

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juli 2021

Nr. 2021/1040

Starrkirch-Wil: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:2'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000, Ortsteil Nord, inkl. kantonale Baulinien
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000, Ortsteil Süd, inkl. kantonale Baulinien.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild 2016.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a)
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b)
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c)
- eine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d)
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Gemeinde Starrkirch-Wil), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie

- die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- die Anregungen aus der Bevölkerung
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie
- den Richtplan berücksichtigen
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und angepasst. Er berücksichtigt damit die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplanes richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

Erstens ist die Definition des Siedlungsgebietes gemäss Prüfbericht im Richtplan wie folgt anzupassen:

«Als Siedlungsgebiet wird der in S-1.1.2 festgelegte quantitative Umfang von 9'027 ha genehmigt. Es umfasst:

- *die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht*
- *die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird*

- *die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.»*

Durch die Anpassung der Definition "Siedlungsgebiet" wird folglich der Stellenwert der Ortsplanungen bekräftigt. Das Siedlungsgebiet umfasst neben der bestehenden Bauzone die allenfalls nach einer Überprüfung in der Reservezone verbleibende Fläche. Mit der Genehmigung von Ortsplanungen wird folglich das Siedlungsgebiet im Richtplan fortgeschrieben. Im vom Bundesrat genehmigten Richtplan wird das Siedlungsgebiet somit lediglich numerisch, nicht aber kartografisch festgelegt.

Zweitens macht der Bund einen Vorbehalt bezüglich der Dichtevorgaben für Bauzonen:

«(...) Aus den im Rahmen der Prüfung nachgereichten Unterlagen des Kantons zur Umsetzung der Siedlungsstrategie geht hervor, dass der Kanton sein Ziel der Innenentwicklung gegenüber den Gemeinden klar zum Ausdruck bringt und auf dessen Umsetzung in der Nutzungsplanung hinarbeitet, auch bereits im Rahmen von aktuell laufenden Nutzungsplanungen. Für den Bund ist es jedoch wichtig, dass sich dazu auch im Richtplan eine verbindliche Absicht findet. Ideal wäre die Ausarbeitung eines Kapitels zur Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichtung, welches sich umfassend mit dem Thema befasst und die wichtigsten Vorgaben seitens des Kantons aufzeigt. (...)

(...) Dichtevorgaben für Einzonungen sollten grundsätzlich nicht hinter die der kantonalen Auslastungsrechnung gemäss Technischer Richtlinie Bauzonen (TRB) zugrundeliegenden Dichtewerte zurückfallen. (...) Der Kanton wird aufgefordert, innerhalb eines Jahres zu prüfen, ob die Dichte-Richtwerte im Ergebnis über den ganzen Kanton zu mindestens gleich hohen Anforderungen führen, wie sie - ebenfalls über den ganzen Kanton gemittelt - der Auslastungsrechnung gemäss TRB zu Grunde liegen. (...) In der Zwischenzeit ist diesem Auftrag im Rahmen der Genehmigung von Nutzungsplänen bereits entsprechend Rechnung zu tragen.»

Mit der bundesrätlichen Genehmigung wird die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potentialen in den bebauten Bauzonen an Bedeutung. Durch die Vorbehalte und Aufträge aus der Genehmigung des Bundes ist folglich in diesen Themenbereichen auf kantonaler Ebene eine strengere Beurteilung der Ortsplanung Starrkirch-Wil als noch zum Zeitpunkt der Vorprüfung im Jahr 2016 angezeigt. Die Festlegungen des Kantonalen Richtplans stellen dabei weiterhin die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der Kantonale Richtplan basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich". Starrkirch-Wil wird im Richtplan als urbane Gemeinde eingestuft. Im urbanen Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt von attraktiven Zentrumsfunktionen, gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten und Wohnstandorten von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

2.1.3 Regionale Grundlage "Agglomerationsprogramm Aareland"

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie bspw. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden.

Starrkirch-Wil liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms "Aareland". Ziel der Agglomerationsprogramme (AP) ist die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Diese Abstimmung wird im aktuell vorliegenden Agglomerationsprogramm der 4. Generation im Zukunftsbild, in den Teilstrategien sowie in den Massnahmen aufgezeigt. Im Zukunftsbild 2040 wird das Gemeindegebiet angrenzend an den Agglomerationskernraum Olten einem Agglomerationskorridor zugeordnet. Für das Siedlungsgebiet stehen die Verdichtung und die Sicherung von Freiräumen im Vordergrund.

Ein weiterer wichtiger Aspekt im AP der 4. Generation ist die verbesserte Vernetzung innerhalb des Aarelandes. Im Bereich Veloverkehr stellen dabei die Velovorzugsrouten ein zentrales neues Element dar. Die Velovorzugsroute zwischen Olten und Aarau, welche das Gemeindegebiet von Starrkirch-Wil tangiert, soll ab 2028 realisiert werden (B-Horizont).

Im Agglomerationsprogramm der 3. Generation werden für die Siedlungsentwicklung nach innen im Massnahmenblatt S 301 die folgenden Zielsetzungen formuliert:

- Im urbanen Entwicklungsraum und an weiteren gut ÖV-erschlossenen Lagen werden dichte Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen gefördert.
- Der Flächenverbrauch wird dank der Nutzung der inneren Reserven, insbesondere zusätzlich durch verdichtete Bauweisen, reduziert.
- Die Landschaft wird so vor weiterer Bebauung geschützt.

Diese Ziele stehen im Einklang mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil wurde mit RRB Nr. 2005/1065 vom 10. Mai 2005 genehmigt. Die Einwohnergemeinde kommt damit der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.5 Räumliches Leitbild 2016

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt. Bereits auf Stufe Leitbild wurden neben dem eigentlichen Leitbild-Dokument und den Leitbildplänen verschiedene Dokumente, wie die Quartieranalyse oder das Naturinventar und -konzept, erarbeitet, welche sich für die vorliegende Ortsplanungsrevision als sehr wertvoll erwiesen haben. Die Einwohnergemeinde setzt sich im Leitbild in der Präambel das Ziel, zum Orts- und Landschaftsbild sowie zur Natur innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes Sorge zu tragen.

Die Gemeindeversammlung von Starrkirch-Wil hat das räumliche Leitbild am 12. Dezember 2016 verabschiedet.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung werden die im räumlichen Leitbild ausgewiesenen Entwicklungsabsichten konkretisiert und umgesetzt. Die Entwicklung der Gemeinde soll durch Nachverdichtung sowie durch das Ermöglichen verdichteter Bauweisen weitgehend innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen.

Den beiden vorgesehenen Einzonungen im Umfang von 0.36 ha stehen Auszonungen im Umfang von 0.26 ha gegenüber. Von den bestehenden Reservezonen im Umfang von knapp 1.6 ha werden 0.32 ha der Bauzone zugewiesen und 1.26 ha der Landwirtschaftszone. In der Umgebung eines voraussichtlich innerhalb der nächsten Ortsplanungsperiode aus der Nutzung fallenden Landwirtschaftsbetriebes innerhalb der Bauzone wird eine neue Reservezone von 0.45 ha festgesetzt. Die relativ grosszügig gefasste Abgrenzung ist zum Zeitpunkt einer späteren Einzonung zu prüfen.

