



46/86-90

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 22. Oktober 2002

NR. 2036

---

## **Deitingen: Revision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden / Genehmigung**

---

### **1. Feststellungen**

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet dem Regierungsrat die mit Beschluss des Gemeinderates vom 4. Juli 2001 genehmigte Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Strassenklassierung 1:2'000
- Zonenreglement
- Baureglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Raumplanungsbericht
- Leitbild
- Waldfeststellungsplan 1:5'000
- Fruchtfolgeflächen 1:5'000.

### **2. Erwägungen**

#### **2.1. Verfahren**

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevisionsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 12. März bis zum 10. April 2001. Innerhalb der Auflagefrist gingen 12 Einsprachen ein, welche vom Gemeinderat am 4. Juli 2001 mehrheitlich abgelehnt wurden. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2001 genehmigte das Baureglement.

Vier Einsprecher haben gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 4. Juli 2001 Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht:

1. Geschwister Lüthi, v.d. Helene Lüthi, Grützbachstr. 5, 4542 Luterbach;
2. Urs Stüdi, Wengistr. 2a, 8004 Zürich, v.d. Dr. Max Flückiger, Rechtsanwalt, Bielstr. 12, Postfach 447, 4502 Solothurn;
3. August Zuber, Derendingenstr. 11, 4543 Deitingen;
4. Galli Bauunternehmung Holzbau AG, 4543 Deitingen, v.d. Manfred Wyss, Fürsprech, Dorfstr. 16, Postfach 117, 2544 Bettlach.

Am 21. Februar 2002 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

## **2.2. Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates**

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung Sache der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und solche, 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 der Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

## **2.3. Behandlung der Beschwerden**

2.3.1. Die Beschwerdeführer stellten die Rechtsbegehren, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es seien die im Folgenden bei den jeweiligen Beschwerdeführern erwähnten Änderungen vorzunehmen (Beschwerdeführer 2 und 4 zusätzlich u.K.u.E.F.).

2.3.2. Der Einwohnergemeinderat Deitingen beantragte in seiner Vernehmlassung vom 3. Oktober 2001, die Beschwerden seien abzuweisen, und die Ortsplanungsrevision sei zu genehmigen.

2.3.3. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

### **2.3.4. Legitimation**

Alle Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind. Sie sind daher durch die Entscheide der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit – unter Vorbehalt der einzelnen Beschwerdebehandlung – einzutreten.

### **2.3.5. Beschwerde Geschwister Lüthi**

Die Geschwister Helene, Kurt, Roland und Hugo Lüthi, alle vertreten durch Helene Lüthi, sind Gesamteigentümer von GB Deitingen Nr. 179 an der Derendingenstrasse. Die Geschwister Lüthi beantragen, es sei der bis heute in der Bauzone liegende Teil von GB Nr. 179 der Wohnzone W2 zuzuordnen. Eventuell sei eine gleich grosse Fläche von GB Nr. 209 an der Baschstrasse von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 umzuzonen. Die Beschwerdeführer begründen ihre Anträge insbesondere damit, dass der Gemeinderat in der vorliegenden Ortsplanungsrevision andere Grundstücke neu in die Bauzone einzont, obwohl er die Auszonung des Teils von GB Nr. 179 vor allem mit der erforderlichen Verkleinerung der Bauzone rechtfertige. Dieses Verhalten sei widersprüchlich und halte vor dem Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht Stand.

Das Grundstück GB Deitingen Nr. 179 liegt gemäss gültigem Zonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 3118 vom 27. Oktober 1987) mit einer Fläche von 2333 m<sup>2</sup> in der Landwirtschaftszone, mit 1375 m<sup>2</sup> im südlichen Teil entlang der Derendingenstrasse in der Wohnzone W2B (1. Etappe). Das Grundstück bildet nördlich der Derendingenstrasse gegen Westen den Abschluss der Bauzone, südlich der Strasse wird die Bauzone in westlicher Richtung jedoch noch mit 9 überbauten Parzellen fortgesetzt. Die fragliche Fläche von 1375 m<sup>2</sup> von GB Nr. 179 ist Teil des Wohngebiets westlich des Russbaches mit insgesamt 21 grösstenteils überbauten Parzellen. Ein Hauptzweck der laufenden Ortsplanungsrevisionen ist zweifellos die Herbeiführung von bundesrechtskonformen Bauzonengrössen. Meistens sind die Bauzonen hierfür zu reduzieren. Es ist Sache der Einwohnergemeinden zu bestimmen, wo ihre Bauzone durch Auszonungen zu verkleinern ist. Die Gemeinden haben aber dabei die Grundsätze der Raumplanung zu beachten und nach sachlichen Kriterien vorzugehen. Nur so kann auch dem Gebot der Rechtsgleichheit Nachachtung verschafft werden. Der vorliegend zu prüfende Bauzonenplan Deitingen liegt

