



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 24. August 1993

NR. 2885

## STARRKIRCH-WIL: Weiterbehandlung der Ortsplanung / Genehmigung und Behandlung der Beschwerden

---

### 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Starrkirch-Wil** unterbreitet dem Regierungsrat die **Weiterbehandlung der Ortsplanung** zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

2.1. Bei der Genehmigung der Ortsplanung mit RRB Nr. 635 vom 20. Februar 1990 wurden verschiedene Teile des Zonenplans von der Genehmigung vorläufig zurückgestellt und zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen:

- a) die in der Beschwerde der Eisenbahnergenossenschaft Kienberg-Olten gerügten Bauzonen (Parzellen GB Nrn. 25 und 307 teilweise).
- b) die planerische Behandlung der Grundstücke GB Nrn. 419 und 20 der Coop Olten.
- c) die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Teile der Parzellen GB Nr. 81 und 94) sowie die Wohnzone W2 (Teil der Parzelle GB Nr. 69) entlang der Nigglibergstrasse.

2.2. Ausgehend von dieser Rechtslage hat der Gemeinderat die notwendigen Abklärungen und Arbeiten vorgenommen und mit Schreiben vom 28. Mai 1990 folgende Beschlüsse zur Weiterbearbeitung der Ortsplanung gefasst:

- a) An der Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 25 und Teil GB Nr. 307 in die Wohnzone W2 wird weiterhin festgehalten.
- b) Mit einer Zonenplan-Teilaufgabe soll die Neueinzonung des Coop-Landes, umfassend die GB Nrn. 419, 20, 395 in die Wohnzone W2 resp. Wohn- und Gewerbezone WG, vorgenommen werden.
- c) An der Einzonung von Teilen der Parzellen GB Nrn. 94 und 81 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird festgehalten, jedoch soll auf die Einzonung einer Wohnzone W2 entlang der Nigglibergstrasse (Teil von GB Nr. 69) verzichtet werden.
- d) Die Ausscheidung von Fruchtfolgeflächen im Umfang von 12,06 ha ist vorzunehmen.

2.3. Am 14. März 1991 fand zwischen dem Amt für Raumplanung und der Gemeinderatskommission Starrkirch-Wil eine Besprechung dieser hängigen Punkte statt. In der Folge unterbreitete das Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 17. April 1991 dem Gemeinderat die Vorschläge über das weitere Vorgehen.

2.4. Die öffentliche Auflage der Zonenplan-Teilaufgabe der Neueinzonung Coop-Land (GB Nrn. 419, 20, 395) erfolgte in der Zeit vom 21. Oktober bis zum 19. November 1991. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine weiteren Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Neueinzonung am 2. Dezember 1991.

2.5. Nachdem der Gemeinderat die noch hängigen Punkte der Weiterbehandlung der Ortsplanung erledigt hatte, reichte er die Unterlagen mit Schreiben vom 2. März 1992 an das Amt für Raumplanung ein.

2.6. Gegen den Beschluss der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 1991 erhob die Eisenbahnergenossenschaft Kienberg-Olten, im Meierhof 4, 4600 Olten, vertreten durch lic. iur. Benno Mattarel, Fürsprech und Notar, Aarburgerstrasse 6, 4600 Olten, Beschwerde beim Regierungsrat.

Zu dieser Beschwerde haben der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil mit Schreiben vom 18. Dezember 1991, die Imex Immobilien AG, Aarau, als Eigentümerin von GB Nr. 25 mit Schreiben vom 22. Mai 1992 und Frau Lüthi-Kiefer Marianne, Starrkirch, als Eigentümerin von GB Nr. 307 mit Schreiben ihres Rechtsvertreters Dr. iur. Ulrich Glättli, Fürsprech und Notar, Martin-Disteli-Strasse 9, 4600 Olten vom 18. August 1992, Stellung genommen.

Am 19. Oktober 1992 führten Beamte des Bau-Departementes mit den Beteiligten einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Anlässlich dieses Termins zog die Beschwerdeführerin, soweit GB Nr. 25 betreffend, die Beschwerde zurück.

