdeführerinnen selbst festhalten, handelte es sich bei der westlich angrenzenden Parzelle GB Nr. 154, die neu der Gewerbezone zugeteilt wird, bereits um Bauland (nämlich Kernzone). Desgleichen bei der südlich benachbarten - jenseits der H5 liegenden - Parzelle GB Nr. 553 (bisher vollumfänglich Industriezone, neu teilweise Gewerbezone). Die östlich angrenzende Parzelle GB Nr. 166 wiederum ist und bleibt Landwirtschaftsland. Desgleichen das Gebiet im Norden, darunter der östliche Bereich des direkt an die Parzelle GB Nr. 165 angrenzenden Grundstückes GB Nr. 161.

Zu prüfen bleibt, ob die vom Gemeinderat konkret gewählte planerische Lösung, die "bloss" teilweise Einzonung der Parzelle GB Nr. 165 also, und zwar die der Bauzone zugeschlagene Fläche wiederum unterteilt in Gewerbezone im Süden und Wohnzone im Norden, den Vorgaben von Art. 3 RPV und § 4 PBG entspricht, d. h. als vertretbares Resultat einer - in den Schranken der nach Art. 3 RPG zu befolgenden Planungsgrundsätze - alle wesentlichen Interessen berücksichtigenden Abwägung zu bestätigen ist. Aus der Perspektive der Beschwerdeführerinnen betrachtet, und dadurch gleichzeitig vereinfacht, lautete die Frage, ob deren Interesse an einer Einzonung bei der Abwägung angemessen gewichtet worden ist. Dass Landeigentümer in aller Regel ein erhebliches (privates) Interesse an der Einzonung ihres Grundes haben, ergibt sich aus der erheblichen Wertdifferenz zwischen Bauland einerseits und Landwirtschaftsland andererseits, liegt insofern auf der Hand und bedarf keiner weiteren Begründung. Dem Raumplanungsrecht kommt deshalb naturgemäss vor allem die Funktion zu, entgegenstehenden und überwiegenden sowie - zumindest kurz- bis mittelfristig betrachtet - wirtschaftlich weniger evidenten Interessen zum Durchbruch zu verhelfen (vgl. etwa die Planungsgrundsätze nach Art. 3 Abs. 2 RPG).

Bereits in seiner Stellungnahme vom 3. Oktober 2005 zum "Konzept Gewerbegebiet" der Gemeinden Wangen bei Olten und Rickenbach, datierend vom 19. April 2005, hatte das ARP auf die Bedeutung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Wangen und Rickenbach nördlich der H5 hingewiesen. Ihre siedlungstrennende-/gliedernde Funktion sei wichtig für das Ortsbild, die Siedlungsqualität wie auch für den Schutz der Landschaft selbst. Bei der gegebenen Breite sei "... der direkte Bezug zu den Jurahängen ..." gewährleistet (vgl. a.a.O., S. 2). In seiner Stellungnahme vom 31. Mai 2007 sodann, sich unter anderem auseinandersetzend mit dem zwischenzeitlich von der Gemeinde Rickenbach vorgelegten Entwurf zum Raumplanungsbericht "Umzonung Rickenbach Ost" (Stand März 2007), bekräftigte das ARP seine früher dargelegte Haltung mit Nachdruck (vgl. a.a.O., S. 3 f.). Dies vor dem Hintergrund der vom Berichtsentwurf vorgesehenen Varianten einer Reduktion des Landwirtschaftsgürtels auf eine Breite von 30 m oder gar bloss noch 12 m. Es erklärte die vorgesehene Neueinzonung Rickenbach Ost als im Widerspruch zur Idee der Siedlungstrennung stehend und deshalb - aus der Sicht von Ortsbild-, Heimat- und Landschaftsschutz - als bereits im Ansatz falsch. Denkbar wäre "... allerhöchstens ... eine Arrondierung der Bauzone nach Osten mit einer Breite ab heutigem Bauzonenrand von etwa 30 m" (vgl. a.a.O., S. 4). Diese Haltung wird vom ARP in den genannten Stellungnahmen vertieft und nachvollziehbar begründet, weshalb auf letztere verwiesen werden kann. Einer Wiederholung oder Ergänzung der Argumentation an hiesiger Stelle bedarf es nicht. Im Vorprüfungsbericht vom 14. August 2008 schliesslich hat sich das ARP wie folgt geäussert: "Die im Gebiet Rickenbacherfeld vorgesehene Einzonung in einer Breite von 30 m lässt ostseitig bis an die Gemeindegrenze zu Wangen b. Olten einen Landwirtschaftsstreifen von 60 m frei. Dieser ist zur langfristigen Erhaltung der trennenden Grünflächen zwischen beiden Gemeinden von grosser

