

# Regierungsratsbeschluss

vom 23. Januar 2017

Nr. 2017/134

## Deitingen: Änderung des Zonenreglements / Behandlung der Beschwerde

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Deitingen sieht die Änderung des Zonenreglements - vor der derzeit laufenden Ortsplanrevision - vor allem in folgenden Punkten vor:

Die Ausnützungsziffer soll in die Überbauungsziffer umgewandelt werden, was zugleich mit einer wesentlichen Aufzonung in der Wohnzone, der Kernzone sowie der Gewerbezone verbunden ist. Zudem soll nun ohne Erlass eines Gestaltungsplans ein Nutzungsbonus erteilt werden können (§§ 3, 4, 5 und 23 des Zonenreglements).

Begründet wurde die geplante, vorgezogene Änderung mit der besseren Nutzung des vorhandenen Baulands.

Am 25. Januar 2016 nahm das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) die Vorprüfung der Änderungen des Zonenreglements vor. Der Inhalt der Änderungen wurde als recht- und zweckmässig beurteilt.

Am 17. Februar 2016 beschloss der Einwohnergemeinderat Deitingen, das Zonenreglement zu publizieren.

Die Änderung des Zonenreglements wurde vom 25. Februar 2016 – 25. März 2016 aufgelegt. Gemäss Hinweis auf dem Auflageexemplar seien Änderungen im Rahmen der Ortsplanrevision vorbehalten. Diesbezüglich würden sich die Planbeständigkeit und die Rechtssicherheit bis zur Inkraftsetzung der Ortsplanungsrevision relativieren.

Während der Auflagefrist erhoben folgende Parteien Einsprache beim Gemeinderat:

- Bernadette und Marcel Schwaller, Wangenstrasse 31, 4543 Deitingen
- Hanna und Konrad Bolinger, Christine Bolinger, Wangenstrasse 27, 4543 Deitingen
- Britta Spichiger Sommerhalder und Philipp Sommerhalder, St. Ursulaweg 4, 4543 Deitingen
- Gabriella und Renato Baldini, St. Ursulaweg 6, 4543 Deitingen
- Thuy Kieu und Heinz Mosimann, Wangenstrasse 24, 4543 Deitingen.

Im Wesentlichen beantragten alle Einsprecher die Änderung des Zonenreglements nicht zu beschliessen. Begründet wurde dieser Antrag wie folgt:

Durch die Umwandlung der Ausnützungsziffer in die Überbauungsziffer könnten einzelne Zonen auf dem Gemeindegebiet deutlich dichter überbaut werden. Dies sei vor allem in der

Wohnzone fehlt am Platz. Auch könnten Gewerbebauten in der Kern- und Ortsbildschutzzone mit den neuen Bestimmungen massiv grösser gebaut werden. Die Ortsbildschutzzone müsse vor grossen, massigen Bauten verschont bleiben, die durch das geänderte Zonenreglement ermöglicht würden. Solche Bauten passten nicht in diese Zone.

Die von der Gemeinde durchgeführte Einspracheverhandlung vom 6. April 2016 führte zu keinem Ergebnis.

Die Einsprachen wurden am 12. Mai 2016 von der Planungskommission Deitingen im Auftrag des Gemeinderats wie folgt behandelt:

Das Zonenreglement werde gesamthaft neu erarbeitet und mit der Ortsplanrevision öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Ortsplanrevision hätte sich Deitingen für die Überbauungsziffer als Nutzungsziffer entschieden. Die Unterlagen zur Ortsplanrevision befänden sich momentan beim Kanton zur Vorprüfung.

Die Planungskommission hätte entschieden, die vorgängige Änderung des heute gültigen Zonenreglements vorzunehmen, um das vorhandene Bauland besser nutzen zu können. Das Amt für Raumplanung (ARP) hätte die Änderung als recht- und zweckmässig erachtet.

Die Einsprecher, deren Legitimation gegeben sei und auf deren Einsprachen eingetreten werde, wehrten sich gegen die innere Verdichtung. Sie befürchteten, es könnten grössere Bauten erstellt werden, insbesondere in der Ortsbildschutzzone.