Den Parteien wurde eine Frist angesetzt, zu den von der Einwohnergemeinde mit Schreiben vom 30. Oktober 1992 eingereichten zusätzlichen Unterlagen Stellung zu nehmen. Auf Begehren der Parteien wurde diese Frist in der Folge mehrmals erstreckt.

Am 26. April 1993 hat der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin schriftlich mitgeteilt, sie habe sich nun mit Frau M. Lüthi-Kiefer vergleichsweise geeinigt, weshalb sie unter Uebernahme der Verfahrenskosten sowie einer Parteientschädigung an Frau M. Lüthi-Kiefer von Fr. 300.-- ihre Beschwerde auch betreffend GB Nr. 307 zurückziehe.

Die vorliegende Beschwerde ist zufolge Rückzuges als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) und die Parteientschädigung in der vereinbarten Höhe an Frau M. Lüthi-Kiefer zu bezahlen.

2.7. Die durch die Zonierung von Teilen der Parzellen GB Nrn. 81 und 94 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betroffenen Grundeigentümer sowie durch die Einzonung einer Wohnzone W2 entlang der Nigglibergstrasse, Teil von GB Nr. 69 betroffenen Grundeigentümer wurden im Sinne des § 19 PBG durch das Amt für Raumplanung mit den Schreiben vom 18. November 1992 und 14. Juli 1993 angehört. Die angeschriebenen Eigentümer haben in der Folge schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 4 BV) ist hiermit ausreichend Genüge getan.

2.8. Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht dabei - in Übereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 RPG - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen (§ 18 Abs. 1 PBG). Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und 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. Bezüglich Prüfung der Zweckmässigkeit hat sich der Regierungsrat aber - so erfordert es nebst § 18 Abs. 2 Satz 2 PBG bereits Art. 2 Abs. 3 RPG - eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er der Gemeinde auch nicht eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ib 77.).

2.9. Zur Problematik der Ortsplanung Starrkich-Wil:

a) Ausgangslage

In den Erwägungen zum Beschluss der Ortsplanung (RRB Nr. 635 vom 20. Februar 1991) wurde ausgeführt, dass angesichts des grossen öffentlichen Interesses an der Erhaltung guter und zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen, die Gemeinde dem Kanton einen Vorschlag für die Fruchtfolgeflächen zu unterbreiten hat. Der Entscheid über die umstrittene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde einerseits wegen der zu grossen Bemessung und ihrer auffälligen Form der Fläche zurückgestellt und andererseits um der Gemeinde den erforderlichen Spielraum für die Interessenabwägung zu geben.

Die Gemeinde Starrkich-Wil hat mittlerweile den Nachweis der Fruchtfolgeflächen mit Eingabe des Grundlagenplanes Fruchtfolgeflächen, beschlossen vom Gemeinderat am 21. Mai 1990, erbracht. Dieser Grundlagenplan weist Fruchtfolgeflächen von total ca. 12 ha aus.

Nicht erbracht ist hingegen der vom Regierungsrat ebenfalls geforderte detaillierte Nachweis der Gemeinde, an diesem Ort eine neue zusätzliche Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausscheiden zu müssen. Die Gemeinde hält nach wie vor daran fest, in dieser Zone Alterswohnungen und spätere Erweiterungsbauten von Schulanlagen erstellen zu können. Der Gemeinderat hat deshalb an seiner Sitzung vom 6. Mai 1991 beschlossen, die Einzonung weiterhin durchzusetzen und einen formellen Entscheid des Regierungsrates zu erwirken.