vom Fassungsvermögen her zwar im oberen Bereich des Zulässigen (vgl. unten Ziffer 2.4.3). Bezogen auf die gesamte Bauzonenfläche bringt jedoch die umstrittene Grundstücksfläche der Beschwerdeführer das Fass nicht zum Überlaufen. § 155 Abs. 2 PBG stellt einen Grundsatz auf für die Reihenfolge von verschiedenen Landkategorien bei der Einzonung. Danach ist „bei der Zuweisung zur Bauzone in der Regel vorab [gemeint ist hier: vor der Reservezone] Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe zu berücksichtigen.“ Die Rangfolge der übrigen Kategorien versteht sich ohne besondere Erwähnung von selbst. Demnach ist bei einer Ortsplanungsrevision die Bauzone grundsätzlich nach folgender Priorität zu bilden (in abnehmender Priorität aufgezählt): Land der bisherigen Bauzone 1. Etappe, Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe (erschlossen), Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe (unerschlossen, sog. Übergangszone), bisherige Reservezone (Übergangszone), bisherige Landwirtschaftszone. Ein Abweichen von dieser Reihenfolge ist zwar nicht a priori ausgeschlossen, bedarf jedoch des Nachweises besonderer raumplanerischer Gründe (z.B. extreme Lage eines Grundstückes, wertvolle Naturobjekte, landschaftliche Bedeutung, etc.). Die Gründe müssen dabei umso offensichtlicher sein, je mehr von der grundsätzlichen Rangfolge abgewichen wird. Die umgekehrte Reihenfolge ist selbstverständlich bei der Schaffung der Landwirtschaftszone (Lw) zu beachten. Im vorliegenden Fall soll eine Grundstücksfläche der bisherigen Bauzone 1. Etappe der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die fünfte Priorität wird mit anderen Worten zur ersten erhoben. Die Lage von GB Nr. 179 ist wie oben dargelegt keineswegs derart aussergewöhnlich, dass eine völlige Umkehrung der gebotenen Prioritätenfolge gerechtfertigt wäre. Auch allfällige andere Besonderheiten sind nicht erkennbar. Demgegenüber weist die Gemeinde gleichzeitig folgende Grundstücke neu der Bauzone W2 zu (Aufzählung nicht abschliessend): Teil von GB Nr. 412 (bisher Lw), Teil von GB Nr. 443 (W2B 2. Etappe), Teil von GB Nr. 291 (W2A 2. Etappe), GB Nrn. 143, 835, 836, 881, 852 und Teil von 256 (W2B 2. Etappe), Teil von GB Nr. 53 (W2B 2. Etappe), GB Nrn. 984 und 985 (W2B 2. Etappe), GB Nrn. 585 und 791 (W2B 2. Etappe), Teil von GB Nr. 310 (W2A 2. Etappe). Weiter hat die Gemeinde Deitingen seit der letzten Totalrevision der Ortsplanung (1987) bereits grosse Gebiete der bisherigen Bauzone 2. Etappe der W2 zugeteilt (z.B. bei GB Nrn. 242, 948, 395, 301). Sachliche Gründe, welche diese Ungleichbehandlung rechtfertigen würden, wurden weder geltend gemacht, noch sind solche ersichtlich. Unter diesen Umständen hält die Auszonung des Teils von GB Nr. 179 auch vor dem Gebot der Rechtsgleichheit nicht Stand. Die vorgesehene Zuweisung der umstrittenen Grundstücksfläche in die Landwirtschaftszone erweist sich somit als rechtswidrig. Die Beschwerde der Geschwister Lüthi ist deshalb gutzuheissen. Der bis heute in der Bauzone liegende Teil von GB Nr. 179 ist der Wohnzone W2 zuzuweisen.

Nach diesem Ausgang des Verfahrens ist den Beschwerdeführern der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.- zurückzuerstatten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in Anwendung von § 37 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Der Gemeinde Deitingen werden deshalb für dieses Beschwerdeverfahren keine Kosten belastet; diese werden vom Staat getragen.