Die Gemeinde beabsichtige nicht, mit der Ortsplanrevision die Bauzone zu erweitern, es werde vielmehr eine massvolle innere Verdichtung angestrebt. Der ländliche Charakter von Deitingen solle erhalten bleiben. Auch das geltende Zonenreglement sehe die Gewährung eines Bonus im Rahmen von Gestaltungsplänen vor.

Die Planungskommission stellte dem Gemeinderat den Antrag, dass die Einsprachen abzulehnen seien.

Am 25. Mai 2016 beschloss der Einwohnergemeinderat die Abweisung sämtlicher Einsprachen.

Daraufhin erhoben Bernadette und Marcel Schwaller, Hanna und Konrad Bolinger, Christine Bolinger, Gabriella und Renato Baldini sowie Thuy Kieu und Heinz Mosimann, p. Adr. Heinz Mosimann Wangenstrasse 24, 4543 Deitingen und Marcel Schwaller, Wangenstrasse 31, 4543 Deitingen, am 5. Juni 2016 Beschwerde gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 25. Mai 2016.

Es werde vermutet, dass die Reglementsänderung vorgezogen werden solle, um diverse Parzellen umgehend dichter, höher und mit Attikageschoss überbauen zu können. Solche grossen Bauten passten jedoch nicht in eine Ortsbildschutzzone. Es werde befürchtet, dass dadurch Tatsachen geschaffen würden, um eine spätere Aufhebung der Ortsbildschutzzone - insbesondere auf GB Deitingen Nr. 350 - vorzubereiten. Zudem sei der Architekt des Bauvorhabens auf dieser Parzelle zugleich Präsident der Planungskommission. Auch der frühere Bauverwalter, dessen Verflechtung mit der Grundeigentümerin vorgebracht wurde, sei in seiner damaligen Funktion mit dem ersten Baugesuch auf der genannten Parzelle befasst gewesen. Damit sei das Interesse der Gemeinde an der Reglementsänderung offensichtlich.

Im Einzelnen wurden zur Zonenreglementsänderung folgende Punkte vorgebracht:

Das Errichten von Attikageschossen werde begünstigt. Diese gehörten aber nicht in die Ortsbildschutzzone von Deitingen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe werde erhöht. Dazu bestünde keinerlei Bedarf.

Die maximal zulässige Überbauungsziffer sei enorm hoch gewählt. Sie liege weit über der vom Kanton für Wohnzonen festgelegten Ausnutzungsziffer gemäss § 35 Abs. 2 KBV.

Die Beschwerdeführer beantragten, die Änderung des Zonenreglements sei zum heutigen Zeitpunkt nicht zu genehmigen, insbesondere bezüglich Überbauungsziffer, Gebäudehöhe und Attikageschossen. An der bestehenden Ortsbildschutzzone sei festzuhalten.

Am 20. September 2016 reichte der Einwohnergemeinderat Deitingen, mittlerweile vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Stampfli Rechtsanwälte, Solothurn, seine Stellungnahme zur Beschwerde ein.

Er beantragte, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Beschwerdeführer seien durch die Änderung des Zonenreglements nicht mehr betroffen als andere auch. Aus der Nichtgenehmigung erwachse ihnen kein rechtlicher oder tatsächlicher Nutzen. Sie seien deshalb zur Beschwerde nicht legitimiert, auf diese sei nicht einzutreten. Die Änderung des Zonenreglements sei als zweckmässig zu beurteilen.

Die Vorbringen in Bezug auf ein einzelnes Baugrundstück seien im vorliegenden Verfahren irrelevant. Die Beschwerdeführer könnten dereinst ihre Einwände im konkreten Baugesuchsverfahren vorbringen.

Es sei Sache der Genehmigungsbehörde - unter Miteinbezug des Ermessensspielraums der kommunalen Planungsbehörde - über die Zweckmässigkeit von Massnahmen zur dichteren Überbauung zu entscheiden.

Die Ortsplanrevision könne unter Umständen erst in vier bis fünf Jahren abgeschlossen werden, da sich komplexe Fragen stellten. Es sei sachlich richtig, eine Siedlungsverdichtung mit der vorzuziehenden Änderung des Zonenreglements zu ermöglichen.