#### b) Bedarf an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Bedarf für diese Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde von der Gemeinde in sehr allgemeiner Form bereits mit Schreiben vom 24. November 1989 im damaligen Genehmigungsverfahren der Ortsplanung dargelegt. In der ergänzenden Begründung der Gemeinde vom 28. Mai 1990 konkretisiert die Gemeinde den Bedarf für diese Zone mit ca. 6'000 m<sup>2</sup> für Alterswohnungen, Altersheime und Pflegebetten und ca. 4'000 m<sup>2</sup> für Schulanlagen. Sie stützt sich dabei auf Grundlagen der Regionalplanung Olten-Gösgen-Gäu aus dem Jahre 1972 die, wie Ueberprüfungen ergeben haben, mittlerweile total veraltet sind, da die Prognosen der subregionalisierten Bevölkerungsprojektionen von 1986 nicht berücksichtigt werden (vgl. Beiträge zur Statistik des Kantons Solothurn, Reihe D, Bevölkerungsstatistik, Heft 5, Finanz-Departement des Kantons Solothurn). Nach den heutigen Richtzahlen verfügt die Region Olten-Gösgen über genügend Betten in Alters- und Pflegeheimen. Die Erhebung der Turn- und Sportanlagen 1986 für den Kanton Solothurn hat ergeben, dass die Region Olten sehr gut ausgerüstet ist (vgl. Sportanlagen nach Standortgemeinden, Gesamtergebnis, Bundesamt für Statistik).

In der Stellungnahme vom 2. März 1992 macht die Gemeinde keine Hinweise auf neue erhebliche Tatsachen. Ebenso sind im Rahmen der Anhörung der Grundeigentümer vom 18. November 1992 keine neuen Erkenntnisse seitens der Gemeinde eingeflossen. Somit muss davon ausgegangen werden, dass kein genügend konkretisiertes Bedürfnis besteht, mit dessen Realisierung mit einiger Sicherheit zu rechnen wäre.

In den Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümer werden verschiedene gegensätzliche Argumente aufgeführt. Dabei kommt unmissverständlich zum Ausdruck, dass die Gemeinde darauf geachtet hat, möglichst jedem Grundeigentümer Teile seines

Grundbesitzes oder sogar ganze Grundstücke der Bauzone zuzuteilen. Es werden auch Vorschläge gemacht, dass bei einer allfälligen Nichtgenehmigung noch andere zweckmässigere Lösungen für die Abgrenzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen denkbar wären, mit dem Hinweis, dass die Gemeinde noch über genügend eingezontes Land verfüge, das bei Bedarf überbaut werden könne. Ein anderer Grundeigentümer führt an, dass der Nachweis der Fruchtfolgefleichen seitens der Gemeinde erbracht ist und das Festlegen der Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen eine wichtige Aufgabe ist und sich die Gemeinde dabei auf die Gemeindeautonomie berufen kann. Dazu kann auf die Ausführungen unter der Kognition des Regierungsrates (oben Ziff. 2.8.) verwiesen werden. Der Regierungsrat muss im Rahmen einer Genehmigung einer Ortsplanung seine gesetzlichen Rechte und Pflichten gegenüber einer Gemeinde wahrnehmen.

#### c) Interessenabwägung

Nach den Aussagen der Gemeinde wird deutlich, dass sie in erster Linie an dieser Zone interessiert ist, um Alterswohnungen erstellen zu können. Es ist zu begrüßen, wenn eine Gemeinde in diesem Bereiche aktiver werden will. Für den Bau solcher Wohnungen sind jedoch OeBA-Zonen nicht unbedingt notwendig, da Alterswohnungen ohne Schwierigkeiten auch in einer gewöhnlichen Wohnzone erstellt werden dürfen. Den Bedarf für Alterswohnungen grundsätzlich als Bedarfsnachweis für die Ausscheidung neuer OeBA-Zonen zu anerkennen, würde bedeuten, dass überall für die Realisierung von Alterswohnungen zusätzliche Flächen in die Bauzone eingezont werden müssten und so die in unserem Kanton ohnehin zu grossen Baugebiete unter diesem Titel weiter vergrössert würden. Anders wäre es allenfalls einzig zu beurteilen, wenn mangels Verfügbarkeit einer bisherigen Wohnzone diese für den Bau von Alterswohnungen in eine OeBA-Zone umgezont werden sollte. Dies ist aber, wie bereits aus anderen Planungsarbeiten bekannt (z.B. Alterswohnungen sowie kleineres Spitex-Zentrum im Wilerhof), nicht der Fall. Zudem sind die Einwohner- und Bürgergemeinde Starrkirch-Wil am Alters- und Pflegeheim Brüggl in Dulliken beteiligt.