### 2.3.6. Beschwerde Urs Stüdi

Der Beschwerdeführer Urs Stüdi, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Max Flückiger, beantragt, es seien das in seinem Eigentum stehende Grundstück GB Deitingen Nr. 745 der zweigeschossigen Wohnzone zuzuteilen sowie der Strassenklassierungs- und der Fruchtfolgeflächenplan entsprechend anzupassen. Mit der in der vorliegenden Ortsplanungsrevision beabsichtigten Auszonung von GB Nr. 745 weiche man vom jahrzehntelangen Grundsatz ab, wonach entlang des Russbachs zumindest auf einer Bautiefe Bauzone bestehen solle. Diese Planungsmassnahme bedeute eine rechtungleiche Behandlung, erfolge ohne raumplanerische Gründe und sei deshalb geradezu willkürlich.

Wie oben (Ziffer 2.3.5.) dargelegt, besteht auch eine Hauptaufgabe der Ortsplanungsrevision Deitingen darin, die Bauzone auf eine bundesrechtskonforme Grösse zu reduzieren. Der vorgelegte Bauzonenplan wäre vom Fassungsvermögen her auch mit dem fraglichen Grundstück von Urs Stüdi noch genehmigungsfähig, zumal die bescheidene Fläche von GB Nr. 745 im Vergleich zu den zahlreichen, oben aufgelisteten Grundstücken, welche alle neu der Bauzone W2 zugewiesen werden, nicht ins Gewicht fällt. Die Bauzonengrösse kann also nicht über das planerische Schicksal von GB Nr. 745 entscheiden. Zu den bei einer Auszonung zu beachtenden Grundsätzen und Kriterien wird ebenfalls auf die Ausführungen zur Beschwerde der Geschwister Lüthi verwiesen. GB Nr. 745 ist im Zonenplan 1987 der Wohnzone W2A 2. Etappe zugewiesen. Das Grundstück ist entgegen den Darlegungen der Gemeinde im Wesentlichen erschlossen: vorhandene Erschliessungsstrasse dem Russbach entlang, bei GB Nr. 745 im gleichen Zustand wie bei allen bereits überbauten Liegenschaften an der Russbachstrasse; Wasser- und Kanalisationsleitungen sind bis an das südlich angrenzende Grundstück Nr. 744 herangeführt. So ist GB Nr. 745 denn auch bereits im Plan „Stand der Erschliessung“ vom 1. Dezember 1989 als „baureif“ bezeichnet worden. Die restliche Erschliessung der umstrittenen Parzelle ist somit ohne besonderen Aufwand im Sinne von § 28 PBG zu bewerkstelligen, sodass das Grundstück nicht zur Übergangszone nach § 155 Abs. 2 PBG gehört, sondern als Bauland gilt. Von der üblicherweise bei einer Auszonung zu

beachtenden Rangfolge ist also auch hier wesentlich abgewichen worden. Die Lage des Grundstücks kann die angefochtene Planungsmaßnahme nicht rechtfertigen: zwischen der Bärenstrasse im Süden und der Bahnlinie im Norden befinden sich entlang dem Russbach ungefähr 20 Parzellen, welche im neuen Bauzonenplan allesamt der Wohnzone W2 zugewiesen werden und etwa zur Hälfte bereits überbaut sind. Der Russbach und die Russbachstrasse bilden hier nach Westen den Abschluss der Bauzone. Die Parzelle des Beschwerdeführers liegt ungefähr in der Mitte dieses Baugebietsstreifens von nord-südlicher Ausdehnung. Die Gemeinde begründet den Planungsschritt der Auszonung von GB Nr. 745 im Wesentlichen damit, dass das Grundstück zum grössten Teil an die Landwirtschaftszone grenze, und gemäss Leitbild die noch vorhandenen durchgehenden Grünflächen zwischen dem Russbach im Westen und dem Dorf im Osten erhalten bleiben sollen. Dieser planerischen Idee hat die Gemeinde indes nur gerade mit Bezug auf die Parzelle von Urs Stüdi mit einer Auszonung konsequent Nachachtung verschafft. Dem Grundsatz der Freihaltung von noch unüberbautem Land zwischen Russbach und Dorf hat sie durch gleichzeitige Zuweisung von noch viel grösseren Flächen in die W2 in absolut vergleichbaren Lagen geradezu zuwider gehandelt: bei GB Nr. 412 und Nr. 310 wurden nämlich jeweils Landstreifen von ungefähr gleicher Breite, hingegen etwa der vier- bis fünffachen Länge von GB Nr. 745 neu der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Bei GB Nr. 412 war die neu eingezonte Fläche bisher sogar der Landwirtschaftszone zugeteilt. Somit kann die ursprüngliche Planungsabsicht nicht als Begründung für die Auszonung von GB Nr. 745 dienen. Alle diese angesprochenen Grundstücke liegen eben in den bisher noch vorhandenen durchgehenden Grünflächen. Es wurden keinerlei Gründe für die so unterschiedliche Behandlung dieser Grundstücke dargelegt. Somit verstösst die angefochtene Auszonung nicht nur gegen die grundsätzlich zu beachtende Rangfolge, sondern auch gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung. Das Grundstück GB Nr. 745 ist deshalb in der Bauzone zu belassen. Da ernsthaft nur eine Zuteilung in die W2 in Frage kommt, ist diese vom Regierungsrat ohne Zurückweisung an die Gemeinde selbst vorzunehmen. Als zwingende Folge dieser Korrektur ist die Erschliessungsstrasse auf dem Strassenklassierungsplan bis an das nördliche Ende von GB Nr. 745 weiter zu führen, und es scheidet das Grundstück als Fruchtfolgefläche aus. Die Beschwerde ist aus diesen Gründen gutzuheissen.

Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- ist dem Beschwerdeführer nach diesem Ausgang des Verfahrens zurückzuerstatten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 und 39 VRG in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Der Gemeinde Deitingen werden deshalb für dieses Beschwerdeverfahren keine Kosten belastet, und der Antrag des Beschwerdeführers auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

### 2.3.7. Beschwerde August Zuber

Mit Verfügung des instruierenden Bau- und Justizdepartements vom 13. September 2001 wurde den Beschwerdeführern gemäss § 38 Abs. 2 VRG Frist gesetzt bis 28. September 2001 zur Bezahlung eines Kostenvorschusses. Für den Fall der nicht fristgemässen Leistung wurde das Nichteintreten auf die Beschwerde angedroht. Nachdem der Vorschuss von August Zuber nicht geleistet worden ist, ist dessen Beschwerde entsprechend der Verfügung vom 13. September 2001 von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abzuschreiben. Die diesbezüglichen Verfahrenskosten von Fr. 100.-- hat der Beschwerdeführer innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen.

### 2.3.8. Beschwerde Galli Bauunternehmung Holzbau AG

Die Firma Galli Bauunternehmung Holzbau AG, vertreten durch Fürsprech Manfred Wyss, stellt die Rechtsbegehren, es sei das sich in ihrem Eigentum befindliche Grundstück GB Deitingen Nr. 219 in der Bauzone W2 zu belassen, und die bisherige Gestaltungsplanpflicht sei aufzuheben. Eventualiter sei das Grundstück der Reservezone zuzuweisen. Bei GB Nr. 219 handle es sich um eine typische Baulücke, die auf drei Seiten von Bauzone und Bauten umgeben sei. Die Auszonung stelle eine unverhältnismässige Massnahme dar, weil Bach und Geländemulde auch mit einer sorgfältigen Überbauung geschützt werden könnten. Sodann sei vorab Land der Übergangzone auszuzonen, nicht bisherige Bauzone.

Das Grundstück GB Deitingen Nr. 219 liegt am östlichen Dorfausgang an der Wangenstrasse. Im Zonenplan 1987 ist das Grundstück der Wohnzone W2B 2. Etappe mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Mit RRB Nr. 1006 vom 23. April 1996 wurde rechtskräftig festgestellt, dass GB Nr. 219 als erschlossen gilt und somit nicht in der Übergangzone, sondern in der Bauzone liegt. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll das Grundstück zusammen mit den GB Nrn. 351 und 352 der Freihaltezone F zugewiesen werden. Gemäss § 16 des neuen Zonenreglements (ZR) ist diese Freihaltezone eine Schutzzone nach § 36 PBG, welche die Erhaltung der Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart im Innern des Siedlungsgebiets bezweckt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zugelassen, Bauten und Anlagen sind im Wesentlichen ausgeschlossen. Weiter soll mit der Freihaltezone das erhaltenswerte Kulturobjekt „Sagi“ auf GB Nr. 352 geschützt werden. Die Grundstücke GB Nrn. 219 und 351 bilden zusammen