Die Beschwerdeführer liessen sich am 31. Oktober 2016 zur Stellungnahme des Gemeinderats Deitingen vom 20. September 2016 vernehmen.

Sie seien sehr wohl von der Änderung des Zonenreglements betroffen. Nach wie vor seien sie der Meinung, dass durch die Änderung Bauten ermöglicht würden, die nicht in die Ortsbildschutzzone oder ein Dorfzentrum passten.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen.

## **2. Erwägungen**

### **2.1 Genehmigung von Nutzungsplänen**

Nach § 18 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne (inkl. Zonenreglemente) durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne und Reglemente 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 Absatz 2 PBG und Artikel 2 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Er schreitet nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen ein.

## 2.2 Behandlung der Beschwerde

Nach § 12 Absatz 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG: BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften innerhalb einer Zone, die von der Änderung des Zonenreglements betroffen ist. Zudem haben sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind demgemäss vom Beschluss des Einwohnergemeinderates, entgegen dessen geänderter Meinung in der Vernehmlassung vom 20. September 2016, in ihrer Eigentümerstellung betroffen.

Sämtliche Beschwerdeführer sind zur frist- und formgerecht eingereichten Beschwerde legitimiert.

Die Beschwerdeführer bringen nebst inhaltlichen Rügen zur geplanten Änderung des Zonenreglements vor, dieses sei nicht zum jetzigen Zeitpunkt zu genehmigen, wohingegen der Einwohnergemeinderat die Meinung vertritt, die vorgängige Änderung sei notwendig, um das vorhandene Bauland besser nutzen zu können.

Nach Artikel 21 Absatz 2 RPG und § 10 PBG sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmungen verleihen der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit. Sie ermöglichen indessen auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Nach Ablauf des Planungshorizonts, der gemäss § 10 PBG rund 10 Jahre beträgt, ist die Ortsplanung einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen.

Aus diesem Grunde wurde denn auch die Revision der aus dem Jahr 2002 stammenden Ortsplanung von der Gemeinde Deitingen an die Hand genommen. Diese Gesamtrevision der Ortsplanung wurde mittlerweile am 31. Oktober 2016 vom ARP vorgeprüft.

Mit der vorliegend geplanten Zonenreglementsänderung soll nun - abgekoppelt von der kurz vor dem Abschluss stehenden Gesamtrevision - vor allem eine Aufzoning mehrerer Zonen genehmigt werden, allerdings versehen mit dem Hinweis, dass Änderungen im Rahmen der Ortsplanrevision vorbehalten seien. Damit will die Vorinstanz offensichtlich in Kauf nehmen, dass bis zur Gesamtrevision Bauten bewilligt werden könnten, die nach der neuen Ortsplanung wieder unzulässig wären.

Die vorgesehene Umwandlung der Nutzungsziffer ist indes mit weitreichenden Folgen verbunden. Immerhin könnte dadurch in der Wohnzone W2, der Kernzone A und B sowie der Gewerbezone eine Aufzoning von bis zu 100 % vorgenommen werden. Davon wäre auch die über einem Teil dieser Zonen liegende Ortsbildschutzzone betroffen.

Eine Aufzoning dieses Umfangs in mehreren Zonen vorwegzunehmen ohne eine Gesamtbetrachtung der möglichen Auswirkungen, insbesondere ohne den Perimeter der Ortsbildschutzzone und weitere flankierende Bestimmungen zum Ortsbildschutz genau festzulegen, ist nicht im Sinne einer einheitlichen und widerspruchsfreien Durchführung der Gesamtrevision. Die Gemeinde kann im Übrigen auch nicht darlegen, warum die Reglementsänderung zum jetzigen Zeitpunkt kurz vor Ende der Ortsplanrevision vorzunehmen ist. Es wird – nebst dem Argument der besseren Nutzung des vorhandenen Baulands - lediglich behauptet, dass bis zur Genehmigung der Ortsplanrevision noch mehrere Jahre verstreichen könnten, da sich in deren Zusammenhang komplexe Fragen stellen könnten.

Gerade wegen der Komplexität der sich stellenden Fragen ist eine vorgezogene Reglementsänderung ohne Gesamtbetrachtung aller Interessen alles andere als zweckdienlich. Es ist auch nicht ersichtlich, welcher besondere Bedarf eine derart massive Aufzoning so dringlich macht.

Im Übrigen liegt es derzeit an der Gemeinde, mit der Gesamtrevision zügig fortzufahren, d.h. die Nutzungsplanung gemäss dem vom ARP erstellten Vorprüfungsbericht vom Oktober 2016 zu überarbeiten und sodann aufzulegen.

Der Einwohnergemeinderat hat sich zudem in der Einsprachebehandlung in keiner Weise mit den materiellen Vorbringen der Beschwerdeführer auseinandergesetzt. So wird kein Wort über die befürchteten negativen Auswirkungen auf die Ortsbilschutzzzone oder die Kernzone verloren.

Auch wenn diese Prüfung im Rahmen der Ortsplanrevision noch vorgenommen werden sollte, so wäre eine daraus resultierende erneute Änderung des Reglements aufgrund des Grundsatzes der Planbeständigkeit nicht ohne Weiteres durchführbar.

Der Vorbehalt der Änderung auf dem vorliegenden Auflageexemplar vermag den Grundsatz der Planbeständigkeit nämlich nicht vollständig auszuhebeln. Auch unter dieser Prämisse muss mittels Interessenabwägung abgeklärt werden, ob die rechtlichen und tatsächlichen Gründe so gewichtig sind, dass eine erneute Planänderung gerechtfertigt ist.

Eine vorgezogene Änderung des Zonenreglements vor Abschluss der Ortsplanrevision ist somit aus diesen Gründen rechtswidrig bzw. offensichtlich unzweckmässig und zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu genehmigen.

Der Inhalt der Zonenreglementsänderung ist im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung und unter Berücksichtigung aller damit verbundenen Sachbereiche zu beurteilen.

Die Beschwerde von Bernadette und Marcel Schwaller, Hanna und Konrad Bolinger, Christine Bolinger, Gabriella und Renato Baldini, Thuy Kieu und Heinz Mosimann sind gutzuheissen. Die Änderung des Zonenreglements ist nicht zu genehmigen.

### 2.3 Kosten und Entschädigung

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 18 Absatz 1 Buchstabe a des Gebührenrentarifs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 1'500.00 festgesetzt. Da die Beschwerdeführer obsiegt haben, ist ihnen der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 zurückzuerstatten. Der am Verfahren beteiligten Behörde werden gemäss §§ 37 Absatz 2 und 39 VRG in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. Es besteht vorliegend kein Anlass, von dieser Regel abzuweichen. Die auf die Vorinstanz entfallenden Verfahrenskosten trägt somit der Staat.

## 3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde von Bernadette und Marcel Schwaller, Hanna und Konrad Bolinger, Christine Bolinger, Gabriella und Renato Baldini sowie Thuy Kieu und Heinz Mosimann wird gutgeheissen.
- 3.2 Die Änderung des Zonenreglements wird nicht genehmigt.
- 3.3 Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1.500.00 zurückerstattet.

## 3.4 Die Verfahrenskosten trägt der Staat.



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

#### Heinz Mosimann, Wangenstrasse 24, 4543 Deitingen

(Bernadette und Marcel Schwaller, Hanna und Konrad Bolinger, Christine Bolinger, Gabriella und Renato Baldini sowie Thuy Kieu und Heinz Mosimann, alle Deitingen)

Rückerstattung des  
Kostenvorschusses:

Fr. 1'500.00 (aus 1015004 / 003)

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement/Rechtsdienst (cs, rr) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2016/65)

Bau und Justizdepartement (cn), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung

Rechtsanwalt Walter Keller, Stampfli Rechtsanwälte, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Heinz Mosimann, Wangenstrasse 24, 4543 Deitingen **(Einschreiben)**

Marcel Schwaller, Wangenstrasse 31, 4543 Deitingen **(Einschreiben)**