Bei der Beurteilung des zukünftigen Bedarfs nach OeBA-Zone für die Erweiterung der Schul- und Sportanlagen ist wesentlich, ob die vorgeschlagenen Gebiete durch andere Nutzungen, insbesondere durch Ueberbauungen beansprucht würden. Im vorliegenden Fall liegt das fragliche Gebiet ausserhalb der rechtsgültigen Bauzone, wo ohnehin keine Ueberbauungen möglich sind. Somit besteht auch kein objektives Bedürfnis, hier zur Freihaltung eine OeBA-Zone auszuscheiden. Anders wäre es, wenn es darum ginge, eine bisherige Wohnzone für eine allfällige spätere Erweiterungsmöglichkeit der Schulanlagen vor Wohnüberbauungen freizuhalten. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht

zu. Die Fläche, umfassend Teile der Parzellen GB Nr. 81 und 94, welche in ihrer willkürlichen Abgrenzung wertvolle landwirtschaftliche Flächen zerschneidet, wird von einem existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet. Selbst ein ausgewiesener Bedarf würde eine solche Abgrenzung nicht rechtfertigen.

#### d) Schlussfolgerung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der von der Gemeinde begründete Bedarf einer Landreserve in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, im Hinblick auf den Planungshorizont dieser Ortsplanung sowie abgestützt auf den Bedarf an Bauzonen im Sinne Art. 15 RPG, objektiv nicht besteht. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein entsprechender Bedarf zeigen, kann immer noch im Rahmen einer späteren Ortsplanungsrevision darauf zurückgekommen werden. Eine Nicht-Einzonung zum heutigen Zeitpunkt entfaltet jedenfalls keine nachteilige präjudizierende Wirkung auf eine spätere Planungsgeneration.

Die Einzonung zusätzlicher Flächen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, insbesondere Teile der Parzellen GB Nr. 81 und 94 im Halte von 17'000 m<sup>2</sup>, ist deshalb definitiv nicht zu genehmigen.

Da der Gemeinderat auf die Einzonung einer Wohnzone entlang der Nigglibergstrasse (Teil von GB Nr. 69) verzichtet, die Anhörung des betroffenen Grundeigentümers ergeben hat, dass er auch gegen die Strassenplanung in diesem Bereich Einsprache erhoben hat und nicht noch zusätzlich dazu beigetragen werden soll, eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche durch einen Bauzonenriegel zu durchbrechen, ist auch diese Einzonung definitiv nicht zu genehmigen.

### **3. Beschluss**

- 3.1. Die Weiterbehandlung der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffer 3.2. genehmigt:
  - a) Die Wohnzone W2 auf GB Nr. 25 und Teil von GB Nr. 307.
  - b) Die Neueinzonung umfassend GB Nrn. 419, 20, 395 (Coop Land).
  - c) Die Ausscheidung von Fruchtfolgeflächen im Grundlagenplan.
- 3.2. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Teile von GB Nrn. 94 und 81) sowie Wohnzone W2 (Teil von GB Nr. 69) entlang der Nigglibergstrasse, wird nicht genehmigt.

- 3.3. Die Beschwerde der Eisenbahnergenossenschaft Kienberg-Olten, Olten, wird zufolge Rückzuges als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Die Beschwerdeführerin hat Verfahrenskosten (inkl. Abschreibungsgebühr) von Fr. 300.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.-- zu verrechnen sind. Der restliche Kostenvorschuss von Fr. 300.-- ist an die Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. Die Beschwerdeführerin hat an Frau M. Lüthi-Kiefer, Starrkirch, eine Parteientschädigung in der vereinbarten Höhe von Fr. 300.-- zu bezahlen.
- 3.4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung noch ein Exemplar der Zonenplan-Teilaufgabe Neueinzonung Coop-Land (GB Nrn. 419, 20, 395) zuzustellen. Dieses ist mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.5. Der kantonale Richtplan ist im Bereich des Siedlungsgebietes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanergänzung Coop-Land (GB Nrn. 419, 20, 395) bzw. der nichtgenehmigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Teile der Parzellen GB Nrn. 81 und 94) und der Wohnzone W2 entlang der Nigglibergstrasse (Teil der Parzelle GB Nr. 69) anzupassen.
- 3.6. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind entsprechend dem Grundlagenplan der Gemeinde nachzuführen.
- 3.7. Bestehende Pläne, insbesondere der bisherige Zonenplan (RRB Nr. 635/20.2.90) sind an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanergänzung Coop - Land (GB Nrn. 419, 20, 395) bzw. der nichtgenehmigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Teile der Parzellen GB Nrn. 81 und 94) und der Wohnzone W2 entlang der Nigglibergstrasse (Teil der Parzelle GB Nr. 69) anzupassen. Andere bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar soweit sie diesem widersprechen.