die unverbaute Geländemulde „Ribimatt“. Diese Mulde bildet den Abschluss der von Osten, jenseits der Kantonsstrasse her beginnenden, abgetreppten Topographie. Nach Norden ist die Mulde begrenzt durch ein steiles Bord, welches zu den dortigen Einfamilienhäusern führt. Die Geländemulde wird durch den hier noch einzigartig natürlichen Bachlauf der „Oesch“ durchquert. Dieser Bachlauf war - neben der erschwerten Erschliessbarkeit ab der Kantonsstrasse - der Grund für die bisherige Unterstellung des Gebiets unter die Gestaltungsplanpflicht. Wenn die Geländemulde „Ribimatt“ auch von bereits überbautem Gebiet umgeben ist, so ist sie doch gerade keine typische Baulücke, sondern eine mit besonderer Qualität. Weiter ist sie topographisch derart von den umgebenden Wohngebieten abgesetzt, dass ein eigenes planerisches Schicksal gerechtfertigt ist. Es handelt sich bei der „Ribimatt“ insgesamt um eine wertvolle grüne Landschaftskammer innerhalb des Baugebiets. Auch eine sorgfältige Überbauung würde diesen Freiraum zunichte machen. Es kann daher der Gemeinde nicht verwehrt werden, wenn sie bei ihren Bemühungen um Verkleinerung der Bauzone diesen raumplanerischen Besonderheiten der Grundstücke GB Nrn. 219, 351 und 352 mit deren Zuweisung in die Freihaltezone Rechnung trägt. Für ein Abweichen von der üblicherweise bei Auszonungen zu beachtenden Reihenfolge (s. Ziffer 2.3.5.) liegen in diesem Fall ausreichende Gründe vor. Da das fragliche Gebiet aus den angeführten Gründen langfristig nicht überbaut werden soll, kommt auch eine Einteilung in die Reservezone nicht in Betracht. Die angefochtene Planungsmassnahme erweist sich aus diesen Gründen auch als verhältnismässig. Die Beschwerde der Galli Bauunternehmung Holzbau AG ist somit abzuweisen. Dem Ausgang dieses Verfahrens entsprechend hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'000.-- zu übernehmen. Sie sind mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

## **2.4. Prüfung von Amtes wegen**

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Deitingen datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 3118 vom 27. Oktober 1987). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Abs. 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Die Ermittlung des Baulandbedarfes für die nächsten 15 Jahre hat sich auf den Beschluss SW-2.1.4 des kantonalen Richtplanes, genehmigt mit RRB Nr. 515 vom 15. März 1999, abzustützen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Deitingen berücksichtigt die kantonalen Vorgaben. Die Gemeinde Deitingen ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Weitere Entwicklungsgemeinden“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung.

2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Deitingen hat in den letzten 15 Jahren (1985 bis 2000) von 1'900 auf 2'040 Einwohner, d.h. um 140 Einwohner zugenommen. Als Zielsetzung für die Ortsplanung geht Deitingen davon aus, dass bis zum Jahre 2015 die Bevölkerung auf mind. 2'300 bis 2'500 Personen anwachsen wird. Diese Bevölkerungszunahme wird mit dem starken Bevölkerungswachstum in den Jahren 1980 bis 1995 mit einem Zuwachs von über 200 Personen begründet. Das vorhandene Angebot an Bauland ergibt ein theoretisches Fassungsvermögen von mind. 2'360 Einwohnern (inklusive der Personen ausserhalb Bauzone und der freien Kapazitäten im bereits überbauten Gebiet). Deitingen ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Weitere Entwicklungsgemeinden“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde. Das vorhandene Angebot an Bauland stimmt mit dem voraussichtlichen Bedarf gerade noch überein. Dem bisherigen Verbrauch (1985 bis 2000) von rund 5.4 ha steht ein Angebot an Bauland (nur Wohn- und Mischzonen) von 12.29 ha gegenüber. Die Bauzonengrösse steht gesamthaft knapp in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

Im Zusammenhang mit der Einsprachebehandlung hat der Gemeinderat für die Bauzone im Bereich der Parzellen GB Nr. 235 und 234 u.a. die Gebäude- und Firsthöhe beschränkt. Im Bauzonenplan bzw. im Zonenreglement ist ein entsprechender Hinweis zu machen. Ebenfalls aufgrund der Einsprachen ist die Nutzungszuteilung der beiden Parzellen GB Nr. 334 und 331 noch offen. Zur Diskussion steht ein privater Landabtausch. Da die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen sind, beantragt der Gemeinderat, die Zonenzuteilung der beiden Parzellen von der Genehmigung zurückzustellen.