Bedeutung (...). Damit markiert die östliche Abgrenzung dieser Einzonungen die definitive Siedlungsgrenze von Rickenbach" (vgl. a.a.O., S. 4). In der Stellungnahme vom 31. Mai 2007 wie auch im Vorprüfungsbericht vom 14. August 2008 hat das ARP ferner jeweils auch in unmissverständlicher Weise auf die bereits an die obere Limite anstossende Dimensionierung der Bauzone Rickenbachs, d. h. auf den fehlenden Bedarf an zusätzlichem Bauland (Neueinzonungen), hingewiesen. Auch diesbezüglich kann auf die schlüssigen Ausführungen in den genannten Berichten selbst verwiesen werden.

Anlässlich der Parteiverhandlung liessen die Gemeindevertreter, wie erwähnt, durchblicken, dass - nebst den Beschwerdeführerinnen - auch ihnen an der vollumfänglichen Einzonung der Parzelle GB Nr. 165 gelegen gewesen wäre, der Gemeinderat sich indessen der Haltung des ARP unterzogen habe. Insofern sei die im Einspracheentscheid geführte Argumentation nicht durchwegs die eigene. Kreisplaner Ruedi Bieri hingegen nahm das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen auf, es liessen das Mass und die Unterteilung der neu eingezonten Fläche eine vernünftige bauliche Nutzung derselben kaum zu, um - und dies in durchaus ernster Absicht - die Frage zu stellen, ob dem Regierungsrat damit nicht vielmehr die Nichtgenehmigung der von der Gemeinde vorgelegten Planung zu beantragen sei. Dem wiederum hielt der planende Ingenieur entschieden entgegen, dass der "Streifen" mit einer Breite von 40 m (10 m bisher / 30 m neu zusätzlich) für eine Überbauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern mit Ausrichtung Nord-Süd, wie sie westlich benachbart bereits bestünden, sehr wohl geeignet sei. Damit ist die nicht weiter substantiierte gegenteilige Behauptung der Rekurrentinnen entkräftet. Soweit letztere - sei es mit Bezug auf die Parzelle GB Nr. 165 insgesamt oder aber bloss bezogen auf die westliche Teilfläche (Streifen) - ferner die ungeteilte Zuteilung zur Gewerbezone G begehren, ist dem Gemeinderat zuzustimmen, wonach die vorgesehene Errichtung eines Nahversorgungsmarktes in dieser Zone gemäss Zonenvorschriften (vgl. § 8 Ziff. 2 Abs. 4) gerade nicht zulässig wäre. Für die Genehmigung zumindest der (vom Kreisplaner ebenfalls in Frage gestellten) Teillösung spricht indessen vor allem die nicht von der Hand zu weisende Argumentation des Gemeindepräsidenten. Dieser wies anlässlich der Parteiverhandlung vehement darauf hin, dass es nicht Sache der kleinen ("schmalen") Gemeinde Rickenbach, eingeklemmt zwischen den grossen Gemeinden Hägendorf im Westen und Wangen im Osten, die beide bis an die Gemeindegrenze eingezont und überbaut seien, sein könne, nun auf ihrem knappen Territorium sowohl gegen Westen als auch gegen Osten die Siedlungstrennung zu gewährleisten, allein weil sie - anders als die Nachbargemeinden - in der Vergangenheit mit dem Boden haushälterischer umgegangen sei. Umgekehrt bestätigten sich am Augenschein Bedeutung und Wert der vom ARP geforderten siedlungstrennenden Freifläche nördlich der H5 in der verbleibenden Breite von rund 60 m ohne weiteres, auch wenn diesem Streitpunkt angesichts der gegebenen (bzw. mit der Einzonung des westlichen Bereichs der Parzelle GB Nr. 165 nunmehr erreichten) maximalen Grösse der unüberbauten Bauzone Rickenbachs keine ausschlaggebende Bedeutung mehr zukommt. Nicht anders verhält es sich mit der Erschliessungsfrage. Den Rekurrentinnen ist zwar dahingehend beizupflichten, dass die gegebene Erschliessung von Land nicht Voraussetzung für eine Einzonung ist. Die Beziehung ist gerade gegenläufig: Eingezontes Land ist innert 15 Jahren zu erschliessen (vgl. § 101 Abs. 1 PBG). Hingegen kann der Erschliessungsgrad von Bedeutung sein, wenn zur Erweiterung der Bauzone verschiedene Flächen zur Verfügung stehen und die Wahl zu treffen ist. Vorliegend jedoch kommt eine vollumfängliche Einzonung der Parzelle GB Nr. 165 unbesehen des Erschliessungsgrades nicht in Frage.