Die Zonen und die dazugehörigen Bestimmungen werden überprüft und an die neuen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst. Auch die bestehenden Sondernutzungspläne werden überprüft und je nachdem aufgehoben oder bestätigt.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Das komplette Planungsdossier der Ortsplanung Starrkirch-Wil wurde vom 16. Mai 2019 bis 17. Juni 2019 öffentlich aufgelegt. Insgesamt wurden 20 Einsprachen eingereicht. Alle Einsprechenden wurden zu Einspracheverhandlungen eingeladen, die Einsprachen wurden jedoch aufrechterhalten. Der Gemeinderat hat am 30. März 2020 alle Einsprachen vollumfänglich abgewiesen. Die entsprechenden Einspracheabweisungen wurden mit Datum vom 7. April 2020 versandt.

Gegen drei Einspracheabweisungen wurden Beschwerden beim Regierungsrat erhoben. Zu den einzelnen Beschwerden und den entsprechenden Stellungnahmen durch den Gemeinderat Starrkirch-Wil (nachfolgend Vorinstanz) vom 20. August 2020 siehe nachfolgend unter 3.3.

3.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der Übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten 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 ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70).

Nach dem Gesagten hat der Regierungsrat über die Beschwerden zu befinden.

3.3 Behandlung der Beschwerden

Ohne spezielle Erwähnung ist nachfolgend davon auszugehen, dass die drei Beschwerdeführer die Eintretensvoraussetzungen erfüllen und auf ihre Beschwerde einzutreten ist. Davon abweichende Ausführungen erfolgen bei den Behandlungen der jeweiligen Beschwerden.

3.3.1 Beschwerde von Martin Peter Meyer, Untere Kohliweidstrasse 25, 4656 Starrkirch-Wil

Mit Schreiben vom 15. April 2020 erhebt Martin Peter Meyer (nachfolgend Beschwerdeführer) von Starrkirch-Wil beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 7. April 2020 (Einspracheabweisung). Er beantragt, dass beim Zonenplan die Grundstücke GB Starrkirch-Wil Nr. 885 und Nr. 886 sowie das umliegende Quartier in der Zone WE 1-2 zu belassen seien und nicht der Zone W1-2+ zuzuordnen seien. Innert der verlängerten Frist zur einlässlichen Begründung hat er am 8. Juni 2020 auf eine weitere Begründung verzichtet und auf die Einsprachebegründung verwiesen.

Die Vorinstanz hält in ihrer Stellungnahme vom 20. August 2020 folgendes fest: «Eine Zuordnung des Quartiers oder der beiden unbebauten Parzellen GB Nrn. 885 und 886 zu der weniger dichten Zone W1-2 wäre nicht recht- und zweckmässig. Auch das Amt für Raumplanung beurteilt im Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2018 eine reine Einfamilienhauszone (Wohnzone W1-2) mit Blick auf die übergeordneten Vorgaben und die raumplanerischen Zielsetzungen weder als zeitgemäss noch als recht- und zweckmässig. Vor diesem Hintergrund werden die beiden Grundstücke GB Nrn. 885 und 886 bzw. das Quartier wie vorgesehen der Wohnzone W1-2+ zugeordnet.» Die Vorinstanz beantragt die Abweisung der Beschwerde.»

Den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz ist beizupflichten. Im Gegenteil, das Amt für Raumplanung (ARP) hätte bei einer Einfamilienhauszone oder auch bei einer leicht dichter nutzbare Zone W1-2 interveniert. Dies zeigt auch der Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2018, wo es bezogen auf die Wohnzone W1-2, in welcher nach dem neuen Zonenreglement (Auflageexemplar, 29.04.2019) nur Einfamilienhäuser zugelassen waren, heisst: «Nach dem Raumplanungsbericht wurde die Wohnzone für Einzelgebäude, 1-2 geschossig (WE) auf dem gesamten Gemeindegebiet aufgehoben. Diese Aussage ist aus unserer Sicht nur bedingt richtig, denn die ursprüngliche Zone WE entspricht weitgehend der neuen Wohnzone W1-2, in der ebenfalls ausschliesslich Einfamilienhäuser zugelassen werden sollen. Eine solche reine Einfamilienhauszone beurteilen wir mit Blick auf die übergeordneten Vorgaben und die raumplanerischen Zielsetzungen weder als zeitgemäss noch als recht- und zweckmässig. Sie wird im Raumplanungsbericht u. a. mit den Ergebnissen aus der Quartieranalyse begründet. Dieser Schluss ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, denn die Quartieranalyse empfiehlt beispielsweise die Zuordnung der Gebiete «Obere und Untere Kohliweid» und «Kohlimatt - Mattenstrasse» in die Wohnzone W2.»

Zu diesem Teil des Vorprüfungsberichts hat die Gemeinde in der Folge Besprechungsbedarf angemeldet. Der Austausch zwischen der Gemeinde und dem Kreisplaner hat am 23. August 2018 verbunden mit einem kurzen Augenschein stattgefunden. Dies hat in der Folge zu einer Präzisierung des Vorprüfungsberichtes geführt (Nachprüfung vom 28. März 2019). Eine reine Einfamilienhauszone wurde vom ARP unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen nicht mehr als grundsätzlich unzweckmässig taxiert. Eine Staffelung der Zonierung mit einer hangabwärts zunehmenden Dichte und der Ausweisung einer Zone W1-2+ im Übergangsbereich ist nachvollziehbar. Dem Anliegen des Einsprechers wurde seitens der Gemeinde überdies teilweise entsprochen. Die beiden Parzellen GB Nrn. 885 und 886 waren im Bauzonenplan für die öffentliche Mitwirkung nämlich noch der Wohnzone W2 zugewiesen. Im zur Genehmigung beantragten Bauzonenplan sind die beiden Parzellen der Wohnzone W1-2+ zugeteilt, was zumindest die Realisierung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern ausschliesst.

Den Ausführungen der Vorinstanz und des ARP anlässlich des Vorprüfungsberichtes und der Nachprüfung ist nichts Weiteres anzufügen. Die Beschwerde ist abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat bei diesem Verfahrensausgang die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3.3.2 Beschwerde von Lüthi Marie Anna, Niederaamtstrasse 11, 4656 Starrkirch-Wil, v.d. Rechtsanwalt Daniel von Arx, Olten

Mit Schreiben vom 16. April 2020 erhebt Marie Anna Lüthi, Starrkirch-Wil, v.d. Rechtsanwalt Daniel von Arx, Olten (nachfolgend Beschwerdeführerin) Beschwerde beim Regierungsrat gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 7. April 2020. Die Beschwerdeführerin beantragt, das Grundstück Starrkirch-Wil GB Nr. 307 sei nicht der kommunalen Hofstattzone zu unterstellen. Die Ortsplanungsrevision sei in diesem Punkt nicht zu genehmigen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Sie begründet ihre Beschwerde im Wesentlichen damit, dass es widersinnig sei, Nutzbäume im Landwirtschaftsland unter Schutz zu stellen, da dies eine geordnete, wirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung erschwere bzw. verunmögliche, dass es nicht sein könne, dass die Planungsbehörde über das Fallen eines alten, ertragslosen Obstbaums entscheide oder über einen allfälligen Ersatz. Schliesslich sei diese Einschränkung der Eigentumsgarantie unverhältnismässig und es sei ihr nicht klar, auf welche klare gesetzliche Grundlage sich die Eigentumsbeschränkung abstützen liesse.