**Kostenrechnung EG Starrkirch-Wil:**

|                     |              |                    |
|---------------------|--------------|--------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 1'000.-- | (Kto. 2005-431.00) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.--    | (Kto. 2020-435.00) |
|                     | <hr/>        |                    |
|                     | Fr. 1'023.-- |                    |
|                     | =====        |                    |

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent (Nr. 111.33 )

**Kostenrechnung Eisenbahnergenossenschaft Kienberg-Olten:**

|                            |                            |  |
|----------------------------|----------------------------|--|
| Kostenvorschuss:           | Fr. 600.--                 | von Kto. 119.57 auf Kto.<br>2005-431.00 umbuchen |
| inkl. Abschreibungsgebühr: | Fr. 300.--                 |  |
| Rückerstattung             | <u>Fr. 300.--</u><br>===== | aus Kto 119.57                                   |

Staatsschreiber

*Dr. K. Fuchs*

Bau-Departement (2), (Beschwerde Nr. 91/181), TS/Ci

Rechtsdienst Bau-Departement (FF) (2)

Departementssekretär

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

[C:\RRB\95OPSTAR.TXT]

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt  
KRP (folgen später)

Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen

Amt für Raumplanung (2), (Ci), z.Hd. Finanzverwaltung mit Ausgaben-Anweisung

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)

Soloth. Gebäudeversicherung

Meliorationsamt

Gemeindepräsidium der EG, 4656 Starrkisch-Wil, mit 1 gen. Plansatz/ Regle-  
ment/Planausschnitt KRP (folgen später)/Verrechnung im KK (einschreiben)

Baukommission der EG, 4656 Starrkirch-Wil

Ingenieurbüro Otto Eng, Unterführungsstrasse 49, 4600 Olten

**Beschwerde (alle einschreiben):**

lic. iur. Benno Mattarel, Fürsprecher und Notar, Aarburgerstr. 6, 4600 Olten

Imex Immobilien AG, Guyerweg 11, 5004 Aarau

Dr. iur. Ulrich Glättli, Fürsprech und Notar, Martin Disteli-Str. 9, 4600 Olten

**Angehörte (alle einschreiben):**

Peter Kiefer Troller, Landwirt, Dorfstr. 56, 4656 Starrkirch-Wil

Erben des Arthur Wyss; p.A. Urs Wyss, Landwirt, Unt. Schulstrasse, 4656 Starrkisch Wil

Einfache Gesellschaft August Kiefer-Peretten, Höhenweg 389, 4656 Starrkisch-Wil

Dr. iur. Markus Siegrist, Fürsprecher und Notar, Bleichemattstr. 43, 5001 Aarau

**Amtsblatt Publikation:**

Genehmigung: EG Starrkirch-Wil:Weiterbehandlung der Ortsplanung:

Die Wohnzone W2 auf GB Nr. 25 und Teil von GB Nr. 307.

Die Neueinzonung umfassend GB Nrn. 419, 20, 395 (Coop Land).

Die Ausscheidung von Fruchtfolgeflächen im Grundlagenplan.

Nichtgenehmigung: EG Starrkirch-Wil:

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Teile von GB Nrn. 94 und 81) sowie  
Wohnzone W2 (Teil von GB Nr. 69) entlang der Nigglibergstrasse.