#### 2.4.4. Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Bauzonenplan in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

#### 2.4.5. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Innerhalb und angrenzend an die Bauzone wurde kein Wald festgestellt..

### **2.5. Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:**

#### Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde Deitingen hat gemäss § 101 Abs. 3 PBG noch ein Erschliessungsprogramm zu erstellen. Dieses zeigt auf, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung in den nächsten fünf Jahren erfolgt. Dem Amt für Raumplanung ist innert Jahresfrist ein Exemplar zur Kenntnis zuzustellen.

#### Baureglement

§ 6 Abs 2 soll lauten: "Die Baubehörde kann unter der Voraussetzung von § 67 KBV an Gemeindestrassen....."

§ 18: Anstelle Amt für Wasserwirtschaft soll es heissen: Amt für Umwelt.

#### Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Bauzonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Deitingen, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2360 vom 19. September 1995, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplanes angepasst werden.

#### Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten, die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten. Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Die Gemeinde Deitingen verfügt derzeit über kein gültiges GWP. Die Gemeinde wird deshalb angehalten, die Planungsarbeiten in Gang zu setzen.

#### Grundwasserschutzareal Subingen / Deitingen

Im Gesamtplan ist unter Orientierungsinhalt das vom kantonalen Amt für Umwelt vorgeschlagene Grundwasserschutzareal Subingen-Deitingen dargestellt. Die öffentliche Auflage fand vom 26. Januar bis zum 23. Februar 2001 statt. Nun hat das Amt für Umwelt mit Brief vom 28. Mai 2002 den Betroffenen den Abbruch des Nutzungsplanverfahrens mitgeteilt. Die Detailabklärungen haben zwischenzeitlich ergeben, dass kein Bedarf nach zusätzlichen Grundwasserschutzzonen besteht. Demzufolge ist auch das vorgesehene Grundwasserschutzareal nicht mehr im Gesamtplan auszuweisen.

## 2.6. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Deitingen erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Änderungen und Bemerkungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

Die Genehmigungsgebühr von Fr. 8'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.-- hat die Einwohnergemeinde Deitingen zu bezahlen.

## 2.7. Staatsbeiträge an die Ortsplanung

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

## 3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Deitingen, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Strassenklassierung 1:2'000
- Zonenreglement
- Baureglement

wird im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Änderungen und Bemerkungen genehmigt.

- 3.2. Die Nutzungszuteilung der Parzellen GB Nr. 331 und 334 wird auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung zurückgestellt.
- 3.3. Die Beschwerde der Geschwister Lüthi, v.d. Helene Lüthi, Grützbachstr. 5, 4542 Luterbach, wird gutgeheissen.  
Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird zurückerstattet.
- 3.4. Die Beschwerde Urs Stüdi, Wengistr. 2a, 8004 Zürich, v.d. Dr. Max Flückiger, Rechtsanwalt, Bielstr. 12, Postfach 447, 4502 Solothurn, wird gutgeheissen.  
Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird zurückerstattet. Der Antrag auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
- 3.5. Auf die Beschwerde August Zuber, Derendingenstr. 11, 4543 Deitingen, wird infolge Nichtleistung des Kostenvorschusses nicht eingetreten. Die Beschwerde wird von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abgeschrieben. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 100.-- zu bezahlen.
- 3.6. Die Beschwerde der Galli Bauunternehmung Holzbau AG, 4543 Deitingen, v.d. Manfred Wyss, Fürsprech, Dorfstr. 16, Postfach 117, 2544 Bettlach, wird abgewiesen.  
Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'000.-- sind der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.7. Mit dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Einwohnergemeinde Deitingen muss bis spätestens 2003 begonnen werden. Dieses ist in Übereinstimmung mit dem neuen Zonenplan zu erstellen.
- 3.8. Die Gemeinde Deitingen wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Umwelt in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Umwelt zur Vorprüfung einzureichen.