Die Vorinstanz hat die Einsprache von Marie Anna Lüthi vom 13. Juni 2019 mit folgender Begründung abgewiesen:

«Die kommunale Hofstattzone (§ 31 Zonenreglement, Auflageexemplar, 29.04.2019) bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des einheimischen und standortgerechten Baumbestands an Hochstammobstbäumen als prägendes Element des Dorf- und Landschaftsbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die kommunale Hofstattzone wurde als Resultat aus dem Prozess des Räumlichen Leitbilds grundeigentümerverbindlich in die Ortsplanung übernommen und setzt die Leitsätze Schlüsselemente «Orts- und Landschaftsbild» sowie «Natur, Landschaft und Wald» sowie die damit verbundenen Massnahmen um. Mit der kommunalen Hofstattzone werden die Hofstätten als Element des Orts und Landschaftsbildes wertgeschätzt und das übergeordnete Interesse im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild gewahrt.» Sie hat ausserdem festgehalten, dass auf Starrkirch-Wil GB Nr. 307 nördlich des privaten Fusswegs eine kommunale Hofstattzone als überlagernde Nutzung der Landwirtschaftszone vorgesehen sei, das angrenzende Grundstück Starrkirch-Wil GB Nr. 874 aber von der kommunalen Hofstattzone nicht betroffen sei. In der Stellungnahme vom 20. August 2020 bringt die Vorinstanz im Wesentlichen die gleichen Begründungen vor.

Es macht Sinn, vor den eigentlichen materiellen Ausführungen etwas klarzustellen. Sowohl der Vorinstanz als auch der Beschwerdeführerin ist nicht aufgefallen, dass das Grundstück Starrkirch-Wil GB Nr. 307 gar nicht mit einer Hofstattzone belegt wird. Es handelt sich jedoch vielmehr um einen Teil des Grundstücks Starrkirch-Wil GB Nr. 874, das nördlich des Fusswegs teilweise mit einer Hofstattzone überlagert werden soll. Nun aus formellen Gründen nicht auf die Beschwerde einzutreten, wäre nicht korrekt bzw. rechtswidriger überspitzter Formalismus. Es ist offensichtlich, dass die Beschwerdeführerin auf ihrer landwirtschaftlichen Parzelle keine Überlagerung mit einer kommunalen Hofstattzone will. Dies ist nachfolgend zu prüfen.

Die Ausscheidung einer kommunalen Hofstattzone (§ 31 neues Zonenreglement, ZR) ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht widersinnig. Im Gegenteil, will eine Gemeinde die Erhaltung des einheimischen Baubestandes an Hochstammbäumen als prägendes Element des Dorf- oder des Landschaftsbildes erhalten, ist das hier gewählte Vorgehen durch die Vorinstanz gar als lobenswert zu bezeichnen. Sie ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen. Das öffentliche Interesse an der Ausscheidung der Hofstattzone liegt zweifelsfrei vor.

Vorliegend handelt es sich um keinen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie. Der bisherige oder künftig mögliche bestimmungsgemässe Gebrauch des Grundstückes (in der Landwirtschaftszone) wird weder verunmöglicht noch stark erschwert. Wie die Vorinstanz bereits bei der Einsprachebehandlung ausgeführt hat, sind die Eingriffe keineswegs schwer. Bei der Beseitigung eines Baumes infolge Alter, Krankheit, Gefährdung sowie bei der Ersatzpflanzung gilt eine

Meldepflicht gegenüber der kommunalen Behörde (§ 37 Abs. 3 ZR). Inwiefern diese Meldepflicht unverhältnismässig sein soll bzw. warum durch die Hofstattzone eine geordnete, wirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung erschwert bzw. verunmöglicht würde, ist nicht ersichtlich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sowohl das öffentliche Interesse an der Ausscheidung einer kommunalen Hofstattzone vorliegt, und der Eingriff verhältnismässig, geeignet und erforderlich ist. Es liegt ein rechtmässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie vor. Die Planung der Hofstattzone ist zudem weder rechtswidrig noch offensichtlich unzweckmässig. Die Beschwerde ist aus diesen Gründen abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat bei diesem Verfahrensausgang die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Eine Parteientschädigung wird bei diesem Verfahrensausgang nicht ausgerichtet.

3.3.3 Beschwerde von Breitenstein Roger, Wildparkstrasse 9, 4656 Starrkirch-Wil, v.d. Rechtsanwältin MLaw Janine Spirig, Olten

Mit Schreiben vom 17. April 2020 (Kurzabgründung) hat Roger Breitenstein, v.d. Rechtsanwältin MLaw Janine Spirig, Olten, gegen den abweisenden Einspracheentscheid Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Die einlässliche Beschwerdebegründung datiert vom 20. Mai 2020. Der Beschwerdeführer beantragt, dass die angefochtene Verfügung vom 7. April 2020 vollumfänglich aufzuheben und die Revision der Ortsplanung Starrkirch-Wil nicht zu genehmigen sei. Die Beschwerde beschlägt ausdrücklich die Gesamtrevision der Ortsplanung. Eventualiter sei die Verfügung vom 7. April 2020 aufzuheben und die Wildparkstrasse als private Erschliessungsstrasse zu qualifizieren, die Reservezone beizubehalten und die Strassenbaulinien an der Wildparkstrasse im Abstand von 4 Metern zu belassen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.3.3.1 Verletzung des rechtlichen Gehörs

Der Beschwerdeführer macht diverse formelle Mängel geltend. Immer wieder bringt er vor, es läge da und dort eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor und die gesamte Ortsplanungsrevision sei deshalb zurückzuweisen. Ob die landläufige These zutrifft, je mehr auf formelle Verfahrensfehler und die Verletzung des rechtlichen Gehörs hingewiesen werde, umso weniger erfolgsversprechend seien die eigentlichen materiellen Vorbringen, braucht der Regierungsrat nicht zu entscheiden. Vorliegend fällt immerhin auf, dass sich der Beschwerdeführer bewusst gegen die Genehmigung der (ganzen) Ortsplanungsrevision stellt, auch soweit diese ihn in den übrigen Teilen gar nicht betrifft.

Der Beschwerdeführer rügt, sein rechtliches Gehör sei verletzt worden. Die Verletzung könne im Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden, allein dieser Umstand führe zur Gutheissung der Beschwerde. Die Vorinstanz gebe auch in der angefochtenen Verfügung neuerlich zu, dem Beschwerdeführer die Kommissions- und Gemeinderatsprotokolle nicht zugestellt zu haben.

Mit Schreiben vom 29. Mai 2019 sei der Vertreterin des Beschwerdeführers auf deren Akteneinsichtsgesuch von der Gemeindeverwaltung Starrkirch-Wil ein USB-Stick mit „allen Unterlagen der öffentlichen Auflage“ zugestellt worden. Die Einsicht in die weiteren, einverlangten Unterlagen, wie Nebenakten, Kommissionsprotokolle etc. sei hingegen ohne nähere Begründung verwehrt worden. Vielmehr habe der Gemeindeverwalter im Begleitschreiben vom 29. Mai 2019 festgehalten, dass „ein Anrecht auf die Einsicht in die weiteren, internen Akten wie Aktennotizen, Kommissionsprotokolle etc.“ nicht bestehe. Der Beschwerdeführer hegt den Verdacht, dass Kommissions- und Gemeinderatsprotokolle namentlich Informationen enthalten, welche aufzeigen, dass die Vorinstanz sich bei der Entscheidung, die Wildparkstrasse plötzlich als „öffentliche Erschliessungsstrasse“ und andere vergleichbare Strassen als „private Erschliessungsstrasse“ zu qualifizieren, von nicht sachlichen Argumenten leiten liess.