Damit kann vorerst festgehalten werden, dass die von den Beschwerdeführerinnen verlangte umfassende Interessenabwägung zu keinem andern Resultat führt, d. h. weder die von der Gemeinde getroffene planerische Lösung als offensichtlich unzweckmässig disqualifiziert noch nach einer Einzonung der Parzelle GB Nr. 165 in ihrem ganzen Halte verlangt.

Zu guter Letzt ist zu bestätigen, dass sich die Vorgabe, wonach bloss die erste Bautiefe ab der Kantonsstrasse H5 erschlossen werden darf, bereits aus einem kantonalen Erschliessungsplan ergibt (vgl. RRB Nr. 2008/90 vom 28. Januar 2008) und folglich im Rahmen der Ortsplanung nicht zur Disposition steht. Die von den Beschwerdeführerinnen bemängelte Ergänzung der kommunalen Zonenbestimmungen ist deshalb rein deklaratorischer Natur und stellt einen blossen

Nachvollzug der kantonalen Planung dar. Eine andere kommunale Regelung würde der übergeordneten Planung im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG widersprechen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es den Beschwerdeführerinnen nicht gelungen ist, darzulegen, inwiefern sich der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Rickenbacherfeld" oder der näher bezeichnete Passus der vorgesehenen Ergänzung der Zonenvorschriften als rechtswidrig, übergeordneten Planungen widersprechend oder aber offensichtlich unzweckmässig erweisen sollen, weshalb die Beschwerde in Bestätigung des angefochtenen gemeinderätlichen Einspracheentscheides vollumfänglich abzuweisen ist.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die mit Fr. 1'200.00 zu beziffernden Verfahrenskosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen [vgl. § 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und § 101 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO; BGS 221.1)]. Sie sind von ihnen je hälftig zu tragen und durch den am 8. Januar 2010 gemeinsam geleisteten Kostenvorschuss im selben Betrag gedeckt. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung fällt dem Verfahrensausgang entsprechend nicht in Betracht.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Rickenbacherfeld" mit Ergänzung der Zonenvorschriften der Gemeinde Rickenbach wird genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde der Rimaplan AG, 8105 Regensdorf, sowie der Erbgemeinschaft der Glutz - von Reding Biberegg Maria sel., beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. David Dussy, c/o Wenger Plattner Rechtsanwälte, 4010 Basel, wird abgewiesen.

Die Verfahrenskosten (Entscheidgebür und Auslagen) von Fr. 1'200.00 werden den Beschwerdeführerinnen je hälftig auferlegt und sind durch den gemeinsam geleisteten Kostenvorschuss im selben Betrag gedeckt.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.
- 3.5 Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (nach § 39 Abs. 4 PBG).
- 3.6 Die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) und die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) sind mit dem geänderten Zonenplan in Übereinstimmung zu bringen.
- 3.7 Die Gemeinde Rickenbach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Januar 2011 ein genehmigten Erschliessungsplan, drei genehmigte Teilzonenpläne und vier nachgeführte Zonenreglemente nachzuliefern. Die Pläne und die Zonenreglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

- 3.8 Die Gemeinde Rickenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
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

Gemeinde Rickenbach, 4613 Rickenbach

| | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 2'500.00 | (KA 431000/A 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.00 | (KA 435015/A 45820) |
| | <u>Fr. 2'523.00</u> | |

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

Kostenrechnung

Rechtsanwalt Dr. David Dussy, c/o Wenger Plattner
Rechtsanwälte, Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel
(i.S. Rimaplan AG, 8105 Regensdorf, und Erbgemeinschaft der
Glutz - von Reding Biberegg Maria sel.)

| | | |
|-------------------|-----------------|------------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1'200.00 | (Fr. 1'200.00 von 119101 auf |
| Verfahrenskosten: | Fr. 1'200.00 | KA 431000/A 81087 umbuchen) |
| | <u>Fr. 0.00</u> | |

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2009/155)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (Bi/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Kantonale Finanzkontrolle

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Kreisbauamt II Olten, Amthausquai 23, 4600 Olten

Gemeinde Rickenbach, 4613 Rickenbach, mit 1 gen. Dossier (später) und mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bau- und Werkkommission Rickenbach, 4613 Rickenbach

Rechtsanwalt Dr. David Dussy, c/o Wenger Plattner Rechtsanwälte, Aeschenvorstadt 55,
4010 Basel (**Einschreiben**)

Frey + Gnehm Olten AG, Leberngasse 1, Postfach, 4603 Olten

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Rickenbach:
Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan „Rickenbacherfeld“ mit Ergänzung
Zonenvorschriften)

(

(