- 3.9. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplan-karte angepasst. Die Juraschutzzone / Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenheit (LE-2.1.3.) wird angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen..
- 3.10. Die bisherigen Zonenpläne und die Bau- und Zonenvorschriften sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Insbesondere aufgehoben ist der Gestaltungsplan MMD (RRB Nr. 3405 vom 23. 10. 1989).
- 3.11. Die Einwohnergemeinde Deitingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 2002 folgende Unterlagen zuzustellen: 6 Bauzonenpläne und 6 Gesamtpläne (je 1 Exemplar in reissfester Ausführung), 2 Exemplare Strassenklassierung, 6 Zonenreglemente, 4 Waldfeststellungspläne, 2 Fruchtfolgeflächenpläne und 6 Baureglemente. In den Plänen und Reglementen sind die Einspracheentscheide des Gemeinderates zu berücksichtigen. Zudem sind diese mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen.
- 3.12. Die Einwohnergemeinde Deitingen hat die Genehmigungsgebühren für die Ortsplanungsrevision von Fr. 8'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'523.--, zu bezahlen.

Staatsschreiber

*Dr. K. F. ...*

**Rechtsmittelbelehrung:**

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

**Kostenrechnung EG Deitingen**

Genehmigungsgebühr	Fr.	8'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	8'523.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Helene Lüthi, Grützbachstr. 5, 4542 Luterbach  
(i.S. Geschwister Lüthi)**

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr.	1'000.--	(aus 119101)
		=====	

**Kostenrechnung Dr. Max Flückiger, Rechtsanwalt, Bielstr. 12, 4502 Solothurn**  
(i.S. Urs Stüdi, Zürich)

Rückerstattung des  
Kostenvorschusses: Fr. 1'000.-- (aus 119101)  
=====

**Kostenrechnung August Zuber, Derendingenstr. 11, 4543 Deitingen:**

Verfahrenskosten: Fr 100.-- (Kto. 6000.431.00)  
=====

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Manfred Wyss, Fürsprech, Dorfstr. 16, Postfach 117, 2544 Bettlach**  
(i.S. Galli Bauunternehmung Holzbau AG, Deitingen)

Kostenvorschuss: Fr. 1'000.-- (Fr. 1'000.-- von 119101 auf  
Verfahrenskosten: Fr 1'000.-- KA 431032/A 46000 umbuchen)  
Fr. ---  
=====

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde Nr. 2001/79)  
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)  
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)  
Amt für Raumplanung Bi/He (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Bau- und Zonenreglement (später)  
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft  
Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung  
Amt für Umwelt  
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan/Empfindlichkeitsstufenplan (später)  
Kreisbauamt I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil  
Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenvorschriften (später)  
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn  
Amt für Landwirtschaft  
Kantonsforstamt, mit je 1 Waldfeststellungsplan und Gesamtplan (später)  
Forstkreis Wasseramt/Lebern Ost, mit je 1 Waldfeststellungsplan (später)  
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung  
Amt für Finanzen, zum Umbuchen (2)  
Bau- und Justizdepartement sh (für Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)  
Kantonale Finanzkontrolle  
Sekretariat der Katasterschatzung, mit Bauzonen- und Gesamtplan (später)  
Amtschreiberei Wasseramt, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn, mit Bauzonen- und Gesamtplan und Zonen-  
vorschriften (später)  
Baukommission der EG, 4543 Deitingen  
Planungskommission der EG, 4543 Deitingen  
Gemeindepräsidium der EG, 4543 Deitingen, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglemente  
(später): Bauzonenplan 1:2'000, Gesamtplan 1:5'000, Zonenreglement, Baureglement, Strassen-  
klassierung 1:2'000, Waldfeststellungsplan 1:5'000, Fruchtfolgeflächen 1:5'000 (mit Rechnung,  
**lettre signature**)  
Helene Lüthi, Grüttbachstr. 5, 4542 Luterbach (**lettre signature**)  
Dr. Max Flückiger, Rechtsanwalt, Bielstr. 12, Postfach 447, 4502 Solothurn (**lettre signature**)  
August Zuber, Derendingenstr. 11, 4543 Deitingen (mit Rechnung, **lettre signature**)

Manfred Wyss, Fürspreh, Dorfstr. 16, Postfach 117, 2544 Bettlach (**lettre signature**)

Marcel Schwaller-Isler, Wangenstr. 31, 4543 Deitingen

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Deitingen: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- **Bauzonenplan 1:2'000**
- **Gesamtplan 1:5'000**
- **Strassenklassierung 1:2'000**
- **Zonenreglement**
- **Baureglement**