Die Vorinstanz entgegnet in der Stellungnahme vom 20. August 2020 zur Beschwerde was folgt: «Die Einsicht in interne Akten wie Aktennotizen, Kommissionsprotokolle etc. wurde verweigert, weil diese ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienten und somit für den verwaltungsinternen Gebrauch bestimmt sind. Sämtliche Dokumente, die Entscheidungsgrundlage bilden und denen Beweischarakter zukommen, wurden öffentlich aufgelegt. Zudem wurden dem Beschwerdeführer alle relevanten Dokumente auf einem USB-Stick zugestellt. Wir weisen erneut darauf hin, dass die Beschlüsse der Gemeinderatssitzungen öffentlich sind und auf der Homepage der Gemeinde Starrkirch-Wil eingesehen werden können. Entsprechend können wir nicht nachvollziehen, wieso der Beschwerdeführer mehrmals beanstandet, dass er keinen Zugang zu den Informationen aus den Gemeinderatsprotokollen habe. Wie bereits in der Verfügung erläutert, besteht aber kein Recht, dass die Gemeinde die für das vorliegende Projekt relevanten Informationen bspw. aus den Gemeinderatsprotokollen herausuchen und mitteilen muss.»

Mit Verfügung vom 31. März 2021 hat das BJD als instruierendes Departement dem Beschwerdeführer die Gemeinderatsprotokolle zur Kenntnisnahme zugestellt (siehe Beilage: Inhaltsverzeichnis Sitzungen Gemeinderat, ab der Diskussion: Vorbereitung Dorfspaziergang [Ortsplanungsrevision] vom 17.08.2015) bis zum Beschluss der öffentlichen Auflage der OP-Revision vom 29.04.2019).

Der Beschwerdeführer hat sich mit Schreiben vom 22. April 2021 zu den nachgereichten Unterlagen u.a. wie folgt geäußert: «Vorweg ist festzuhalten, dass die Vorinstanz durch die Nachreichung der Unterlagen selbst einräumt, dass die Unterlagen zuvor nicht vollständig waren und damit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt zu haben. Diese Tatsache alleine muss bereits zwingend zur Nichtgenehmigung der Ortsplanungsrevision führen.»

Die offenbar von der Beschwerdegegnerin (Vorinstanz) nachgereichten Unterlagen seien darüber hinaus äusserst umfangreich und hätten aufgrund des Umfangs und Inhalts zwingend (und nach dem Grundsatz der Einheit der Materie gemeinsam mit den weiteren Auflageakten) öffentlich aufgelegt werden müssen. Auch deshalb sei die Ortsplanungsrevision nicht genehmigungsfähig, müsse mithin abgelehnt werden.

Soweit die Vertreterin des Beschwerdeführers verlangt, dass die Nichtaushändigung der Gemeinderatsprotokolle zwingend zur Nichtgenehmigung der Ortsplanungsrevision führen, kann das aus juristischer Sicht nicht nachvollzogen werden. Dass nicht jede Verletzung des rechtlichen Gehörs zwingend zur Aufhebung eines angefochtenen Entscheides führen muss, sollte mittlerweile allen Fachleuten klar sein. Zudem bringt sie keinen einzigen Grund vor, wonach etwas in den Protokollen enthalten gewesen wäre, wozu sie gerne noch Stellung bezogen hätte oder sich dazu hätte äussern können müssen. Zusätzlich hegt nach ihren Ausführungen der Beschwerdeführer angeblich den Verdacht, dass Kommissions- und Gemeinderatsprotokolle namentlich Informationen enthalten, welche aufzeigen, dass die Vorinstanz sich bei der Entscheidung, die Wildparkstrasse plötzlich als „öffentliche Erschliessungsstrasse“ und andere vergleichbare Strassen als „private Erschliessungsstrasse“ zu qualifizieren, von nicht sachlichen Argumenten leiten liess. Auch dieses Argument hält in keiner Weise stand. Einziger Prüfstein bei einer OP-Revision bildet § 18 Abs. 2 PBG. Danach weist der Regierungsrat Pläne, die rechtswidrig und offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, an die Gemeinde zurück.

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass aufgrund der Nachreichung der Unterlagen die Verletzung des rechtlichen Gehörs feststehe. Soweit dies die Protokolle der nachgelieferten Gemeinderatssitzungen anbelangt, trifft dies zu. Soweit er aber beantragt, diese Tatsache und der Umstand, dass die zahlreichen Unterlagen (Gemeinderatsprotokolle) nicht bereits öffentlich aufgelegt seien, führe zwingend zur Nichtgenehmigung der Ortsplanungsrevision, schießt er weit über das Ziel hinaus. Zumindest aus juristischer Betrachtungsweise ist klar, dass diese Verletzung

des rechtlichen Gehörs nicht zur Nichtgenehmigung der OP-Revision führt. Die vorliegende Verletzung des rechtlichen Gehörs war nicht schwerwiegend und hatte keinen Einfluss auf das Verfahren. Der Vollständigkeit halber soll noch darauf hingewiesen werden, warum sich die Vorinstanz mit der Herausgabe der Gemeinderatsprotokolle schwer tat. Alle Gemeinderatsprotokolle werden jedes Jahr in einem oder mehreren Büchern gebunden. Natürlich konnte sie die Bücher nicht herausgeben, weil dies aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig gewesen wäre. Leider standen der Vorinstanz offenbar auch keine digitalen unterzeichneten Gemeinderatsprotokolle zur Verfügung. Schliesslich wurden jetzt aber alle relevanten Protokolle aus den insgesamt rund 20 (!) Büchern herauskopiert. Zudem vermag der Beschwerdeführer gestützt auf die nachträgliche Zustellung der Protokolle keine neuen schlagkräftigen Argumente vorzubringen. Alles andere als eine Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs würde vorliegend zu einem verfahrensmässigen Leerlauf führen, welcher nur vom Beschwerdeführer begrüsst würde. Die Anträge sind deshalb abzuweisen. Soweit darüber hinaus ebenfalls die Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend gemacht wurde, ist die Beschwerde ebenfalls abzuweisen. Interne Arbeitsgruppen- und Kommissionsprotokolle wurden von der Vorinstanz zurecht nicht ausgeliefert.

3.3.3.2 Qualifikation der Wildparkstrasse

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass anlässlich der Revision der Ortsplanung Starrkirch-Wil resp. im neuen Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung die Wildparkstrasse neu als „öffentliche Erschliessungsstrasse“ und im hinteren Teil (nach GB Starrkirch-Wil Nr. 306) als „öffentlicher Fuss- und Radweg“ vorgesehen sei. Die unmittelbar südlich der Wildparkstrasse gelegenen Erschliessungsstrassen zu den Liegenschaften an der Unteren Kohliweidstrasse 28 und 30 sowie zu den Liegenschaften an der Unteren Kohliweidstrasse 33, 35 und 37 seien im neuen Erschliessungsplan hingegen nach wie vor als „Private Erschliessungsstrasse“ vorgesehen. Die Qualifikation der Wildparkstrasse sei rechtlich falsch: Der Beschwerdeführer verweist auf S. 45 des Mitteilungsblattes des Bau- und Justizdepartements (BJD; Baukonferenz November 2009).

Die Beschwerde stösst auch diesbezüglich ins Leere. Sowohl die Beratung durch das Amt für Raumplanung (ARP) als auch die Umsetzung des Erschliessungsplanes durch die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil deckt sich genau mit der rechtlich korrekten Qualifizierung der Wildparkstrasse als öffentliche Strasse. Die vom Beschwerdeführer angerufenen Vergleichsstrassen (Unteren Kohliweidstrasse 28 und 30 sowie die Liegenschaften 33, 35 und 37) sind zurecht als Privatstrassen qualifiziert. Die Liegenschaften Untere Kohliweidstrasse Nr. 28 und 32 sind beide nicht über die kleine dazwischenliegende Privatstrasse erschlossen. Bei den Liegenschaften 33, 35 und 37 sind die Voraussetzungen nach § 103 Abs. 1 PBG ebenfalls erfüllt. Keine der beiden Privatstrassen erschliesst dort drei oder vier Häuser. Das Kriterium bei der Wildparkstrasse mit vier zu erschliessenden Häusern hinter der Liegenschaft Starrkirch-Wil GB Nr. 234 führt zur korrekten Qualifikation als öffentliche Strasse. Soweit der Beschwerdeführer zusätzlich vorbringt, es bestünden keine öffentlichen Interessen an der Qualifikation der Wildparkstrasse als öffentliche Strasse, erstaunt er. Das öffentliche Interesse besteht bereits an der Einhaltung der Gesetze (§ 103 Abs. 1 PBG). Daneben leuchte auch nicht ein, weshalb die Wildparkstrasse nach Jahrzehnten als „Privatstrasse“ plötzlich zu einer öffentlichen Strasse werden soll. Die in Frage stehende Strasse wurde bereits im Erschliessungsplan Süd (1:1000), genehmigt mit RRB Nr. 2005/1065 vom 10. Mai 2005, als öffentliche Strasse aufgeführt. Dies hat der Beschwerdeführer offenbar übersehen.

Der Beschwerdeführer führt aus, dass die Vorinstanz das Argument des Beschwerdeführers nicht verstanden habe. Es handle sich um ein privates Interesse des Beschwerdeführers, als Anwohner der Wildparkstrasse durch die Qualifikation der Wildparkstrasse als öffentliche Erschliessungsstrasse finanziell nicht benachteiligt zu werden. Genau dies sei aber zu erwarten. Wie dargelegt, sei es (im Gegenteil zu einer privaten Erschliessungsstrasse) bei einer öffentlichen Erschliessungs-

strasse nicht der Beschwerdeführer resp. die Anwohner der Wildparkstrasse, sondern die Gemeinde, welche selbständig darüber entscheiden könne, ob die Strasse saniert, geflickt oder ausgebaut werden soll. Die Übernahme der Kosten hingegen sei gesetzlich geregelt. Der Regierungsrat geht im Gegenteil davon aus, dass die Vorinstanz dies sehr genau verstanden hat, diese Ausführungen aber mit Recht nicht zum Anlass genommen hat, von der juristisch korrekten Qualifikation einer öffentlichen Strasse abzusehen. Es geht dem Beschwerdeführer lediglich darum, allfällige Perimeterbeiträge nicht bezahlen zu müssen. Wenn dies eine genügende Begründung wäre, gäbe es überhaupt keine öffentlichen Strassen! Ebensowenig ist über die Aufhebung des allgemeinen Fahrverbotes und über allfälligen Mehrverkehr zu entscheiden. Diese Vorbringen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

3.3.3.3 Baulinie

Während im geltenden Erschliessungsplan die Strassenbaulinie entlang der Wildparkstrasse in einem Abstand von 4 Metern liegt, sieht der neue Erschliessungsplan Strassenbaulinien im Abstand von nur noch 3 Metern vor. Zunächst ist hierzu festzuhalten, dass die Änderung im aufgelegten „Plan der Änderungen“ nicht aufgezeigt wird. Hierdurch wird die Anpassung verschleiert und wahrheitswidrig der Anschein erweckt, es käme in Bezug auf die Baulinien zu keinen Änderungen. Dies stellt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Dies gesteht die Vorinstanz in ihren Erwägungen ein. Wenn sie sich mit der Begründung zu exkulpieren versucht, man habe die Änderung aus Übersichtsgründen nicht dargestellt, ist diese Begründung überhaupt nicht einleuchtend und vermag die Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht zu rechtfertigen.

Auf dem Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung ist für jedermann ersichtlich, dass die Baulinie neu 3 Meter beträgt. Offenbar hat dies auch der Beschwerdeführer zur Kenntnis genommen. Andernfalls hätte er ja gar keine Beschwerde beim Regierungsrat gegen die neue Baulinie einreichen können.

Der Beschwerdeführer bringt nichts Stichhaltiges vor, was die Ausscheidung der neuen Baulinie mit nur noch drei Metern verhindern könnte. Dass die Rücknahme der Baulinien auch im öffentlichen Interesse und ebenfalls im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens liegt, kann nicht ernsthaft bezweifelt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit spricht ebenfalls nichts dagegen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

3.3.3.4 Reservezone

Als letztes bringt der Beschwerdeführer vor, dass nicht ersichtlich sei, weshalb die bisherige Reservezone Untere Kohliweid auf einer Länge von rund 10 Metern nach der Parzelle Nr. 306 entlang der Parzelle 120 zur Erschliessung der Parzelle 110 ausgezont werden soll. Die bisherige Zone reichte bis zur im räumlichen Leitbild festgelegten, langfristigen Siedlungsgrenze, welche gemäss Raumplanungsbericht auch künftig beibehalten wird (Raumplanungsbericht, S. 48 f.). Es könne nicht nachvollzogen werden, weshalb die Reservezone künftig nicht beibehalten werden soll. Die Reservezone sei folglich beizubehalten.

Eine rechtsgenüglihe Begründung durch den Beschwerdeführer fehlt. Die wäre auch schwerlich zu erbringen, gilt doch auch eine Reservezone im Sinne des RPG als Landwirtschaftszone. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen. Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist recht- und zweckmässig.

3.3.3.5 Kosten

Gemäss § 37 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Der Beschwerdeführer unterliegt in vorliegender Angelegenheit zum grössten Teil. Die Beschwerde wird gutgeheissen wegen der Verletzung des rechtlichen Gehörs (Nichtaushändigung der Gemeinderatsprotokolle), in allen übrigen Punkten wird sie abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat mit seiner Beschwerde erheblichen Aufwand verursacht, was dazu führt, dass die Verfahrenskosten insgesamt Fr. 2'500.00 betragen. Aufgrund des Umstandes, dass die Beschwerde teilweise gutgeheissen wird, hat er die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'000.00 zu tragen. 500.00 Franken werden ihm erlassen. Die Verfahrenskosten werden mit dem bezahlten Vorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Die restlichen Fr. 800.00 hat er innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu bezahlen.

Aufgrund dieses Verfahrensausganges hat die Gemeinde Starrkirch-Wil aufgrund der begangenen Verletzung des rechtlichen Gehörs dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung nach Ermessen in der Höhe von Fr. 500.00 zu bezahlen.

3.4 Prüfung von Amtes wegen

3.4.1 Allgemeine Bemerkungen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG sowie der wichtigsten Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan. Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Angesichts der zahlreichen Hinweise und Aufträge, welche aus der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat resultieren, drängt sich hier eine vergleichsweise umfassende Prüfung auf.

Die Prüfung im Bereich des Siedlungsgebiets lehnt sich thematisch an die übergeordneten Ziele und Grundsätze des RPG an, d.h. insbesondere:

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Kompakte Siedlungen schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG)
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen sowie Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG)
- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

3.4.2 Planungsauftrag S-1.1.13 "Gesamtüberprüfung der Ortsplanung"

Die Gemeinden haben ihre Ortsplanungen anhand der übergeordneten Vorgaben zu überprüfen und die Planungen mit den Nachbargemeinden abzustimmen. Sie erarbeiten insbesondere räumliche Leitbilder. Sie weisen den Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre aus und stimmen die Planungen mit den Nachbargemeinden ab.

Die Gemeindeversammlung Starrkirch-Wil hat ihr räumliches Leitbild am 12. Dezember 2016 verabschiedet. Es diente als wichtige Grundlage bei der Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung, unter anderem auch in Bezug auf das im räumlichen Leitbild festgelegte Bevölkerungsziel. Die Gemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten, dass sie für das Jahr 2035 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet. Das mittlere Szenario der überarbeiteten kantonalen Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2035 von einer Bevölkerungszahl von 2'224 Personen aus. Insgesamt erscheinen die von der Gemeinde getroffenen Planungsannahmen und Leitbildziele trotz der bestehenden Abweichung von der Bevölkerungsprognose nachvollziehbar.

Die Einwohnergemeinde weist in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung nach, dass die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren in den bestehenden Bauzonen untergebracht werden kann. Die beiden vorgesehenen Einzonungen haben keinen massgeblichen Einfluss auf die Bauzonenkapazität.

3.4.3 Einzonungen (Planungsgrundsätze S-1.1.9 bis S-1.1.12)

Die Gemeinde sieht insgesamt drei Einzonungen von kommunaler Bedeutung vor.

Die bestehende Reservezone auf GB Nr. 505 zwischen der Engelbergstrasse und der Kohliweidstrasse soll je hälftig der Wohnzone W1-2 mit besonderer Bestimmung (Beschränkung auf eingeschossige Bauten mit Flachdach) und Bauverpflichtung sowie der Grünzone zugeteilt werden. Die besondere Bestimmung (eingeschossig mit Flachdach) lässt sich mit der denkmalgeschützten Liegenschaft auf der angrenzenden Parzelle begründen. In der Interessenabwägung ist an diesem Ort der Umgebungsschutz berechtigterweise höher gewichtet worden, als der Anspruch des verdichteten Bauens. Zur Abwägung zwischen der Kulturlanderhaltung und der Zuweisung zu einer teilweise reduzierten Bauzone siehe auch Ziffer 3.4.14 der Erwägungen.

Die zweite Einzonung auf GB Nr. 46 schafft die Grundlage für die Zuweisung des bestehenden Zufahrtsweges zur christkatholischen Kirche zur Bauzone. Neu sind daran angrenzend Parkplätze vorgesehen. Auch diese Fläche soll der Bauzone (öBA) zugewiesen werden. Der Zufahrtsweg wird neu als Privatstrasse in den Erschliessungsplan aufgenommen.

Bei der dritten Einzonung handelt es sich um eine "vergessene" Restfläche an der Gemeindegrenze zu Olten. Das 27 m² umfassende Grundstück GB Nr. 29 ist allseits von Bauzonen umgeben und weder nach dem rechtskräftigen noch nach dem künftigen Erschliessungsplan als Erschliessungsfläche vorgesehen. Demnach wird es von der Landwirtschaftszone (s. § 155 Abs. 4 PBG) zur zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeteilt.

Die Zuordnung der drei Flächen zur Bauzone wird als Einzonung von kommunaler Bedeutung (Planungsgrundsatz S-1.1.11) eingestuft und weitestgehend durch die nachfolgend beschriebenen Auszonungen kompensiert.

3.4.4 Auszonungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden drei Auszonungen vorgenommen. Bei den beiden Auszonungen auf GB Nrn. 55 und 63 handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer Lage am Waldrand nur schwer oder gar nicht überbaubar sind. Bei der dritten Fläche handelt es sich um einen Teil der Umgebungsfläche zur christkatholischen Kirche (Böschung zwischen der Kirche und der Aarauerstrasse). Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone ist zweckmässig. Die vorgesehenen Auszonungen umfassen total ca. 2'600 m². Sie können zur Kompensation der vorgesehenen Einzonungen angerechnet werden.

3.4.5 Reservezonen (Planungsgrundsatz S-1.1.15)

Nach dem kantonalen Richtplan sind sämtliche Reservezonen im Rahmen der Ortsplanung zu überprüfen und in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Aufhebung der Reservezonen beim Friedhof Meisenhard (GB Nr. 305) sowie an der unteren Kohliweid (GB Nrn 110 und 120) entspricht diesen Vorgaben. Die Fläche «untere Kohliweid» ist anschliessend wieder als Fruchtfolgefläche, ev. als Fruchtfolgefläche bedingt, anrechenbar.

Die Reservezone auf GB Nr. 505 wird je hälftig der Wohnzone und der Grünzone zugewiesen. Siehe dazu die Erwägungen unter Ziffer 3.4.3.

3.4.6 Ermitteln von Verdichtungspotentialen (Planungsgrundsätze S-1.1.15 und S-1.2.1)

In der Ortsplanung sind die Verdichtungspotentiale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und entsprechende Massnahmen auszuweisen. Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanung ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen zu bezeichnen und dabei auf die gewachsenen Strukturen zu achten.

Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil bewegt sich mit der vorliegenden Ortsplanung im Spannungsfeld zwischen den Erfordernissen, die sich aus der Zugehörigkeit zum urbanen Handlungsraum ergeben (Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten) und den vorhandenen Qualitäten als Wohngemeinde mit ausgedehnten Einfamilienhausquartieren am Hang. Auf die Forderung nach einer generellen Verdichtung über das gesamte Gemeindegebiet wurde gestützt auf die Erkenntnisse aus der Quartieranalyse explizit verzichtet. Aus diesem Umstand erklärt sich auch die negative Abweichung des Bevölkerungsziels im Leitbild von der kantonalen Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035. Punktuelle Aufzonungen erfolgen in teilweise bereits heute dicht bebauten Gebieten entlang wichtiger Verkehrsachsen.

3.4.7 Dichte und Qualität bei der Nutzung bisher unbebauter Bauzonen (Planungsgrundsatz S-1.1.17)

Bei den zwei grössten unbebauten Arealen im Gemeindegebiet bestehen rechtskräftige Gestaltungspläne (resp. in einem Fall in der Genehmigungsphase), welche die geforderte Dichte und Qualität gewährleisten sollen.

Es handelt sich einerseits um das Areal Eichfeld-Schäferrain, wo im Gebiet einer ehemaligen Gärtnereizone respektive Wohnzone 1-2 geschossig als neue Grundnutzung eine Wohnzone dicht, 2 bis 3-geschossig festgelegt wurde. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Eichfeld-Schäferrain mit Zonen- und Sonderbauvorschriften wurde mit RRB Nr. 2017/1754 am 23. Oktober 2017 genehmigt.

Der zweite Gestaltungsplan betrifft das Areal Weid nördlich der Aarauerstrasse resp. westlich der Waltherhofstrasse. Der südliche Teil des Areals wird von der Gewerbezone mit Wohnnutzung in eine Wohnzone 3-geschossig ohne Attika umgezont. Der nördliche Teil verbleibt in der Wohnzone 2-geschossig. Über das Areal wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Es sind drei Wohngebäude mit insgesamt 50 Wohnungen geplant. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid wurde beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Der Beschluss des Regierungsrates erfolgt voraussichtlich unmittelbar nach den Sommerferien.

Im Gesamturteil sind die planerischen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur Erhöhung der Dichte in ausgewählten Gebieten zweckmässig.

3.4.8 Bilanz Veränderung der Bauzone und der Reservezone

Die Bauzone erfährt unter Berücksichtigung der vorgenommenen Einzonungen und Auszonungen eine Veränderung von +958 m². Die Reservezone verändert sich in der Bilanz (mit Berücksichtigung der neu festgelegten Reservezone Kieferhof) um -11'262 m².

Das Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen / Richtplanung, wird gestützt auf die nach der Genehmigung einzureichenden digitalen Nutzungsplandaten das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan fortschreiben.

3.4.9 Planungsausgleich

Seit dem 1. Juli 2018 ist das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (PAG; BGS 711.18) in Kraft. Abgabebetriebe sind Einzonungen von der Landwirtschaftszone oder der Reservezone in die Bauzone (§ 5 Abs. 1 PAG) und einige Typen von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). In der Solothurner Gesetzgebung ist keine Bagatellgrenze für die Mehrwertabschöpfung vorgesehen.

Die öffentliche Auflage hat nach Inkrafttreten des PAG stattgefunden, womit die drei Einzonungen GB Nrn. 505, 45 (Teilfläche) und 29 (s. Ziffer 3.4.3) mehrwertabgabepflichtig sind. Gemäss Ziffer 3.4.3 handelt es sich gesamthaft betrachtet um Einzonungen von kommunaler Bedeutung nach Richtplanbeschluss S-1.1.11. Nach § 13 Abs. 2 PAG fliessen die Abgabenerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung an die Einwohnergemeinde.

Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil verfügt über ein Planungsausgleichsreglement (PAR) (vom Bau- und Justizdepartement am 7. Januar 2019 genehmigt). Gemäss 3.1 Zuständigkeiten und Verfahren Abs. 1 PAR ist für die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig. Es ist ein Abgabesatz von 20 % definiert. Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme (§ 6 Abs. 1 PAG).

Wir empfehlen die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch anmerken zu lassen.

3.4.10 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden gesamthaft überprüft und aktualisiert. Das Sichern des Schlüsselementes "Grünkorridor" aus dem räumlichen Leitbild erfolgt mittels Ausscheidung einer kommunalen Landschaftsschutzzone. Ebenso wird die Umgebung der Kirche mittels der kommunalen Landschaftsschutzzone freigehalten.

Mittels einer kommunalen Hofstattzone sollen die bestehenden Hochstammobstanlagen gesichert werden, was mit Blick auf die eingegangene Beschwerde "Walterhof" (GB Nrn. 307 / 874) an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gewürdigt wird.

Entlang dem Mülitalibächli und im Gebiet Weiermatt (Junkerenbrunnen und Büchsackerbächli) wird der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich mit einer kommunalen Uferschutzzone (der Landwirtschaftszone überlagert) festgelegt.

3.4.11 Erschliessungspläne

Die Erschliessungspläne wurden überprüft. Gemeinsam mit den Baulinien entlang der Gemeindestrassen wurden auch die Baulinien entlang der Kantonsstrassen überprüft und teilweise angepasst (in der Legende als kantonaler Genehmigungsinhalt ausgewiesen). Für die kantonalen Baulinien wird die Planbeständigkeit relativiert. Sofern vor der nächsten Gesamtüberprüfung der Ortsplanung Anpassungen im Areal der Kantonsstrassen erforderlich sein sollten, so können

die entsprechenden Baulinien in einem kantonalen Erschliessungsplanverfahren jederzeit angepasst werden.

3.4.12 Heckenfeststellung

Innerhalb der Bauzone respektive daran angrenzend sind in der rechtsgültigen Nutzungsplanung lediglich zwei Hecken verzeichnet. Die eine Hecke grenzt an die öBA-Zone im Gebiet Meisenhard (Friedhof der Stadt Olten). Hier wird mit der Gesamtrevision der Ortsplanung der Bauabstand von 2m auf 4m erhöht. Die andere Hecke unmittelbar südlich davon tangiert GB Nr. 601 an der Starrkircherstrasse. Hier wurde die Abgrenzung der Hecke der heute tatsächlich existierenden Situation entsprechend auf die Parzellengrenze gelegt und die Heckenbaulinie angepasst. Dabei ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, unter welchen Umständen es zu dieser Anpassung gekommen ist, und ob der allenfalls erforderliche Ersatz der entfernten Heckenfläche an anderer Stelle geleistet worden ist. Die Gemeinde sei an dieser Stelle ausdrücklich auf die in § 20 Abs. 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; BGS 435.141) formulierten Pflicht hingewiesen, bei Entfernung oder Verminderung von Heckenflächen Ersatz einzufordern.

Auf GB Nrn. 105 und 108 wurde im Rahmen der laufenden Ortsplanung eine Heckenfeststellung durchgeführt. Im Hinblick auf eine spätere Überbauung von GB Nr. 105 wurde sowohl die bestehende Hecke als auch der potentielle Ersatzstandort definiert.

Die Hecken ausserhalb der Bauzone wurden gestützt auf die amtliche Vermessung im Gesamtplan dargestellt.

3.4.13 Waldfeststellung

Für das Baugebiet der Gemeinde Starrkirch-Wil existieren folgende rechtsgültige Waldfeststellungspläne:

- Waldfeststellungsplan 1:2000(1000), Ortsplanungsrevision "Starrkirch-Wil", Übersichtsplan (IEP AG, 4601 Olten; Plan-Nr. 877 P13; dat. 05.07.1999, rev. 19.08.1999; gen. 23.08.1999, Kreisforstamt Gösgen / Olten Ost)
- Waldfeststellungsplan 1:1000, Teilzonenplan "Friedhof Meisenhard" (Hch. Schachenmann, 4581 Küttigkofen; Plan-Nr. ---; dat. 20.11.2003, rev. 29.01.2004; gen. 27.09.2005, Kreisförster)
- Waldfeststellungsplan 1:1000, Teilzonenplan "Wildpark" (Hch. Schachenmann, 4581 Küttigkofen; Plan-Nr. ---; dat. 01.05.2007, rev. 09.09.2009; gen. 18.06.2012, Kreisförster).

Die bestehenden Waldfeststellungen decken das bisherige Baugebiet vollständig ab. Die Bauzone erfährt mit der vorliegenden Planung keine Anpassungen, welche eine Überarbeitung der Waldfeststellungspläne erfordert. Es wurden demnach keine neuen Waldfeststellungspläne erstellt.

3.4.14 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn

- ein, auch aus der Sicht des Kantons, wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a), und

- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Die Einzonung auf GB Nr. 505 in eine Wohnzone mit besonderen Bestimmungen respektive in eine Grünzone tangiert eine im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen verzeichnete Fruchtfolgefläche in Reservezone. Gemäss Agrardaten Gelan wird diese Fläche heute entgegen den Aussagen im Raumplanungsbericht landwirtschaftlich genutzt (Dauerwiese). Die Fläche ist waldrandbeeinflusst, isoliert und erreicht die Mindestgrösse gemäss dem Datenmodell Solothurn für das Fruchtfolgeflächen-Inventar nur knapp (Fläche mind. 25 a).

Die Einzonung eines kleinen Teils von GB Nr. 45 für eine Parkierungsfläche betrifft keine Fruchtfolgeflächen. Es wird nur die zweckgebundene Fläche für den Parkplatz einzont.

Die Zuweisung eines Teils von GB Nr. 69 zur Reservezone ist nachvollziehbar. Im Fall einer künftigen Betriebsaufgabe sind die Voraussetzungen für eine Einzonung als Spezialfall im Sinn des Planungsgrundsatzes S-1.1.12 des kantonalen Richtplans zu prüfen. Die genaue Abgrenzung der Bauzone hat sich an der Abgrenzung der Fruchtfolgeflächen im kantonalen FFF-Inventar zu orientieren und es ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Die Aufhebung der Reservezonen auf GB Nr. 305 im Gebiet Friedhof Meisenhard im Umfang von 7'848 m² (teilweise mit Heckenbestockung) sowie auf GB Nr. 110 im Gebiet der Unteren Kohliweid im Umfang von 4'764 m² wird begrüsst. Die Fläche auf GB Nr. 110 ist anschliessend wieder als FFF, ev. FFF bedingt, anrechenbar.

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar wird nach der Rechtskraft der Ortsplanung nachgeführt.

3.4.15 Aufhebung von Plänen

Mit der vorliegenden Ortsplanung findet eine Gesamtüberprüfung der letzten Ortsplanung aus dem Jahr 2005 sowie der im Nachgang dazu überprüften und mit RRB Nr. 2009/2418 am 15. Dezember 2009 genehmigten Erschliessungsplanung statt. Der Raumplanungsbericht enthält überdies eine Zusammenstellung aller Nutzungsplanungen, die seit der letzten Ortsplanung im Jahr 2005 genehmigt worden sind. Der Umgang mit den rechtskräftigen Gestaltungsplänen (insgesamt vier) wird in Kapitel 9 des Raumplanungsberichts dargelegt. Sie werden einzeln überprüft. Die aufzuhebenden Pläne sind in Ziffer 4.5 im Dispositiv aufgeführt.

Die in Ziffer 3.4.13 genannten Waldfeststellungspläne bleiben gültig. Die beiden landwirtschaftlichen Grundlagepläne (95/55 und 95/56) können archiviert werden.

3.4.16 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier-, als auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40 % (Kostendach Fr. 18'000.00 inkl. MWST.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013). Das mit der Ortsplanung betraute Büro BSB + Partner Ingenieure und Planer hat im Namen der Gemeinde Starrkirch-Wil im September 2019 ein Beitragsgesuch eingereicht. Die Beitragszusicherung ist erfolgt. Die digitalen Zonendaten sind

dem Amt für Raumplanung spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung zur Verifizierung und Publikation im WebGIS des Kantons einzureichen.

4. Beschluss

- 4.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, bestehend aus:
- Bauzonenplan 1:2'000
 - Gesamtplan 1:2'000
 - Zonenreglement
 - Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Nord, inkl. kantonale Baulinien
 - Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000, Ortsteil Süd, inkl. kantonale Baulinien

wird genehmigt.

- 4.2 Die Beschwerde von Martin Peter Meyer, Untere Kohliweidstrasse 25, 4656 Starrkirch-Wil, wird abgewiesen.
- 4.2.1 Der Beschwerdeführer Martin Peter Meyer trägt die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 4.3 Die Beschwerde von Marie Anna Lüthi, Niederamtsstrasse 11, 4656 Starrkirch-Wil, v.d. Rechtsanwalt Daniel von Arx, Olten, wird abgewiesen.
- 4.3.1 Die Beschwerdeführerin Marie Anna Lüthi trägt die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Parteientschädigung wird keine ausgerichtet.
- 4.4 Die Beschwerde von Roger Breitenstein, Wildparkstrasse 9, 4656 Starrkirch-Wil, v.d. Rechtsanwältin MLaw Janine Spirig, Olten, wird im Sinne der Erwägung (Ziff. 3.3.3., teilweise Verletzung des rechtlichen Gehörs) gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen.
- 4.4.1 Der Beschwerdeführer Roger Breitenstein trägt die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'000.00. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 wird angerechnet.
- 4.4.2 Die Gemeinde Starrkirch-Wil hat dem Beschwerdeführer Roger Breitenstein eine Parteientschädigung - nach Ermessen - in der Höhe von Fr. 500.00 zu bezahlen. Im Übrigen wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
- 4.5 Die öffentliche Auflage hat nach Inkrafttreten des PAG stattgefunden. Die drei Einzonungen GB Nrn. 505, 45 (Teilfläche) und 29 sind von kommunaler Bedeutung nach Planungsgrundsatz S-1.1.11 und gemäss § 5 Abs. 1 PAG mehrwertabgabepflichtig. Gemäss § 13 Abs. 2 PAG fliessen die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung an die Einwohnergemeinde. Gemäss 3.1 Zuständigkeiten und Verfahren

Abs. 1 des Planungsausgleichsreglements (PAR) ist für die Erhebung einer Ausgleichs-
abgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig.

- 4.6 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die be-
troffenen Grundstücke GB Nrn. 505 und 29 in der Liste der Mehrwertabgabepflicht
nachzuführen.
- 4.7 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Grundlagen / Richtplanung) wird beauftragt,
den kantonalen Richtplan gestützt auf die vorliegend genehmigte Gesamtrevision der
Ortsplanung fortzuschreiben.
- 4.8 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen
Kanton Solothurn entsprechend der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachzuführen.
- 4.9 Bestehende Pläne und Reglemene verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmig-
ten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und wer-
den aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2005/1065 vom 10. Mai
2005 genehmigte Ortsplanung bestehend aus dem Bauzonen- und Gesamtplan (95/51),
den Erschliessungsplänen, Teil Nord (95/52) und Teil Süd (95/53) sowie die im Nachgang
zur Ortsplanung mit RRB Nr. 2009/2418 vom 15. Dezember 2009 genehmigte Anpas-
sung der Erschliessungsplanung (95/61 bis 95/74). Zudem werden folgende Teilzonen-,
Erschliessungs- und Sondernutzungspläne aufgehoben:
 - Teilzonen- und Erschliessungsplan "Büntacker" (RRB Nr. 2012/88 vom 23. Januar
2012)
 - Teilzonenplan "Wildpark" (RRB Nr. 2013/281 vom 25. Februar 2013)
 - Gestaltungsplan Senioren-Residenz GB Nr. 81 und 415 (RRB Nr. 2222 vom 23. No-
vember 1999, 95/47a)
 - Gestaltungsplan Eich (RRB Nr. 1738 vom 4. September 2000 [95/49 und 95/49a]), inkl.
Anpassung (RRB Nr. 2005/2450 vom 29. November 2005 [95/57]).
- 4.10 Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei
Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur aktualisierten Orts-
planungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung
abzugeben.
- 4.11 Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil hat eine Genehmigungsgebühr von
Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00, zu
bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

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, Untere Schulstrasse 28, 4656 Starrkirch-Wil**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 10'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 1011129 / 014

Kostenrechnung**Martin Peter Meyer, Untere Kohliweidstrasse 25, 4656 Starrkirch-Wil**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Marie Anna Lüthi, Niederaamtstrasse 11, 4656 Starrkirch-Wil**
(v.d. Rechtsanwalt Daniel von Arx, Olten)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Roger Breitenstein, Wildparkstrasse 9, 4656 Starrkirch-Wil**
(v.d. Rechtsanwältin MLaw Janine Spirig, Olten)

Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 2'000.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Restbetrag:	<u>Fr. 800.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ste, tw) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2020/60)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (sts) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung (Fortschreibung des kant. Richtplans)

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

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

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

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und 1 gen. Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen b. Olten

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und 1 gen. Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, Untere Schulstrasse 28, 4656 Starrkirch-Wil (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Dossier (später) **(Einschreiben)**

Bau- und Werkkommission Starrkirch-Wil, Untere Schulstrasse 28, 4656 Starrkirch-Wil

Martin Peter Meyer, Untere Kohliweidstrasse 25, 4656 Starrkirch-Wil **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Daniel von Arx, Aarburgerstrasse 6, Postfach 1360, 4601 Olten **(Einschreiben)**

Rechtsanwältin MLaw Janine Spirig, Rechtsanwälte SPR AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten, mit Rechnung **(Einschreiben)**

BSB + Partner Ingenieure und Planer, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung)