

Regierungsratsbeschluss

vom 18. Juni 2019

Nr. 2019/974

Deitingen: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet mit Schreiben vom 3. August 2018 an das Amt für Raumplanung dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- 3 Erschliessungspläne Ortsteil Süd, Ortsteil Mitte, Ortsteil Nord mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 und
- Naturgefahrenplan 1:3'000.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild 2013.

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 genügende 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);
- seine 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 Einwohnergemeinde Deitingen), 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 und
- 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 Potenzialen 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 Deitingen als noch zum Zeitpunkt der beiden Vorprüfungen 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». Deitingen wird im Richtplan als agglomerationsgeprägte Gemeinde eingestuft. Agglomerationsgeprägte Räume liegen zwischen oder nahe bei urbanen Räumen und weisen oft einen ländlichen Charakter auf. Die Nutzungen sind gut durchmischt, der Fokus liegt beim Wohnen. Auf Grund der guten Erreichbarkeit und der Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben. Diese sind auf Standorte mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung zu lenken. Die Siedlungsqualität ist zu erhöhen und zu fördern. Klare Siedlungsgrenzen sind anzustreben und die Freiräume vor Überbauung zu schützen. Das Nebeneinander des Siedlungsgebietes mit den Erholungsräumen und dem Landwirtschaftsgebiet hat eine hohe Bedeutung. Mit der vorliegenden Ortsplanung soll ein Beitrag zur besseren Zielerreichung geleistet werden.

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 Solothurn»

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.

Die Einwohnergemeinde Deitingen liegt neu im Perimeter des Agglomerationsprogrammes Solothurn. Anfang 2019 wurde mit der Erarbeitung des Agglomerationsprogrammes 4. Generation begonnen. Ziel der Agglomerationsprogramme ist die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Diese Abstimmung ist im Zukunftsbild, in den Teilstrategien sowie in den Massnahmen aufzuzeigen. In einem ersten Schritt ist das Zukunftsbild der Agglomeration zu überarbeiten und zu konkretisieren. Ziel ist es, eine regionale Abstimmung der Entwicklungsschwerpunkte Wohnen und Arbeiten vorzunehmen. Massnahmen werden aus dem Zukunftsbild und dem ermittelten Handlungsbedarf hergeleitet.

Es bietet sich an, die sich aus der vorliegenden Genehmigung ergebenden Aufgaben im Rahmen des Agglomerationsprogramms weiterzuverfolgen und die weitere räumliche Entwicklung von Deitingen mit jener der Nachbargemeinden abzustimmen.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Deitingen

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Deitingen wurde mit Beschluss Nr. 2036 vom 22. Oktober 2002 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Einwohnergemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.5 Räumliches Leitbild 2013

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 und am 23. Mai 2013 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Verabschiedung erfolgte somit vor Inkrafttreten des revidierten RPG. Zu dieser Zeit war noch nicht absehbar, welche erhöhten Anforderungen sich an ein räumliches Leitbild hinsichtlich Form und Inhalt aufgrund der Vorgaben des RPG ergeben würden. Inzwischen lassen sich die Anforderungen an ein räumliches Leitbild konkretisieren. Heute sollen räumliche Leitbilder vertiefte Analysen und Aussagen zu Qualitäts- und Dichtefragen, Potenzialanalysen auf Stufe Quartier etc. enthalten. Das Amt für Raumplanung hat auch deshalb im Mai 2018 den Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)» herausgegeben, welcher die oben genannten Fragen aufgreift.

Im räumlichen Leitbild von Deitingen werden thematisch Ziele festgelegt, begründet und mögliche Massnahmen definiert. Übergeordnete Ziele, wie eben die Siedlungsentwicklung nach innen, die Verfügbarkeit und Nutzung der Bauzone sowie die Rücksichtnahme auf landwirtschaftlich nutzbare Flächen und Landschaften sind im räumlichen Leitbild festgehalten.

Die Einwohnergemeinde will sich primär für eine Überbauung der bestehenden unbebauten und erschlossenen Bauzonen einsetzen. Die Verfügbarkeit soll verbessert werden. Eine verdichtete Bauweise soll zum Zweck einer haushälterischen Bodennutzung gefördert werden. Bestehende Bausubstanzen, z.B. nicht mehr genutzte Landwirtschaftsbetriebe, sollen unter Berücksichtigung des Ortsbildes umgenutzt werden. Die Qualität des Ortsbildes ist sicherzustellen. Gleichzeitig sind bestehende Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes als Landschaftsfenster freizuhalten.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt auf verschiedenen Themen u.a. darauf, mit geeigneten Massnahmen gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen. Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale in der bebauten Bauzone aktiviert werden können und auch eine Nachverdichtung stattfinden kann. Auch das Zonenreglement (ZR) wird diesbezüglich überarbeitet und lässt eine höhere Ausnützung der Grundstücke zu als bis anhin. Zudem wird der Ortsbildperimeter bzw. die Kernzone bereinigt. Im Zonenreglement werden die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) übernommen.

Die Verfügbarkeit von drei grösseren, bereits eingezonten aber bisher gehorteten Flächen wird mit entsprechenden Verträgen sichergestellt. Diese fordern eine Überbauung innert maximal 10 Jahren. Auch für die neu eingezonten Flächen (GB Nrn. 937, 938 und 1143) und die Umzonung von Bahnareal (GB Nrn. 278 und 1353) wurden Vereinbarungen abgeschlossen. Diese legen eine Überbauungsfrist von 7 Jahren fest.

Weiter werden drei nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten als Spezialfälle ohne Kompensationspflicht und im Sinne von Arrondierungen der Bauzone zugewiesen. Durch die Zuweisung zur Bauzone kann eine - wenn auch minimale - Nachverdichtung auf bereits überbauten Flächen erfolgen. Die Zuweisung von Bahnareal zur Wohnzone W2 stellt rechtlich keine Einzonung, sondern eine Umzonung dar.

Eine Einzonung von unbebauter Fläche erfolgt für drei einzelne kleinere Parzellen (GB Nrn. 937, 938 und 1143). Damit sollen zweckmässige Lösungen zur Ausgestaltung des Siedlungsrandes bzw. zur Erschliessung bestehender Bauzonen ermöglicht werden. Schliesslich wird eine bedeutende Auszonung von Industriezone vorgenommen (GB Nr. 299).

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden im Verfahren zum räumlichen Leitbild (2012/2013) behandelt. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Deitingen ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Deitingen lag insgesamt dreimal öffentlich auf: Die Gesamtrevision lag vom 24. August 2017 bis 25. September 2017 (1. Auflage) integral auf. Gegen die erste Planaufgabe gingen 18 Einsprachen ein, deren Behandlung eine zweite Planaufgabe erforderlich machte, welche vom 25. Januar 2018 bis 25. Februar 2018 (2. Auflage) erfolgte. Gegen diese zweite Auflage gingen drei Einsprachen ein. Aufgrund des Ergebnisses einer im Zeitpunkt der zweiten Planaufgabe nicht abschliessend erledigten Einsprache gegen die erste Auflage wurde eine dritte Planaufgabe erforderlich, welche vom 29. März 2018 bis 30. April 2018 (3. Auflage) erfolgte. Gegen diese Auflage wurde keine Einsprache mehr erhoben.

Gegen den Entscheid bzw. die Entscheide des Gemeinderats vom 22. Februar 2018 (1. Auflage) erhoben Marcel Schwaller (Beschwerdeführer 1), Heinz Mosimann (Beschwerdeführer 2), Daniel und Cornelia Binzegger (Beschwerdeführer 3) sowie die Swisscom (Schweiz) AG, die Sunrise

Communications AG und die Salt Mobile SA (Beschwerdeführer 4) Beschwerde beim Regierungsrat.

Gemäss Einspracheentscheid des Gemeinderats vom 23. März 2018 (2. Auflage) hatten die Beschwerdeführer 1 und 2 mit Schreiben vom 23. Februar 2018 fristgerecht Einsprache gegen die zweite Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung erhoben. Damals verlangten sie eine Neuauflage der kompletten Revisionsunterlagen. Vertreter der Gemeinde führten diesbezüglich am 16. März 2018 ein Gespräch mit den Einsprechern durch. Der Gemeinderat führt im besagten Entscheid aus: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Deitingen wurde vom 24. August bis 25. September 2017 öffentlich aufgelegt. Bei der Einwohnergemeinde sind fristgerecht 18 Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Einsprachebehandlung hat der Gemeinderat entschieden, in einigen Fällen die Nutzungsplanung zu ändern. Die übrigen Einsprachen wurden entweder vom Einsprecher zurückgezogen oder ganz bzw. teilweise vom Gemeinderat abgelehnt». Weiter führt der Gemeinderat aus: «Inhalt der zweiten Auflage war die Änderung der Lage eines geplanten Fussweges entlang der Oesch». Gemäss «Bericht zu den Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage» des Planers mit Datum vom 23. Januar 2018 wurde mit der zweiten Auflage lediglich die Lage des Fusswegs entlang der Alten Oesch zwischen dem Höhenweg und der Mühlackerstrasse/Schulhausstrasse verändert. Im besagten Bericht wird auf S. 4 ausgeführt: «Ausgenommen von der zweiten Auflage sind (...) Änderungen, welche nicht als «wesentlich» beurteilt werden». Im besagten Einspracheentscheid listet der Gemeinderat dann die Änderungen im Zusammenhang mit der Behandlung der eingegangenen Einsprachen auf (9 Alineas; Al.). Gegen die zweite Planauflage führten Marcel Schwaller und Heinz Mosimann (Beschwerdeführer 1 und 2) wiederum Einsprache beim Gemeinderat und gegen deren Beschluss Beschwerde beim Regierungsrat (Eingabe vom 3. April 2018).

Mit Eingabe vom 12. April 2018 an das instruierende Bau- und Justizdepartement beantragt der Einwohnergemeinderat Deitingen, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Solothurn, die Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis zum Abschluss der dritten Planauflage. Dem Antrag wurde mit Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 20. April 2018 entsprochen. Nachdem gegen die dritte Auflage keine Einsprache erhoben wurde, hob das Bau- und Justizdepartement die Sistierung mit Verfügung vom 14. August 2018 auf.

3.2 Rechtliches

Gemäss § 18 Abs. 2 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 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. 2 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsautonomie - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzulässigen 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 106a Ia 70, BGE 114 Ia 371).

3.3 Behandlung der Beschwerden

3.3.1 Beschwerdeführer 1 und 2

3.3.1.1 Ausgangslage

Die beiden Beschwerdeführer 1 (Marcel Schwaller) und 2 (Heinz Mosimann) haben mit einer gemeinsamen Eingabe an den Regierungsrat Beschwerde gegen den Einspracheentscheid betreffend die erste und die zweite Planauflage erhoben. Die beiden Parteien werden zwar for-

mell als eigenständige Beschwerdeführer behandelt, aufgrund der gemeinsamen Eingabe aber materiell im Folgenden gemeinsam behandelt.

In ihrer Eingabe an den Regierungsrat vom 2. März 2018 (Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderats im Zusammenhang mit der ersten Planaufgabe) stellen die beiden Beschwerdeführer insgesamt sechs Anträge. Namentlich sind dies: (Antrag 1): «Die Ortsbilschutzzone soll wie bisher bei der Wangenstrasse und Bahnhofstrasse vollumfänglich erhalten bleiben. Insbesondere muss die Ortsbilschutzzone zusammenhängend erhalten bleiben. Das Leitbild 2013, insbesondere § 5.4 soll weiterhin gewährleistet sein. In der Ortsbilschutzzone sind Attikageschosse weiterhin nicht zuzulassen». (Antrag 2): «Die Ortsbilschutzzone an der Wangenstrasse (Ribimatt) muss auch GB 350, 511, sowie den unbebauten Teil von GB 1325 enthalten. Die Freihaltezone muss auch über dieses Gebiet ausgedehnt werden. Der Baumbestand bei der alten Sägerei und entlang der Oesch muss erhalten bleiben, da er einen wesentlichen Teil der sehr wertvollen grünen Landschaftskammer bildet». (Antrag 3): «Die Gewässerabstände am Oeschbach sind rückgängig zu machen. Im Bereich GB 511, 350, 1325, 351, 352». (Antrag 4): «Die Überbauungsziffer soll nicht grösser als 20% werden (kantonaler Wert). Die Gebäudehöhen/Fassadenhöhen sollen maximal 11 Meter (wie bisher) betragen». (Antrag 5): «Die Grenz- und Baulinienabstände müssen gemäss bisherigen Regelungen (Zonenreglement 2001/2002) bzw. gemäss § 22 bis § 33 der Kantonalen Bauverordnung beibehalten werden». (Antrag 6): «Auf den Fussweg zwischen Wangenstrasse und Industrie- Oeschbachstrasse via Ribimatt ist zu verzichten».

Die beiden Beschwerdeführer 1 und 2 begründen ihren Antrag 1 sinngemäss und zusammenfassend wie folgt: Eine Verkleinerung der Ortsbilschutzzone sei grundsätzlich fraglich, verfüge doch Deitingen über ein grösstenteils intaktes Dorfbild. Würden Teile davon aus der Schutzzone entlassen, entstünden im Dorf Bauten, die nicht mehr zum Dorfbild passen würden. Zudem werde im räumlichen Leitbild 2013 ausgeführt, dass das Ortsbild massgeblich durch die Wangen- und die Bahnhofstrasse geprägt würde. Aus dieser Sicht sei es daher unverständlich, wenn die Ortsbilschutzzone an der Wangenstrasse unterbrochen oder gar aufgehoben werde. Die Gründe für die Aufhebung der Ortsbilschutzzone an der Wangenstrasse lägen denn auch offensichtlich in den Interessen der Bauherrschaft auf Grundstück GB Deitingen Nr. 350, welche dort einen «ortsfremden Grossbau» errichten wollte. Attikageschosse, welche in Zukunft in der Ortsbilschutzzone zulässig sein sollen, würden als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten, was heute nicht zulässig ist, und sollen auch in Zukunft in der Ortsbilschutzzone (Wohnzone W2 und Gewerbezone) an der Bahnhof- und Wangenstrasse weiterhin nicht zulässig sein. Diese bilden mit der angrenzenden Kernzone, wo Attikageschosse weiterhin nicht zulässig sind, ein zusammenhängendes Erscheinungsbild. Auch die Zulässigkeit von Attikageschossen innerhalb der Ortsbilschutzzone sei letztlich von den Interessen der Bauherrschaft auf GB Deitingen Nr. 350 motiviert.

Der Antrag 2 betrifft im Kern die Forderung der Ausdehnung der Freihaltezone entlang der Wangenstrasse auf die Liegenschaften GB Deitingen Nrn. 350, 511 und den unüberbauten Teil von 1325. Die beiden Beschwerdeführer beantragen die Ausdehnung der Freihaltezone gemäss einer Skizze (Beilage 2 zur Beschwerdeschrift vom 2. März 2018). Sie verweisen in diesem Zusammenhang auf den RRB Nr. 2036 vom 22. Oktober 2002, den sie auszugsweise zitieren.

Aus ihrer Sicht ist es wichtig, dass die grün schraffierte Fläche der Freihaltezone zugewiesen werde. Diese entspreche einem Gewässerraum von 15 m ab Bachmitte. Das ganze Gebiet beinhalte die Liegenschaften GB Nrn. 219, 350, 351, 352, 511 und 1325, sei von besonderer Schönheit und dürfe nicht weiter überbaut werden. Auch der Baumbestand entlang der Oesch solle erhalten bleiben.

Den Antrag 3 konkretisieren die Beschwerdeführer in der Begründung dahingehend, dass die im Rahmen der Ortsplanung eingeräumten Ausnahmegewilligungen für den Gewässerabstand entlang der Oesch den Abstand auf 15 m (beidseitig 7.50 m) im Dorf und auf 20 m (beidseitig 10 m)

in den Aussenbezirken beschränke, was unzulässig sei. Nach ihrer Beurteilung betrage der Gewässerabstand von Gesetzes wegen 30 m (15 m ab Bachmitte). Im Jahr 2008/2009 sei der Parkplatz des Mehrfamilienhauses Oeschbachstrasse 6 (GB Deitingen Nr. 1325) innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstands erstellt worden. Mit der neuen Regelung soll dieser Umstand nun offenbar legalisiert werden. Es sei nicht einzusehen, weshalb die Abstandsvorschriften zur nachträglichen Legalisierung bestehender Bauten angepasst würden. Zudem würden dadurch auch neue Bauten mit sehr geringem Abstand zur Oesch möglich. Dies liege wohl kaum im Interesse des Gewässerschutzes. Auch der Zugang zur Oesch wäre aufgrund des geringen Abstands von Bauten und Gewässer kaum gewährleistet.

Den Antrag 4 betreffend Überbauungsziffer (ÜZ) und Fassadenhöhe begründen die Beschwerdeführer mit dem hohen Leerwohnungsbestand in ländlichen Gebieten wie Deitingen. Mit der geplanten Überbauungsziffer von 35 % wären grosse und wuchtige Gebäude möglich, welche einen Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden bzw. zum bestehenden Dorfcharakter darstellen. Eine Erhöhung der Nutzung um 100 % und mehr gegenüber dem bestehenden Zonenreglement sei zu vermeiden. Wohnbauten in der Gewerbezone müssten zudem neu keinen Gewerbeanteil im Erdgeschoss mehr aufweisen. Dies lasse erwarten, dass in Zukunft vermehrt reine Wohnbauten erstellt würden.

Den Antrag 5 betreffend Grenz- und Baulinienabstände begründen die Beschwerdeführer damit, dass dadurch die anrechenbare Landfläche für die Überbauungsziffer grösser werde, was folglich zu noch wuchtigeren Gebäuden führe. Die Verringerung der besagten Abstände diene nur einzelnen Spekulanten, sei aber mit Sicherheit nicht im Interesse der Allgemeinheit. Auch dürfe der in § 24 Abs. 2 KBV normierte Grenzabstand von 10 m gegenüber einer Bauzone nicht verändert werden. Auch die in § 46 KBV mit 6 m gegenüber Kantonsstrassen und 5 m gegenüber anderen öffentlichen Verkehrsflächen geregelten Strassenbaulinienabstände sollen in der Gemeinde Deitingen gelten. So könne - nach der Abstufung der Oeschbachstrasse zu einer Nebenstrasse - auf dem Grundstück GB Nr. 350 bis auf 3 m an die Oeschbachstrasse herangebaut werden. Die geplanten Änderungen der Grenz- und Baulinienabstände müssen deshalb unbedingt vermieden werden.

Den Antrag 6 betreffend Verzicht auf einen Fussweg begründen die Beschwerdeführer mit einer bestehenden Alternativroute, womit ein neuer Fussweg überflüssig sei und mit der aus dem geplanten Fussweg resultierenden Unfallgefahr im Bereich der Sägerei. Zudem bedinge der Fussweg aufgrund der Topographie verschiedene Kunstbauten (z.B. Stützmauer), was den einzigartigen natürlichen Bachlauf der Oesch beeinträchtige.

Abschliessend halten die Beschwerdeführer fest: «Aufgrund der kurzen Zeit zur Einreichung einer Beschwerde mit Begründung behalten wir uns vor weitere Ergänzungen nachzureichen». Zudem erwähnen sie eine zweite «unvollständige» Auflage der revidierten Ortsplanung durch die Gemeinde.

Mit Datum vom 3. April 2018 reichten Marcel Schwaller und Heinz Mosimann einen Nachtrag zur Beschwerde ein. Bei der Eingabe handelt es sich in Tat und Wahrheit aber nicht um einen eigentlichen Nachtrag zur ersten Beschwerde, sondern um eine zweite Beschwerde, diesmal gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderats vom 23. März 2018 betreffend die zweite Planauflage. Darin beantragen sie, dass die Ortsplanungsrevision insgesamt, mit allen Plänen und vollständigem Beschrieb, neu aufgelegt wird. Nach ihrer Auffassung erfolgte die zweite Auflage unvollständig, indem nur eine Änderung erneut aufgelegt wurde; dies mit dem Hinweis, dass die unwesentlichen Änderungen nicht aufgelegt würden, ohne gleichzeitig aufzuzeigen, was denn die nicht wesentlichen Änderungen sind.

Mit Datum vom 8. April 2018 reichte Marcel Schwaller weitere «Unterlagen zur Ortsbildschutzone Deitingen» (Pläne und Tabellen) ein. Auf seine Eingabe vom 8. April 2018, als Ergänzung der ursprünglichen Beschwerde vom 2. März 2018, ist nicht einzutreten, soweit sie weitere An-

träge enthält, dies ungeachtet des in der Eingabe vom 2. März 2018 enthaltenen Vorbehalts der Nachreichung von Ergänzungen. Dies ist nicht etwa Ausdruck eines überspitzten Formalismus, sondern ein für ein geordnetes Verfahren unerlässliches Prozedere (vgl. § 31^{bis} Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, VRG; BGS 124.11).

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Deitingen, v.d. Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Solothurn, liess sich gegenüber dem instruierenden Bau- und Justizdepartement mit Eingabe vom 2. August 2018 zu den Eingaben vom 2. März 2018 und 3. April 2018 der Beschwerdeführer 1 und 2 vernehmen: Er beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist (Rechtsbegehren 1), unter Kosten- und Entschädigungsfolge (Rechtsbegehren 2).

Der Gemeinderat begründet seine, einleitend genannten, Anträge - in der Systematik der Beschwerde - in seiner Stellungnahme vom 2. August 2018 wie folgt:

Abgrenzung Ortsbildschutzzone: Im räumlichen Leitbild 2013 sei die Überprüfung des Perimeters der Ortsbildschutzzone ausdrücklich vorgesehen (a.a.O., Ziff. 1.1). Diese Überprüfung sei in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung (ARP) erfolgt; der aufgelegte Schutzzonenperimeter basiere denn auch auf einer entsprechenden Empfehlung dieser Fachstelle, welche sich ihrerseits auf die Klassifizierungen im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) abstütze. Dabei seien die mit «von geringer Bedeutung für das Ortsbild» eingestuften Liegenschaften aus dem Schutzzonenperimeter entlassen worden, was zweifellos verhältnismässig und zweckmässig sei (mit Hinweis auf S. 9 f. des Vorprüfungsberichts des ARP vom 31. Oktober 2016). Die Gemeinde habe sich diese Aufgabe auch nicht leichtgemacht, was der sehr umfassende Planungsprozess belege (mit Hinweis auf den Einspracheentscheid vom 22. Februar 2018, S. 2 f.). Der Gemeinderat habe sich in seinem Entscheid in keiner Weise von privaten Interessen leiten lassen (a.a.O., Ziff. 1.2).

Attikageschosse: Dass die Gemeinde hinsichtlich Zulässigkeit von Attikageschossen in der Ortsbildschutzzone zwischen Kernzone (Attikaverbot) und Gewerbe-/Wohnzone (Attika zugelassen) unterscheidet, sei ebenfalls planerisch begründet. Die prägendsten Bauten innerhalb der Ortsbildschutzzone lägen in der landwirtschaftlich geprägten Kern- und Landwirtschaftszone. In diesem Kern könnten Attikageschosse tatsächlich als Fremdkörper wahrgenommen werden. In der Gewerbe- und Wohnzone dürften Neubauten dagegen nach Auffassung des Gemeinderates durchaus zeitgemäss sein, weshalb dort Attikageschosse zugelassen werden sollen. Selbstverständlich müssten aber auch Neubauprojekte mit Attikageschoss die reglementarischen Anforderungen der Ortsbildschutzzone erfüllen, womit im Ergebnis im Einzelfall ein Attikageschoss auch in diesem Bereich - trotz grundsätzlicher Zulässigkeit - nicht zulässig sein kann (mit Hinweis auf § 30 des neuen Zonenreglements). Generell soll in dieser Zone (Gewerbe- und Wohnzone) kein Verbot (von Attikageschossen) ausgesprochen werden. Einheitliche Vorschriften zur Dachform würden den unterschiedlichen Bautypologien in der Gewerbe- und Wohnzone nicht gerecht (mit Hinweis auf Anhang 2 des neuen Zonenreglements). Die unterschiedliche Behandlung von Kern- und Gewerbe-/Wohnzone sei auch deshalb gerechtfertigt, da sich vor allem in der letzteren noch unbebaute Grundstücke befänden (a.a.O., Ziff. 1.3).

Der Gemeinderat habe mit der Abgrenzung der Ortsbildschutzzone und der Zulassung von Attikageschossen ausserhalb der Kernzone seinen planerischen Ermessensspielraum nicht verlassen. Die Planung der Ortsbildschutzzone sei weder rechtswidrig noch offensichtlich unzweckmässig im Sinne von § 18 PBG, weshalb sie zu genehmigen sei (a.a.O., Ziff. 1.4).

Was die seitens der Beschwerdeführer verlangte Ausdehnung der Ortsbildschutzzone auf die Grundstücke GB Nrn. 350, 511 und den unüberbauten Teil von 1325 betrifft, könne auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Gemeinderat und Amt für Raumplanung beurteilen dieses Gebiet als von geringerer Bedeutung für das Ortsbild (a.a.O., Ziff. 2.1).

Ausdehnung Freihaltezone: Die beantragte «Auszonung» in die Freihaltezone wäre aus raumplanerischer Sicht sachwidrig: Bei den Grundstücken handle es sich seit jeher um erschlossenes Bauland in Zentrumsnähe. Das Interesse der (benachbarten) Beschwerdeführer an einer unüberbauten Umgebung vermöchten weder die privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer zu überwiegen, noch die raumplanerischen. GB Nr. 1325 sei überdies bereits überbaut und GB Nr. 350 sei bereits überbaut gewesen und soll in Zukunft wieder überbaut werden. Der von den Beschwerdeführern zitierte RRB Nr. 2036 vom 22. Oktober 2002 beschäftigte sich zudem gerade nicht mit den drei besagten Grundstücken. Damals wie heute bestehe keine Veranlassung, die bestehende Freihaltezone «Ribimatt» zu erweitern (a.a.O., Ziff. 2.2).

Gewässerabstand: Der vom Gemeinderat festgelegte Gewässerraum entspreche im Übrigen den Vorgaben des Amtes für Umwelt (mit Hinweis auf den Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2016, S. 12 ff.). Der Gewässerraum entspreche zudem der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung, was explizit eines der Hauptziele der laufenden Ortsplanungsrevision gewesen sei, weshalb auch ein entsprechend grosser Aufwand betrieben worden sei. Die Sicherstellung des Raumbedarfs für Fliessgewässer sei gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» und der digitalen Karte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» erfolgt (Raumplanungsbericht, S. 44). Die Beschwerdeführer legten nicht dar, inwiefern der Gewässerraum nicht den kantonalen und eidgenössischen Vorgaben entspreche, womit ihre Beschwerde den Substantiierungsanforderungen nicht genüge. Für eine Ausdehnung des Gewässerraums bestehe keine Veranlassung (a.a.O., Ziff. 2.3).

Der von den Beschwerdeführern angerufene § 25 GWBA sei seit dem 1. Januar 2018 nicht mehr in Kraft. Was die planerischen Überlegungen zur Festlegung des Gewässerraums anbelangt, werde auf Ziff. 2.3 hiavor verwiesen (a.a.O., Ziff. 3.1 und 3.2).

Ausnutzung: Was die gerügte Überbauungsziffer und Gebäudehöhe anbelangt, stellt sich der Gemeinderat auf den Standpunkt, die Beschwerdeführer seien davon nicht mehr betroffen, als alle anderen Bewohner von Deitingen, weshalb auf die Beschwerden in diesem Punkt nicht einzutreten sei. Selbst, wenn auf die Beschwerden einzutreten wäre, müssten diese abgewiesen werden (a.a.O., Ziff. 4.1 und 4.2).

Die Beschwerdeführer rügten, dass eine Überbauungsziffer von 20 % und eine Fassadenhöhe von maximal 11 m für die Abdeckung des prognostizierten Bevölkerungswachstums genügten. Zudem sei auch der zunehmende Leerwohnungsbestand zu beachten. Substantiieren würden sie allerdings ihre Behauptung nicht, womit sie ihrer Begründungspflicht nicht nachkommen würden, weshalb auf die Beschwerden in diesem Punkt nicht einzutreten sei (a.a.O., Ziff. 4.3).

Der Gemeinderat begründet die Festlegung der Überbauungsziffer und der Fassadenhöhe mit dem Postulat aus kantonomer Richtplanung und eidgenössischer Gesetzgebung, wonach - vor der Überbauung von grünen Flächen - die bestehenden Wohnzonen nach innen verdichtet werden sollen. Mitunter aus diesem Grund sei eines der Ziele der Ortsplanungsrevision von Deitingen gewesen, die Rahmenbedingungen für eine «Nachverdichtung» im Siedlungsgebiet zu schaffen. Die Revision orientiere sich daher auch am Primat der «Siedlungsentwicklung nach innen» (Raumplanungsbericht, S. 22 und 37 f. sowie Anhänge 1a und b). Aus einer solchen Verdichtung des Siedlungsgebiets ergäben sich, so der Gemeinderat, naturgemäss auch Veränderungen im Ortsbild. Dabei sei der Gemeinderat aber massvoll vorgegangen und habe bewusst auf Aufzönungen von einer W2 in eine W3 verzichtet; dies in der Überzeugung, dass eine verträgliche Verdichtung in einer 2-geschossigen Wohnzone möglich sei. Eine Überbauungsziffer von 35 % mache vor diesem Hintergrund Sinn; auch die Einwohnergemeinden Egerkingen, Lüsslingen-Nennigkofen, Riedholz, Starrkirch-Wil, Mümliswil und Gunzgen hätten in ihren neuen Zonenreglementen (teilweise bereits in Rechtskraft) eine Überbauungsziffer von 35 % vorgesehen (a.a.O., Ziff. 4.3).

Für die von den Beschwerdeführern monierte W2 habe der Gemeinderat eine ÜZ von 15 - 35 % vorgesehen; heute läge die ÜZ bei 20 - 30 %. Die verlangte Limitierung der ÜZ auf 20 % mache daher keinen Sinn, wogegen die moderate Erweiterung der ÜZ auf 35 % dem Gebot der inneren Verdichtung entspreche (a.a.O., Ziff. 4.4).

In der Gewerbezone beschränke § 19 des neuen Zonenreglements den Wohnflächenanteil auf max. 50 % der Gesamtfläche aller Vollgeschosse. Reine Wohnbauten seien somit in der Gewerbezone auch in Zukunft nicht möglich (a.a.O., Ziff. 4.5).

Die neue Fassadenhöhe in der W2 von 7.50 m entspreche dem Maximalwert gemäss KBV. Neue Dämm- und Energievorschriften führten zu grösseren Geschosshöhen, eine Entwicklung, der mit der revidierten Ortsplanung Rechnung getragen werden soll (a.a.O., Ziff. 4.6).

Die Beschwerdeführer verlangten darüber hinaus eine maximale Gebäude- bzw. Fassadenhöhe von 11.00 m (entsprechend der Firsthöhe im bisherigen Zonenreglement). Der Gemeinderat habe das neue Mass der maximalen Gebäudehöhe gemäss § 43 des neuen Zonenreglements unter Berücksichtigung der neuen Messweisen festgelegt (a.a.O., Ziff. 4.7).

Grenz- und Baulinienabstände: Welche Grenzabstände die Beschwerdeführer rügten, sei nicht klar. Die Grenzabstände seien abschliessend im kantonalen Recht (KBV) geregelt und dementsprechend auch nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision (a.a.O., Ziff. 5.2).

Der Gemeinderat stellt in Abrede, dass die Beschwerdeführer zur Rüge betreffend Grenz- und Baulinienabstände legitimiert seien, ohne ihre besondere Betroffenheit zu begründen, weshalb auf die entsprechende Rüge nicht einzutreten sei. Aber selbst im Eintretensfall müsste die Beschwerde abgewiesen werden (a.a.O., Ziff. 5.1).

Die Baulinienabstände gegenüber Gemeindestrassen seien im Vergleich zur letzten Revision der Ortsplanung da und dort reduziert worden. Dies aber mitnichten um einzelnen «Spekulanten» zu dienen, sondern aus zwei Gründen: Zum einen soll mit der Reduktion des Baulinienabstands dem Gebot der inneren Verdichtung entsprochen werden, zum anderen habe sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Abstände im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision generell zu grosszügig dimensioniert worden seien. Bei einer ländlichen Gemeinde wie Deitingen sei der Ausbaubedarf bei Gemeindestrassen eher gering, weshalb eine beidseitige Strassenbaulinie von 3.00 m einem allfälligen zukünftigen Ausbaubedürfnis von Erschliessungsstrassen vollkommen genüge. Bei Industrie- und Sammelstrassen ohne Trottoir sei der Strassenbaulinienabstand demgegenüber auf 5.00 m festgelegt worden, was § 46 Abs. 1 KBV entspreche. Diese Unterscheidung sei durchaus sachgerecht und verhältnismässig (a.a.O., Ziff. 5.3). Geringere Baulinienabstände hätten zudem keinen Einfluss auf die anrechenbare Grundstücksfläche (a.a.O., Ziff. 5.4).

Fussweg: Der umstrittene Fussweg sei bereits im heute rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan enthalten. Im Rahmen der neuen Ortsplanung solle daran festgehalten werden, wobei der bisherige «Fuss- und Radweg» auf einen reinen «Fussweg» heruntergestuft werden soll (a.a.O., Ziff. 6.1).

Die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach der Fussweg nicht benutzt werde, sei spekulativ. Der Gemeinderat verfolge mit dem Fussweg «sachgerechte Ziele im öffentlichen Interesse», so wolle er auch den Anliegen des Langsamverkehrs entsprechen (Ziff. 6.3 des Raumplanungsberichts), die Oesch durchgehend öffentlich begehbar zu machen, eine sichere Wegverbindung zum im Süden der Gemeinde liegenden Schulhaus «Zweien» garantieren und mit dem umstrittenen Abschnitt eine bestehende Lücke im kommunalen Fusswegnetz schliessen (a.a.O., Ziff. 6.2).

Das von den Beschwerdeführern geltend gemachte Gefährdungspotential entlang dem Fussweg werde durch ihre eigenen technischen Anlagen im Bachraum provoziert, womit die Verantwort-

tung für die Beseitigung des geltend gemachten Gefährdungspotentials bei ihnen selbst liege. Natürliche Gefahren wiederum seien entlang dem Fussweg keine auszumachen (a.a.O., Ziff. 6.3).

Zweite Planaufgabe: Abschliessend äussert sich der Gemeinderat zur Eingabe der Beschwerdeführer vom 3. April 2018 betreffend die zweite Auflage der Ortsplanungsrevision (a.a.O., Ziff. 7).

Der Gemeinderat bezeichnet die im Einspracheentscheid vom 23. März 2018 enthaltene Liste als «vollständige Liste der im Rahmen der 2. Auflage vorgenommenen Änderungen». Er beurteilte zwar die Einsprecher mangels Betroffenheit nicht als einsprachelegitimiert, sei aber gleichwohl auf die Einsprache eingetreten, habe diese ausführlich behandelt, letztlich aber abgewiesen (a.a.O., Ziff. 7.2).

Die Beschwerdeführer - so der Gemeinderat in seiner Stellungnahme - würden «mit keiner Silbe» ausführen, wieso ihnen durch das Vorgehen im Zusammenhang mit der 2. Auflage ein Nachteil entstanden sein soll. Ein solcher Nachteil sei auch nicht ersichtlich. Welche Änderungen gegenüber der 1. Auflage vorgenommen worden seien, sei den Beschwerdeführern 1 und 2 sowohl mündlich anlässlich der Einspracheverhandlung vom 16. März 2018 als auch schriftlich im Einspracheentscheid vom 23. März 2018 erläutert worden.

Am 31. Oktober 2018 reichte Marcel Schwaller beim instruierenden Bau- und Justizdepartement zwei Seiten mit der Überschrift «Stellungnahme zum Schreiben des Rechtsanwalts der Gemeinde Deitingen» ein.

Mit E-Mail vom 10. Dezember 2018 stellten die Beschwerdeführer 1 und 2 dem Bau- und Justizdepartement Unterlagen zur Strategie Natur und Landschaft 2030+ des Kantons Solothurn zu. Die Unterlagen wurden dem Departement unaufgefordert zugeschickt. Sie scheinen für die hängige Beschwerde im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision von Deitingen irrelevant. Die informelle Eingabe wird daher im vorliegenden Entscheid nicht berücksichtigt.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

3.3.1.2 Erwägungen

Marcel Schwaller (Beschwerdeführer 1) ist Eigentümer der Liegenschaft GB Deitingen Nr. 352, überbaut mit einem Wohnhaus und einer Scheune, an der Wangenstrasse 31 und der alten Sägerei (31a). Die Parzelle hat einen Halt von 2'105 m².

Heinz Mosimann (Beschwerdeführer 2) ist Eigentümer der Liegenschaft GB Deitingen Nr. 380, überbaut mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude, an der Wangenstrasse 24. Die Parzelle hat einen Halt von 756 m².

Die beiden Liegenschaften liegen naturgemäss innerhalb des Perimeters der Gesamtrevision der Ortsplanung und zudem (geographisch) in unmittelbarer Nachbarschaft der gerügten Punkte, weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde der beiden Grundeigentümer vom 2. März 2018 grundsätzlich einzutreten ist. Der Streitgegenstand wird grundsätzlich mit der ersten (fristgerechten) Eingabe fixiert. Zu einem späteren Zeitpunkt kann ein Beschwerdeführer seine Rechtsbegehren nur noch einschränken oder aber ganz davon Abstand nehmen. Nicht zulässig ist aber, zu einem späteren Zeitpunkt neue oder über die ursprünglichen Anträge hinausgehende Rechtsbegehren zu stellen (vgl. § 31^{bis} Abs. 1 VRG).

Zur Beschwerde ist legitimiert, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit dazu erhalten hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Verlangt ist somit,

dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zum Streitgegenstand verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Entscheids zieht. Die Nähe zum Streitgegenstand muss insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Die Legitimationsvoraussetzungen sollen die Popularbeschwerde ausschliessen und den Charakter des allgemeinen Beschwerderechts als Instrument des Individualrechtsschutzes unterstreichen (Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 23. Februar 2018 i.S.

1C_497/2017, E. 2.1, S. 3). Die Beschwerdelegitimation von Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) entspricht dabei grundsätzlich der Legitimation gemäss § 12 Abs. 1 VRG.

Die einleitend genannten Anträge beziehen sich teilweise auf die Liegenschaften der Beschwerdeführer bzw. deren unmittelbares oder mittelbares Umfeld, womit diese bezüglich dieser Anträge grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert sind, weshalb im Folgenden grundsätzlich darauf eingetreten wird. Im Folgenden wird die Legitimation bei jedem der sechs Anträge separat beurteilt.

Vorab ist die Beschwerde gegen die zweite Planaufgabe zu prüfen. Die Beschwerdeführer 1 und 2 beantragen in ihrer Beschwerde vom 3. April 2018 gegen die zweite Planaufgabe, die Ortsplanungsrevision sei nochmals komplett aufzulegen. Die vorgängige Einsprache mit identischem Antrag hatte der Gemeinderat mit Entscheid vom 23. März 2018 abgelehnt, wobei er den Einsprechern die Legitimation absprach (a.a.O., Ziff. III), also im Grunde nicht darauf eintrat.

Der Gemeinderat hat im besagten Einspracheentscheid die aufgrund der Einsprachen gegen die erste Planaufgabe gemachten Änderungen detailliert aufgeführt. Eine «ausführliche Einsprachebehandlung» ist dem aktenkundigen Einspracheentscheid zwar nicht zu entnehmen, die Beschwerdeführer beschränken sich aber in ihrer Beschwerde vom 3. April 2018, also im Wissen um die tatsächlich vorgenommen Änderungen, auf eine Kritik am Verfahren, führen aber nicht aus, welche Änderung aus welchem Grund nicht zu genehmigen sei. Ihre Kritik an der zweiten Planaufgabe beschränkt sich somit auf den Umstand, dass die aus Sicht des Gemeinderats nicht wesentlichen Änderungen in der Publikation nicht aufgeführt waren. Diese Kritik ist zwar nachvollziehbar, der Gemeinderat hat aber - spätestens, nach eigenen Angaben bereits anlässlich der entsprechenden Einspracheverhandlung - im Einspracheentscheid diesen «Fehler» korrigiert und die Änderungen detailliert aufgelistet. Wohl kann man sich auf den Standpunkt stellen, diese Auflistung hätte bereits in die zweite Publikation gehört, allerdings muss den Beschwerdeführern entgegengehalten werden, dass sie in ihrer Beschwerdeeingabe auf dem formellen Standpunkt beharren, nicht aber darlegen, mit welcher (nicht wesentlichen) Änderung sie nicht einverstanden sind. Spätestens mit dieser Beschwerde wären sie aber gehalten gewesen, die nunmehr bekannten Änderungen einer materiellen Kritik zu unterziehen, was sie aber unterlassen haben. Das (formelle) Verfahrensrecht ist aber nie reiner Selbstzweck. Damit soll sichergestellt werden, dass Dritte im Wissen um den konkreten Verfahrensgegenstand konkrete Einwände machen können. Wohl bestand diese Möglichkeit aufgrund der eher vagen zweiten Planaufgabe im Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat noch nicht; im Beschwerdeverfahren bestand diese dann aber sehr wohl, ohne dass die Beschwerdeführer 1 und 2 davon Gebrauch gemacht hätten. Dies muss den Beschwerdeführern aber im vorliegenden Verfahren entgegengehalten werden: Sich im Wissen um die konkreten Änderungen nicht dazu zu äussern, aber gleichzeitig eine Neuauflage mit Angabe genau dieser Änderungen zu verlangen, scheint rechtsmissbräuchlich (Verfahrensverzögerung) und verdient keinen Rechtsschutz. Eine Rechtsverletzung ist im Zusammenhang mit dieser zweiten Planaufgabe nach dem beschriebenen Ablauf auch nicht ersichtlich. Die Einsprache vom 3. April 2018 ist somit als unbegründet abzuweisen. Nachdem gegen die zweite und die dritte Planaufgabe keine weiteren bzw. keine Beschwerden aktenkundig sind, kann die Beschwerdebehandlung gegen die erste Planaufgabe fortgesetzt werden. Eine weitere Planaufgabe ist nicht erforderlich.

Die Beschwerdeführer 1 und 2 bemängeln zunächst die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone.

Die Beschwerdeführer 1 und 2 sind Eigentümer von Grundstücken, die bislang und zukünftig in der Ortsbilschutzzone lagen bzw. liegen werden. Die bislang zusammenhängende Ortsbilschutzzone wird reduziert, womit die Schutzzone im Bereich der Liegenschaften der Beschwerdeführer zur «Insel» wird. Ein schutzwürdiges Interesse der beiden Beschwerdeführer an der Ausdehnung der Ortsbilschutzzone kann ihnen nicht abgesprochen werden. Auf die Beschwerde ist daher in diesem Punkt einzutreten.

Die Abgrenzung der Ortsbilschutzzone hat nach sachlichen Kriterien zu erfolgen. Diese Prämisse wurde im Rahmen der Ortplanungsrevision befolgt: Im Bereich der Wangenstrasse zwischen Einmündung Mühlerain und Käsereistrasse weist das Ortsbild von Deitingen nicht dieselben Qualitäten auf, wie gegen Osten und Westen. Es ist daher folgerichtig, dass die Ortsbilschutzzone in diesem Bereich aufgehoben wird, fehlt es letztlich daselbst an einem schutzbedürftigen Ortsbild. Nicht der quantitative Halt einer Schutzzone bestimmt deren Recht- und Zweckmässigkeit, sondern deren qualitative Substanz. Aufgrund der Vorgeschichte rund um das geplante, aber bis dato nicht bewilligte Bauvorhaben auf GB Deitingen Nr. 350 mag die Reduktion der Ortsbilschutzzone zwar fragwürdig erscheinen, sie ist es aber bei einer rein objektiven Betrachtung nicht.

Die Ortsbilschutzzone ist in § 30 des revidierten Zonenreglements geregelt. Sie verfolgt den Zweck: «Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den prägenden Bauten und ihrer Umgebung; Schutz der ortsgeschichtlich und architektonisch wertvollen Bausubstanz und der für das Ortsbild typischen Grünräume, Hofstätten und Gärten» (Abs. 1). «Für neue Bauten, Bauteile und Aussenanlagen sind in der Regel Lösungen in zeitgemässer Bauweise zu berücksichtigen» (Abs. 4). Was die Gestaltung von Bauten und Bauteilen anbelangt, wird in Abs. 5 auf Richtlinien verwiesen. Diese Richtlinien sind Bestandteil des Zonenreglements (Anhang 2). Allerdings heisst es dort (wie bisher): «Einheitliche Vorschriften zu einzelnen Bauelementen z.B. Dachform und Dachaufbau oder Materialwahl und Farbgebung etc. können die unterschiedlichen Bautypologien nicht oder nur ungenügend berücksichtigen. Die folgenden Richtlinien tragen diesem Umstand Rechnung. Sie beinhalten keine verbindlichen Regeln. (...)». Entsprechend sind die ohnehin nicht verbindlichen Richtlinien auch vage, programmatisch und somit pragmatisch gehalten.

Gemäss Raumplanungsbericht vom 2. Juli 2017 wird der Ortsbilschutz mit einer, den ordentlichen Nutzungszonen überlagerten, Schutzzone wahrgenommen (Ziff. 6.2, S. 41). Der Bericht äussert sich nicht zum Perimeter der Ortsbilschutzzone, er verweist lediglich auf einen Vorschlag des Amtes für Raumplanung. Im räumlichen Leitbild 2013 liest die geneigte Leserin folgenden Leitsatz: «Wir stellen die Qualität des schützenswerten Ortsbildes auch in Zukunft sicher, unter Ermöglichung einer verträglichen und zeitgemässen Entwicklung» (S. 48). Als Massnahme formulierte die Gemeinde u.a. Folgendes: «Überprüfung der Ortsbilschutzzone (Lage und Zonenreglement) im Rahmen der Ortplanungsrevision». Man mag sich nun in der Tat die Frage stellen, ob das Ortsbild nicht mehr ist als die Summe seiner Teile, Ortsbilschutz also nur integral und nicht fraktal (bzw. fragmentarisch) betrieben werden kann. Diese Frage ist allerdings eine planerische und keine der Recht- und Zweckmässigkeit, weshalb sie an dieser Stelle nicht weiter erörtert werden muss.

Im Vorprüfungsbericht des ARP vom 31. Oktober 2016 wird auf S. 9 f. auf das Thema eingegangen. Das ARP überliess der Einwohnergemeinde einen Vorschlag zur Abgrenzung der Ortsbilschutzzone. Dieser Vorschlag wurde in die aufgelegte Planung aufgenommen. Er ist somit nicht zu beanstanden.

Die Beschwerde ist somit betreffend die Abgrenzung der Ortsbilschutzzone als unbegründet abzuweisen. Der Antrag 2 der Beschwerdeführer auf Ausdehnung der Ortsbilschutzzone auf die Liegenschaften Nrn. 350, 511 sowie den unüberbauten Bereich von 1325 ist mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen zur Abgrenzung der Ortsbilschutzzone unbegründet.

Im Weiteren verlangen die Beschwerdeführer 1 und 2, dass in der Ortsbildschutzzone Attikageschosse nicht zugelassen werden. Die Einwohnergemeinde sieht in § 43 des (revidierten) Zonenreglements eine differenzierte Zulässigkeit von Attikageschossen vor: Grundsätzlich sind Attikageschosse in der Bauzone zugelassen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann zwar grundsätzlich von den Bauvorschriften abgewichen werden (§ 1 Abs. 4 KBV), dies allerdings nur im Rahmen der im Zonenreglement (§ 43) vorgeschriebenen Limiten und unter Beachtung der Voraussetzungen gemäss § 44 ff. PBG. Sind dreigeschossige Bauten geplant, was innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters grundsätzlich zulässig sein kann, so sind gemäss dem revidierten Zonenreglement keine Attikageschosse zulässig (Al. 1 zu § 43). In der Kernzone (K, § 17 ZR) sind Attikageschosse auch bei zweigeschossigen Bauten nur dann zugelassen, wenn die Kernzone nicht von der Ortsbildschutzzone überlagert wird (§ 43 ZR).

Da die beiden Beschwerdeführer, wie gesagt, Eigentümer von Liegenschaften in der Ortsbildschutzzone und somit von deren Regime direkt betroffen sind, ist auf deren Beschwerde auch in diesem Punkt einzutreten.

Die Beschwerdeführer 1 und 2 vertreten nun die Auffassung, in den bisherigen Richtlinien sei der Passus enthalten: «Dachaufbauten dürfen nicht dazu führen, dass das Dachgeschoss als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt». Auch das revidierte Zonenreglement enthält in Anhang 2, S. 39, eine identische Bestimmung. Die Beschwerdeführer folgern daraus, dass Attikageschosse, welche nach ihrer Auffassung klar als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten, ein zusätzliches Geschoss darstellten, welches in der Ortsbildschutzzone nicht zulässig sei. Attikageschosse im Sinne von § 17^{ter} KBV sind gemäss Zonenreglement bei zweigeschossigen Bauten grundsätzlich zulässig, in der Kernzone, überlagert mit der Ortsbildschutzzone, aber gemäss Zonenreglement unzulässig. Mit anderen Worten: In den von der Ortsbildschutzzone überlagerten Wohnzone 2-geschossig (Kernzone Dorfzentrum und Gewerbezone) können gemäss § 43 ZR auf zweigeschossigen Bauten Attikageschosse erstellt werden. Dies steht allerdings mit den Richtlinien für die Ortsbildschutzzone nicht im Widerspruch: Attikageschosse sind zwar in der Lesart der KBV zusätzliche Geschosse, die auf ein Flachdach aufgesetzt werden, faktisch entspricht aber das Attikageschoss einem Dachgeschoss (in einem Steildach, vgl. § 17^{bis} KBV) und tritt an seiner statt in Erscheinung und nicht als zusätzliches Geschoss. Zudem verlangen auch die Richtlinien (bestehende wie revidierte), dass für neue Bauten und Bauteile (in der Ortsbildschutzzone) in der Regel Lösungen in zeitgemässer Architektur zu suchen sind. Solche Lösungen können durchaus auch in einer Flachdachbaute mit Attikageschoss bestehen. Die Beschwerden sind also auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

Zusätzlich beantragen die Beschwerdeführer 1 und 2 eine Ausdehnung der bestehenden Freihaltezone auf die Liegenschaften GB Nrn. 350, 511 und teilweise 1325. Als Eigentümer einer Liegenschaft in der Freihaltezone (Alte Sagi, Beschwerdeführer 1) bzw. unmittelbarer Anstösser an diese Zone (Beschwerdeführer 2) kann ihnen ein schutzwürdiges Interesse an deren Ausdehnung nicht abgesprochen werden.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die besagte Freihaltezone Ribimatt in der zur Genehmigung aufgelegten Form planerisch exakt und reglementarisch dem Sinne nach der bisherigen Freihaltezone entspricht. Es besteht nun aber objektiv kein Grund, die Freihaltezone auszudehnen. Wohl erlaubt die aufgelegte Planung nunmehr auf GB Deitingen Nr. 350 mutmasslich jene Baute, der die bisherige Ortsbildschutzzone im Wege stand. Dies nun aber - quasi indirekt - durch die beantragte Ausdehnung der Freihaltezone zu verhindern, ist nicht Aufgabe der Planung. Die Freihaltezone Ribimatt war objektiv bislang recht- und zweckmässig und ist dies auch in Zukunft. Der Antrag auf Ausdehnung der Freihaltezone Ribimatt ist daher ebenfalls als unbegründet abzuweisen.

Der Gewässerraum (Gewässerbaulinien) entlang der Alten Oesch wurde gemäss den aufgelegten Erschliessungsplänen (21421/10 und 11) entlang der Alten Oesch konsequent mit beidseits 7.50 m ab Bachmitte festgelegt. Der Gewässerraum entspricht den Vorgaben des Amtes für

Umwelt (vgl. Vorprüfungsbericht vom 31. August 2016, S. 12 f.). Der Vorprüfungsbericht attestiert der vorgelegten Planung eine «differenzierte» Ausscheidung des Gewässerraums (a.a.O., S. 13).

Die Beschwerdeführer 1 und 2 machen sinngemäss geltend, der Gemeinderat habe den Gewässerabstand so gewählt, dass die bestehenden Bauten «legitimiert» würden. Zudem würden die neuen Gewässerbaulinien neue Bauten in geringem Abstand zum Fliessgewässer ermöglichen, so dass der öffentliche Zugang zu diesem nicht mehr überall gewährt sei.

Wohl sind die Beschwerdeführer 1 und 2 nicht zur Beschwerde gegen den Gewässerraum entlang der Alten Oesch in ganz Deitingen legitimiert. Allerdings liegen deren Liegenschaften ebenfalls an der Alten Oesch und sind, zumindest in diesem Bereich, vom Gewässerabstand direkt betroffen. Auf die Beschwerden ist daher auch in diesem Punkt einzutreten.

Bei objektiver Betrachtung besteht kein Grund, den festgelegten Gewässerabstand als unrechtmässig oder als offensichtlich unzweckmässig zu beurteilen. Im Gegenteil: Die Ermittlung des Abstands mitten im Siedlungsgebiet wurde unter Berücksichtigung des geltenden Rechts sorgfältig vorgenommen. Die Beschwerdeführer unterstellen der Planungsbehörde in einem Fall, die Festlegung diene einzig der nachträglichen Legalisierung eines im Jahre 2008/2009 erstellten Parkplatzes auf GB Deitingen Nr. 1325. Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden.

Der Antrag auf «Rückgängigmachung» der Gewässerabstände entlang der Alten Oesch im Bereich von fünf Liegenschaften muss als unbegründet und nota bene auch unzweckmässig abgewiesen werden.

Deitingen ist ein ländlicher Ort. Allerdings ist es auch so, dass in Zukunft die Raumentwicklung unter dem Primat der inneren Verdichtung steht (vgl. dazu auch den Vorprüfungsbericht, S. 6). Eine Gemeinde «wächst» also nicht mehr auf der «grünen Wiese», und somit auf neu eingezontem Bauland, sondern primär durch eine Aufstockung (Verdichtung) des bestehenden Siedlungsgebiets. Nachdem das revidierte Recht die Ausnützungsziffer nicht mehr kennt, ist ein direkter Vergleich der bestehenden Nutzungsziffer (AZ) mit einer neuen Nutzungsziffer nicht möglich. Aus diesem Grund besteht auch kein «kantonaler Wert», weder für die Überbauungsziffer noch für jede andere Nutzungsziffer (mit Ausnahme der hier nicht interessierenden Grünflächenziffer, vgl. § 36 Abs. 3 KBV).

Betreffend die Beschwerdeführer 1 und 2 ist punkto Ausnützung und Gebäudehöhe kein besonderes schützenswertes Interesse auszumachen. Im Gegenteil: Die von ihnen ins Feld geführten Argumente gehören zu den kommunalen Interessen, welche vom Gemeinderat als Planungsbehörde und nicht von Einzelnen wahrgenommen werden. Auf die Beschwerde ist daher bezüglich Nutzungsziffer und Fassadenhöhe nicht einzutreten. Gleichwohl sollen im Folgenden einige Ausführungen dazu gemacht werden.

Im Raumplanungsbericht (S. 38) wird ausgeführt, dass die Gemeinde bewusst auf die Ausscheidung einer dreigeschossigen Wohnzone verzichtet hat; sie sieht genügend Potenzial durch die Nachverdichtung in den bestehenden Quartieren, sei es durch die Erweiterung bestehender Bauten oder durch die Erstellung zusätzlicher Bauten. Dass mit einer inneren Verdichtung unweigerlich auch eine Veränderung des Dorfbildes verbunden ist, ist offensichtlich. Die Überbauungsziffer ist in § 35 KBV geregelt: Sie ist das Verhältnis von anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. auch Mitteilungsblatt BJD 2013, S. 45). Die aGbF ist die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinien. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain auf die Ebene der amtlichen Vermessung (§ 21^{ter} Abs. 2 und 3 KBV). Welche Ziffer nun in welcher Zone an einem bestimmten Ort richtig ist, lässt sich nicht abstrakt sagen. Der Gemeinderat verweist in seiner Stellungnahme vom 2. August 2018 auf andere solothurnische Gemeinden, welche in den neuerlichen Gesamtrevisionen ihrer Ortsplanungen eine ÜZ von 0.35 festgelegt hätten. Aus diesem

Verweis lässt sich allerdings nur ableiten, dass auch andere Gemeinden eine ÜZ von 0.35 verwenden. Die Vergleichbarkeit dieser Zonenbestimmungen mit jener von Deitingen ist damit aber nicht zwingend gegeben. Eine solche ist aber auch nicht notwendig. Was an einen Ort richtig ist, muss nicht zwingend andernorts sein. Im Vordergrund steht somit im Genehmigungsverfahren die Recht- und Zweckmässigkeit der geplanten Ausnutzung im konkreten Fall. Im aufgelegten Raumplanungsbericht vom 2. Juli 2017 findet sich folgender Grundsatz stipuliert (S. 22): «Die Revision orientiert sich am Grundsatz der 'Siedlungsentwicklung nach innen'». Und weiter: «Im Rahmen der OP-Revision wird die Bauzone nicht vergrössert. (...) Deitingens Dorfkern weist ein Potenzial für (Nach-) Verdichtung auf. Hier bilden die grossvolumigen Bauernhäuser eine kongruente Bebauungsstruktur für Verdichtungsmassnahmen.» (S. 37). Die Überbauungsziffer findet im besagten Raumplanungsbericht nur am Rande Erwähnung (Eingaben im Rahmen der Mitwirkung, S. 49). Auch im Vorprüfungsbericht des ARP vom 31. Oktober 2016 wird die ÜZ nur am Rande erwähnt. In beiden Dokumenten wird weder auf die Wahl der Nutzungsziffer noch auf deren konkrete Festlegung (maximale Ziffer) eingegangen. Die Festlegung der Gemeinde, wonach gut 1/3 der anrechenbaren Grundfläche überbaut werden darf, scheint nicht offensichtlich unzweckmässig. Umso mehr als die zweidimensionale ÜZ durch die Zonenvorschriften in der Vertikalen (also der dritten Dimension) auf zwei Geschosse begrenzt wird und ein drittes Vollgeschoss auch im Rahmen eines Gestaltungsplans in allen Zonen ausgeschlossen wird (vgl. § 43 ZR). Nachdem die «innere Verdichtung» nicht in der Höhe erfolgen soll, muss dies in der Fläche geschehen, was die Festlegung der ÜZ auf 0.35 plausibel erscheinen lässt.

Die Beschwerde wäre somit - im Eintretensfall - betreffend quantitativem Mass der ÜZ als unbegründet abzuweisen.

Die Beschwerdeführer begründen die beantragte Reduktion der Fassaden-/Gebäudehöhe auf 11 m (wie bisher) nur indirekt: Sie befürchten, dass in der Gewerbezone neu reine Wohnbauten entstehen, die aufgrund der zulässigen Höhen «übergrosse Loft-Wohnbauten» ermöglichen würden, was nicht im Sinne von verdichtetem Wohnen sei.

Der Gemeinderat macht geltend, dass die maximale Gebäudehöhe gemäss § 43 ZR auf 12.00 m festgesetzt worden sei, wobei bislang für die Firsthöhe ein Mass von 11.00 m gegolten habe. Der zusätzliche Meter (gegenüber der bisherigen Firsthöhe) sei durch die neu erlaubte Kniewandhöhe von 1.20 m (§ 17^{bis} KBV) bedingt.

Vorauszuschicken ist auch hier, dass eine besondere Betroffenheit der Beschwerdeführer 1 und 2 punkto Gesamthöhe in der Gewerbezone weder geltend gemacht wird, noch von Amtes wegen auszumachen ist. Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt also ebenfalls nicht einzutreten. Nur am Rande sei erwähnt, dass die Fassadenhöhe in der Gewerbezone gar nicht anwendbar ist (vgl. § 43 ZR).

Was die generelle Rüge der Grenz- und Baulinienabstände im Gemeindegebiet anbelangt, so sind die Beschwerdeführer 1 und 2 nicht zur Beschwerde legitimiert. Die Grenzabstände sind abschliessend im kantonalen Recht (§ 22 KBV) geregelt und werden daher nicht im Nutzungsplanverfahren durch den Gemeinderat festgelegt. Die Strassenbaulinien entlang von Gemeindestrassen werden im Rahmen der Nutzungsplanung (Erschliessungsplanung) vom Gemeinderat festgelegt und wurden - im Vergleich zur bisherigen Planung - auch reduziert. Damit lässt sich ein Grundstück besser, aber nicht intensiver nutzen. Die im Übrigen unsubstantiierte Rüge der Beschwerdeführer 1 und 2 punkto Strassenbaulinienabstand wäre also als auch dann, wenn darauf eingetreten werden müsste, als unbegründet abzuweisen.

Der Fussweg zwischen Wangen- und Industrie- bzw. Oeschbachstrasse besteht bereits im aktuellen Erschliessungsplan. Die Beschwerdeführer 1 und 2 sprechen zwar im Konjunktiv und vertreten die Auffassung, der Weg sei (a) unnötig und (b) beeinträchtige die Alte Oesch im Gebiet Ribimatt. Zudem befürchten sie, dass sich Fussgänger unerlaubterweise den technischen Anlagen

der Alten Sagi im Bach nähern und sich damit gefährden würden. Allerdings besteht für den Konjunktiv kein Anlass, besteht doch der gerügte Weg - zumindest auf dem Plan - bereits heute.

Der gerügte Weg ist Bestandteil eines Fusswegnetzes, welches unter anderem entlang der Alten Oesch führt. Ein Verzicht auf einen Teil eines solchen Netzes ist nicht ohne weiteres möglich. Die Beschwerdeführer machen auch nicht geltend, das Fusswegnetz als solches sei nicht recht- bzw. nicht zweckmässig. Sie beschränken sich in ihrer Rüge auf den Teil des Netzes in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Der beantragte Verzicht auf den Fussweg im Bereich Ribimatt ist nicht schlüssig, er würde das Fusswegnetz entlang der Alten Oesch quasi in der Mitte zerschneiden, was die Idee eines durchgehenden Fusswegnetzes (u.a. auch als Schulweg) abseits des motorisierten Verkehrs im Ergebnis verhindern würde. Zumal die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Gründe für die Aufhebung des besagten Wegstücks nicht schlüssig sind: Das Freihaltegebiet Ribimatt mit seinem Bachlauf (vgl. § 24 ZR) ist nicht reiner Selbstzweck. Es geht nicht darum, eine Freihaltezone frei von Menschen, sondern frei von Bauten zu halten. Die Anlage eines Weges, so nicht bereits geschehen, ist zwar in aller Regel mit Terrainveränderungen verbunden, diese können aber durchaus so gestaltet werden, dass diese auch in einer Freihaltezone zulässig sind. Dem geltend gemachten Konflikt mit künstlich geschaffenen technischen Einrichtungen im Bachlauf im Bereich der Alten Sagi muss gegebenenfalls mit anderen Mitteln begegnet werden, z.B. durch deren Sicherung.

Der Antrag auf Verzicht des Fusswegs zwischen Wangenstrasse und Industrie-/Oeschbachstrasse ist als unbegründet abzuweisen.

3.3.2 Beschwerdeführer 3

3.3.2.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Deitingen sieht im aufgelegten Erschliessungsplan die Verbreiterung der Zelglistrasse nördlich der Grabmattstrasse von heute 3 m auf 4.50 m vor. Südlich der Grabmattstrasse ist die Erstellung einer Stichstrasse zur Erschliessung der beiden unüberbauten, neu eingezonten Parzellen GB Deitingen Nrn. 937 und 938 vorgesehen. Die geplante Verbreiterung der Zelglistrasse südlich der Grabmattstrasse macht die Aneignung von Land durch die Einwohnergemeinde erforderlich, u.a. ab der Parzelle der Beschwerdeführer 3 (GB Deitingen Nr. 1279).

Daniel und Cornelia Binzegger (Beschwerdeführer 3) sind Eigentümer der Liegenschaft GB Deitingen Nr. 1279, überbaut mit einem Wohnhaus, an der Grabmattstrasse 23. Die Liegenschaft grenzt gegen Osten unmittelbar an die Wegparzelle GB Deitingen Nr. 90148.

Mit Beschwerde vom 4. März 2018 beantragen sie: «Die Ortsplanungsrevision sei zu überarbeiten. Strassen die ein hohes Verkehrsaufkommen haben (Russmattweg) können konsequenterweise in der Planung auf 4.50 m ausgebaut werden. Strassen die einer Zufahrt dienen und die durch eine Verbreiterung auf 4.50 m für die Anwohner einen unnötigen Eingriff in die Eigentumsrechte bedingen, sollen auf 3 m geplant werden. Insbesondere die Zufahrt südlich Grabmattstrasse, Erweiterung Zelglistrasse erfüllt in keiner Weise einen Bedarfsnachweis und ist deshalb völlig unverhältnismässig» (a.a.O., in fine).

Allerdings kann der Eingabe der Beschwerdeführer entnommen werden, dass es ihnen konkret um die Erweiterung der Zelglistrasse südlich der Grabmattstrasse geht («Weshalb erheben wir Beschwerde gegen die Verfügung betreff Strassenerweiterung an der südlichen Erweiterung der Zelglistrasse», a.a.O., vor Ziff. 1).

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Deitingen, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, nahm mit Eingabe vom 2. August 2018 Stellung zu der Beschwerde. Bereits heute sehe der Strassen- und Baulinienplan entlang dem Grundstück der Beschwerdeführer eine 4.50 m breite Erschliessungsstrasse mit beidseitiger Baulinie von 5.00 m vor. Strassenareal und Strassen-

baulinienbereich erstreckten sich somit heute auf 14.50 m. Der revidierte Erschliessungsplan übernehme nun die Strassenbreite von 4.50 m, reduziere aber die Baulinien beidseits auf 3.00 m. Da die beiden Parzellen GB Deitingen Nrn. 937 und 938 eingezont werden sollen, werde die Erschliessungsstrasse nach Süden verlängert. Die Einwohnergemeinde habe das Areal der «Zelglistrasse Süd» bereits vor Jahrzehnten erworben, wenn auch nur auf einer Breite von 3.00 m (GB Deitingen Nr. 90148). Angedacht war damals eine Verbindung zwischen Grabmatt- und Solothurnstrasse. Der «Stumpen» im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführer (südlich Grabmattstrasse) sei bislang nicht realisiert worden, da dafür keine Notwendigkeit bestand. Sowohl die Liegenschaft der Beschwerdeführer wie auch die benachbarte Liegenschaft (GB Deitingen Nr. 936) seien ab der Grabmattstrasse erschlossen, weshalb dafür bislang kein Bedarf bestanden habe. Aufgrund der geplanten Einzonung der Parzellen GB Deitingen Nrn. 937 und 938 ändere sich dies nun, würden doch diese beiden Parzellen über diesen «Stumpen» erschlossen. Die Beschwerdeführer würden die Notwendigkeit der Erstellung dieser Strasse auch nicht bestreiten.

Für die geplante Strassenbreite von 4.50 m sprächen vor allem technische und funktionale Gründe, insbesondere die Normgerechtigkeit, die Verkehrssicherheit, die Gewährleistung der Schneeräumung und der Abfallentsorgung sowie die Sicherstellung eines allfälligen späteren Ausbaus der Verbindung zwischen Grabmatt- und Solothurnstrasse.

Erschliessungsstrassen würden gemäss dem revidierten Erschliessungsplan nahezu ausnahmslos eine Strassenbreite von 4.50 m aufweisen. Die Russbachstrasse werde in der Tat nicht auf 4.50 m ausgebaut; dabei handle es sich aber um eine bereits gebaute Strasse entlang eines Fließgewässers (Russbach). Deren Ausbau wäre somit unweigerlich mit erheblichen Kosten verbunden. Würde diese Strasse heute geplant und gebaut, so würde auch sie auf eine Strassenbreite von 4.50 m dimensioniert. Von der Russbachstrasse liesse sich somit kein Anspruch auf Gleichbehandlung ableiten. Zudem zeige die Erfahrung, dass eine Strassenbreite von weniger als 4.50 m zu Beschwerden aus der Bevölkerung führe.

Dem Vorhalt des unnötigen Verbauens von Agrarland begegnet die Gemeinde mit dem Hinweis, dass es sich beim Land südlich der Liegenschaft der Beschwerdeführer wohl rechtlich, nicht aber faktisch um Agrarland handle, werde dieses doch von den Beschwerdeführern gepachtet und sei mit einem (wohl nicht zonenkonformen) «Thuja-Haag» umgeben. Die Strassenbreite von 4.50 m sei zudem auch nicht «unnötig», sondern technisch und funktional geboten.

Im Zeitpunkt der Überbauung der Parzelle GB Deitingen Nr. 1279 durch die Beschwerdeführer sei der heutige Erschliessungsplan bereits in Kraft gestanden. Ihnen (den Beschwerdeführern) sei daher bereits damals bekannt gewesen, dass dereinst ein Landstreifen von 1.00 m abgetreten werden muss (freiwillig oder im Enteignungsverfahren).

Bei der Zelglistrasse handle es sich zudem nicht um eine «Zufahrtsstrasse», sondern um eine «Erschliessungsstrasse». Diese diene planerisch der Erschliessung von vier Grundstücken (darunter auch jenem der Beschwerdeführer). Dass diese zurzeit keinen Erschliessungsbedarf hätten, möge so sein; der Erschliessungsbedarf für die Parzellen GB Deitingen Nrn. 937 und 938 liege aber auf der Hand.

Mit Schreiben vom 24. August 2018 reichten Daniel und Cornelia Binzegger eine Replik zur Vernehmlassung des Gemeinderats vom 2. August 2018 beim Bau- und Justizdepartement ein. Sie machen deutlich, dass es ihnen nicht nur um die Zelglistrasse südlich der Grabmattstrasse, sondern auch um jenen Teil der Strasse nördlich der Grabmattstrasse gehe. Sie begründen dies hauptsächlich damit, dass mit einem Ausbau der nördlichen Zelglistrasse auf die geplanten 4.50 m der Druck auf einen Ausbau der südlichen Zelglistrasse steige, welche wiederum an ihrem Grundstück vorbeiführe.

Mit Eingabe vom 13. September 2018 bestreitet der Gemeinderat die Ausführungen von Daniel und Cornelia Binzegger, hält gleichzeitig an seinen Ausführungen fest und weist darauf hin, dass die von den Beschwerdeführern 3 angerufene Norm SN 640 050 nur für private Strassen gelte, diese sei also für die vorliegend zu beurteilende öffentliche Erschliessungsstrasse ohne Relevanz. Das erwähnte Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts sei ebenfalls nicht einschlägig, gehe es doch darin um die Auslegung einer Dienstbarkeit.

Mit Schreiben vom 25. September 2018 reichten Daniel und Cornelia Binzegger (unaufgefordert) eine Triplik zur Vernehmlassung der Einwohnergemeinde ein. Darin hielten sie sinngemäss und zusammenfassend an den bisherigen Anträgen und deren Begründung fest bzw. bestritten die Ausführung des Gemeinderats vollumfänglich.

Für die Ausführungen der Parteien wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

3.3.2.2 Erwägungen

Daniel und Cornelia Binzegger wohnen an der Grabmattstrasse 23 (GB Deitingen Nr. 1279), südlich der Grabmattstrasse. Diese Liegenschaft mit einem Halt von 1'533 m² steht im Eigentum der Einfachen Gesellschaft Binzegger, Binzegger, bestehend aus den beiden Beschwerdeführern.

Betreffend Legitimation führen die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 24. August 2018 aus, sie seien als direkte Anstösser des Zelgliwegs (Süd) zur Beschwerde legitimiert (Ziff. 1 in fine). Aber auch betreffend die geplante Verbreiterung des Zelgliwegs im Norden von heute 3 m auf zukünftige 4.50 m seien sie betroffen, würde doch die geplante Verbreiterung im Norden auch den Ausbau des südlichen Teils des Weges präjudizieren.

Auf die Beschwerde von Daniel und Cornelia Binzegger ist, was den geplanten Ausbau der Zelglistrasse nördlich und südlich der Grabmattstrasse anbelangt, einzutreten. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit mit dieser die Überprüfung des Ausbaus des gesamten Strassennetzes in der Gemeinde, insbesondere der Russbachstrasse, verlangt wird. In diesem Zusammenhang sind die Beschwerdeführer nicht mehr betroffen als jeder andere Einwohner von Deitingen. Soweit die Beschwerdeführer die Überarbeitung der gesamten Ortsplanungsrevision bezüglich Strassenplanung beantragen, ist darauf nicht einzutreten.

Die Ausgangslage präsentiert sich wie folgt: Die revidierte Ortsplanung sieht - wie bisher - vor, dass die Zelglistrasse nördlich der Grabmattstrasse auf 4.50 m ausgebaut wird. Die (noch unbekannte) Fortsetzung der Zelglistrasse soll zudem auf drei Grundstückstiefen gegen Süden ab der Grabmattstrasse und auf zwei Grundstückstiefen gegen Norden ab der Solothurnstrasse eine Breite von 4.50 m aufweisen und der Erschliessung der dortigen Grundstücke in der Bauzone dienen. Zwischen diesen beiden «Strassenstumpen» führt die Strasse über Gebiet ausserhalb der Bauzone (vgl. Bauzonenplan, 215421/1) und ist als Feldweg ausgebildet.

Der Beschwerdeführer machten geltend, die südliche Zelglistrasse diene lediglich der Zufahrt zu den beiden neu eingezonten Grundstücken GB Deitingen Nrn. 937 und 938. Ein Durchfahrtsweg von Norden nach Süden sei nicht vorgesehen. Ein späterer Ausbau sei zudem auf der gemeindeeigenen Parzelle GB Deitingen Nr. 90148 nur mit einer Breite von 3.00 m möglich. Entgegen der Behauptung des Gemeinderats handle es sich bei der südlichen Zelglistrasse nicht um eine Erschliessungsstrasse, sondern um eine Zufahrt zu zwei bis maximal vier Grundstücken. In der Folge führen die Beschwerdeführer ins Feld, der Gemeinderat beziehe sich bei seiner Planung auf die falsche Norm und es bestehe zudem ein Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts, welches eine Strassenbreite von 3.00 m als ausreichend beurteile.

Zudem verweisen die Beschwerdeführer auf die Russbachstrasse, die an ihrer engsten Stelle lediglich gute 3.00 m breit sei, wesentlich länger und auch viel stärker befahren, als die Zelglistrasse. Der Ausbau der Zelglistrasse, nicht aber der Russbachstrasse verletzte ihr verfassungsmässiges Recht auf Gleichbehandlung. Auch eine Enteignung des besagten Landstreifens von 1.00 m Breite wäre ein unzulässiger Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit.

Im Kern des Disputs geht es um die Notwendigkeit des Ausbaus der Zelglistrasse auf eine Breite von 4.50 m. Dieser Ausbau ist bereits in der Erschliessungsplanung aus dem Jahr 2007 (genehmigt mit RRB Nr. 2007/1707 vom 22. Oktober 2007) vorgesehen und soll mit der revidierten Planung südlich der Grabmattstrasse um zwei Bautiefen verlängert werden, sollen dort doch zwei Parzellen mit einem Halt von 750 m² bzw. 708 m² neu in die Bauzone eingezont werden. Der Ausbau der Zelglistrasse dient hauptsächlich diesen beiden Grundstücken; die ebenfalls an das Strassenstück anstossenden Parzellen GB Deitingen Nrn. 936 und 1279 sind bereits überbaut und ab der Grabmattstrasse erschlossen.

Der Regierungsrat ist nicht kommunale Planungsbehörde. Er prüft eine Planung von Amtes wegen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Er darf von Gesetzes wegen nur bei unrechtmässigen oder offensichtlich unzweckmässigen Planungen intervenieren (§ 18 Abs. 3 PBG).

Die Beschwerdeführer stellen fest, dass die Strassen nicht überall im Gemeindegebiet auf eine Breite von 4.50 m geplant würden (dies mit dem Hinweis auf die Russbachstrasse). Aus ihrer Sicht ist die Planung daher inkonsequent und willkürlich. Sie sehen damit das Gleichheitsgebot verletzt. Letzteres verlangt, das Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird. Damit ist bereits gesagt, dass mitunter gerade das Gleichheitsgebot nach ungleichen (aus Sicht der Beschwerdeführer «inkonsequenten») Lösungen verlangt. Es ist offensichtlich, dass die Russbachstrasse aufgrund seiner Situation entlang eines Baches nicht mit der Zelglistrasse verglichen werden kann.

Dies gleichwohl zu tun, müsste als Verstoß gegen das Gleichheitsgebot beurteilt werden. Dass die Gemeinde grundsätzlich ihre Strassen mit einer Breite von 4.50 m plant, ist nicht zu beanstanden. Dass eine breitere Strasse mit mehr Komfort und mit mehr Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer, insbesondere im Begegnungsfall, verbunden ist, ist notorisch. Zutreffend ist, dass eine breitere Strasse mit einem grösseren «Landverschleiss» verbunden ist und zu einem Plus an eingezonter Bauzonenfläche führt (gegen Westen muss ein Streifen von 1 m gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlich eingezont werden). Ein eigentlicher Bedarfsnachweis ist bei der Festlegung der Strassenbreite nicht erforderlich. Die strittige Strassenbreite von 4.50 m ist sicherlich normengerecht und ermöglicht die ungestörte Ein- und Ausfahrt ab bzw. auf die Grabmattstrasse, wie auch den sicheren Begegnungsfall zwischen zwei Fahrzeugen, aber auch zwischen einem Motorfahrzeug und einem Fahrrad oder einem Fussgänger. Verkehrssituationen, die sich mit einer Strassenbreite von lediglich 3.00 m nicht befriedigend lösen lassen (v.a. nicht die Ein- und Ausfahrt ab bzw. auf die Grabmattstrasse).

Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3.3 Beschwerdeführer 4

3.3.3.1 Ausgangslage

Mit Eingabe vom 5. März 2018 erheben die drei Mobilfunkbetreiber Swisscom (Schweiz) AG, Bern, Sunrise Communications AG, Zürich, und Salt Mobile SA, Renens, alle vertreten durch Rechtsanwalt Riccardo Maisano, Zürich, Beschwerde gegen die Revision der Ortsplanung von Deitingen mit dem Antrag, § 12 des Zonenreglements sei nicht zu genehmigen, eventualiter sei der letzte Satz von Absatz 1 von § 12 des revidierten Zonenreglements zu streichen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.

Die Mobilfunkbetreiber begründen ihre Beschwerde sinngemäss und zusammenfassend damit, dass das Bauverbot für Mobilfunkanlagen in der Ortsbildschutzzone, also gut einem Drittel des Siedlungsgebiets, gegen die Wirtschafts- und Informationsfreiheit verstosse, liege nicht im öffentlichen Interesse, verstosse vielmehr gegen das in Art. 1 Fernmeldegesetz (FMG; SR 784.10) stipulierte öffentliche Interesse und gegen die Interessen der Mobilfunkbetreiber.

Mit Eingabe vom 5. April 2018 an das instruierende Bau- und Justizdepartement teilen die Mobilfunkbetreiber mit, dass die Einwohnergemeinde Deitingen im Rahmen einer weiteren Planauflage nun auch die Parzelle GB Nr. 299 aus der Industrie- und der Gewerbezone mit Wohnen ausgezont und der Landwirtschafts- bzw. der Wohnzone zugeteilt habe, womit sich die aufgrund des strittigen § 12 ZR prekäre Situation für die Mobilfunkbetreiber zusätzlich verschärfe.

Der Gemeinderat, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Solothurn, nahm mit Eingabe vom 2. August 2018 dazu Stellung. Zunächst verweist er auf den Wortlaut der strittigen Bestimmung (§ 12 ZR), welche nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar sei (§ 12 Abs. 2 ZR).

Also - so der Gemeinderat - seien Mobilfunkanlagen auch in der Ortsbildschutzzone zulässig, solange sie optisch nicht als solche wahrnehmbar seien. Es handle sich somit nicht um ein Bauverbot. Damit habe der Gemeinderat sowohl den kleinen (z.B. Mikrozellen), aber auch gut in die Umgebung eingefügten bzw. getarnten Antennenanlagen Rechnung tragen wollen, welche optisch nicht als solche wahrnehmbar seien und entsprechend in der Ortsbildschutzzone auch nicht störend in Erscheinung treten. Solche Anlagen seien durchaus auch in der Ortsbildschutzzone zulässig, womit nicht von einem unverhältnismässigen und schon gar nicht von einem «generellen Bauverbot» gesprochen werden könne.

Der Gemeinderat habe mit der strittigen Bestimmung sowohl die verschiedenen Interessen gegeneinander abgewogen, als auch die Verhältnismässigkeit der vorgesehenen Massnahme geprüft. Die Ortsbildschutzzone sei zudem gegenüber dem heutigen Mass wesentlich reduziert worden und mache heute noch 14 % der Bauzone aus. Insgesamt bestünden für eine Gemeinde mit knapp 2'000 Einwohnern ausreichend Möglichkeiten für die Installation von Mobilfunkanlagen; das Siedlungsgebiet sei derart kleinräumig, dass die möglichen Standorte für die Versorgung der Gemeinde ausreichend seien. Aus Sicht des Gemeinderats liege die Baubeschränkung für Mobilfunkanlagen im überwiegenden öffentlichen Interesse und sei sowohl in sachlicher wie auch in räumlicher Hinsicht verhältnismässig. Mit dem Hinweis auf die Kasuistik betreffend einem generellen Bauverbot für Mobilfunkanlagen in der Ortsbildschutzzone (im Sinne einer Negativplanung) wäre aus seiner Sicht sogar ein generelles Verbot von Mobilfunkanlagen in bestimmten Gebieten (Zonen) zulässig; dies vorausgeschickt habe der Gemeinderat mit einer Baubeschränkung in einer - bloss 14 % des Siedlungsgebietes ausmachenden - Ortsbildschutzzone das ihm zustehende Planungsermessen offensichtlich nicht überschritten und auch das Prinzip der Verhältnismässigkeit gewahrt.

3.3.3.2 Erwägungen

§ 12 des revidierten Zonenreglements unter dem Titel «Mobilfunkanlagen» lautet: «Grundsätzlich sind Mobilfunkanlagen in der Industriezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zu erstellen. Erst wenn in dieser Zone ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden. Mobilfunkanlagen in der Ortsbildschutzzone sind nicht zulässig [Abs. 1]. Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar [Abs. 2].»

Die Beschwerdeführer sehen in der Baubeschränkung auf «als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen» faktisch ein Bauverbot, lasse sich doch nicht jede Mobilfunkanlage vollständig kaschieren. Ob dies im Einzelfall möglich sei, hänge insbesondere von den baulichen Gegebenheiten um den Standort herum, von den Sendeeigenschaften der Anlage sowie vom Umfang und der Lage des abzudeckenden Gebiets ab. Es stehe somit - anders als vom Gemeinderat angenommen - nicht im Belieben der Beschwerdeführer, auf vollends kaschierte Mobilfunkanlagen auszuweichen.

Die Beschwerdeführer verkennen, dass wohl die völlig freie Standortwahl mit den meisten Freiheitsgraden verbunden ist, allerdings nichts mit (Raum-)Planung zu tun hat. Wohl wird es so sein, dass sich nicht alle Anlagen kaschieren lassen (bzw. deren Kaschierung mit Nachteilen verbunden ist), in einem solchen Fall besteht aber ohne weiteres die hinreichend grosse Möglichkeit, die Mobilfunkanlage ausserhalb der Ortsbildschutzzone zu platzieren. Der von den Beschwerdeführern verwendete Begriff «Kaschieren» (im Sinne einer Gestaltung, welche eine positive Wirkung erzielt, einen bestimmten Mangel nicht erkennen lässt), trifft den Kern der Bestimmung von § 12 ZR wohl ziemlich genau: Eine Mobilfunkanlage soll - für einen objektiven Betrachter - nicht als solche wahrnehmbar sein. Dies kann durch reine Camouflage (Tarnung) geschehen oder durch eine positive Gestaltung, v.a. Platzierung. Zweiteres mag bei einer Mobilfunkanlage, deren Gestalt stark durch deren Funktion determiniert ist, nicht ganz einfach sein, unmöglich ist es aber nicht. Dass der Gemeinderat in der Ortsbildschutzzone verlangt, dass eine Mobilfunkanlage als Teil des Ortsbildes wahrgenommen wird (und nicht als Mobilfunkanlage) mag für die Mobilfunkbetreiber eine Herausforderung sein, unrechtmässig ist diese aber nicht. Das Gegenteil trifft zu: Sollen in einem geschützten Ortsbild Mobilfunkanlagen platziert werden, was in Deitingen nicht zwingend ist, so wird vom Mobilfunkbetreiber zu recht verlangt, dass er seine Anlage bewusst platziert und kaschiert.

Dass Mobilfunkanlagen keine «Aussenanlagen» im Sinne von § 30 ZR sind, scheint selbstredend; es sei denn, man wolle eine Mobilfunkanlage als «zeitgemässe Architektur» bezeichnen. Wollte man im Zusammenhang mit einer Mobilfunkanlage eine zeitgemässe Architektur verlangen, so müsste dieses Unterfangen als offensichtlich unzweckmässig beurteilt werden. Dass eine Mobilfunkanlage aber - zumindest in der Ortsbildschutzzone - nicht als solche in Erscheinung tritt (wahrnehmbar ist), scheint einerseits einlösbar, aber auch zielführend. Schlussendlich wird auch diese Frage im konkreten Einzelfall zu beurteilen sein, was letztlich auch die Beschwerdeführer verlangen.

Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.

3.3.4 Kosten

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von insgesamt Fr. 3'600.00 gehen ausgangsgemäss zu Lasten der Beschwerdeführer und werden mit den von diesen geleisteten Kostenvorschüssen in selber Höhe verrechnet.

Ausgangsgemäss wird den Beschwerdeführern keine Parteientschädigung zugesprochen.

Der Gemeinderat, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Solothurn, macht eine Parteientschädigung geltend. Den am Verfahren beteiligten Behörden wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen (§ 39 VRG). Da es sich bei Nutzungsplanungen um eine originäre Aufgabe des Gemeinderats handelt und die vorstehend zu beurteilenden Rechtsfragen nicht von besonderer Komplexität sind, besteht in casu kein Anlass von diesem Grundsatz abzuweichen.

3.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG sowie der 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.

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

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 und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG),
- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfelder, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

3.4.1 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.

Die Gemeindeversammlung Deitingen hat ihr räumliches Leitbild am 23. Mai 2013 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 Einwohnergemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten, dass die Bevölkerung jährlich um 0.5 bis 1 % wachsen, d.h. sich bis 2030 auf rund 2'600 Einwohnerinnen und Einwohnern erhöhen soll. Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario) dient als Planungsannahme. Nach diesen Zahlen wären für die Einwohnergemeinde Deitingen bis ins Jahr 2035 rund 2'360 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten.

Per 31. Dezember 2017 lebten 2'240 Einwohnerinnen und Einwohner in Deitingen. Nach der kantonalen Prognose waren für dieses Jahr 2'270 Einwohner zu erwarten. Die Bevölkerung entwickelt sich damit ungefähr wie prognostiziert.

Die Gemeinde hält im Raumplanungsbericht unter den Zielen der Ortsplanung fest, dass Rahmenbedingungen zur besseren Nutzung der vorhandenen Entwicklungspotenziale geschaffen

werden sollen. Dies umfasst z.B. die Umnutzung ehemaliger Landwirtschaftsbauten im Siedlungsgebiet und die Umsetzung von Massnahmen zur Baulandverflüssigung.

Inwiefern die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten mit den Nachbargemeinden erfolgt ist, geht aus dem Raumplanungsbericht nicht hervor. Wie im Kapitel 2.1.3 «Regionale Grundlage Agglomerationsprogramm Solothurn» bereits erwähnt, bietet sich eine Intensivierung der Zusammenarbeit und der Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg im Rahmen des Agglomerationsprogrammes 4. Generation an.

3.4.2 Planungsauftrag S-1.1.16 «Verdichtungspotenziale und -massnahmen im bebauten Gebiet»

In der Ortsplanung sind die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und entsprechende Massnahmen auszuweisen. Die kantonale Siedlungsstrategie zeigt, dass die Dichte im überbauten Gebiet in Deitingen im Vergleich mit anderen agglomerationsgeprägten Gemeinden unterdurchschnittlich ist. Ein Nachverdichtungspotenzial ist somit ohne Weiteres gegeben.

Die Verdichtungspotenziale im bebauten Gebiet können zum einen quantitativ, mittels statistischen Werten, ermittelt werden. Dieses «theoretische» Potenzial wird rein rechnerisch ermittelt und bezieht sich nicht auf räumliche Faktoren. Deshalb ist eine ergänzende qualitative Analyse (z.B. Quartieranaysen) genauso wichtig wie die rechnerische Herleitung. Erst mit beiden Komponenten können geeignete Verdichtungsgebiete ausgeschieden werden.

Die quantitative Abschätzung des Nachverdichtungspotenzials zeigt auf, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die heute vorhandene Bauzone (unbebaut und bebaut) fassen kann und somit auch, ob für die angestrebte oder prognostizierte Bevölkerungsentwicklung rein rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf an Bauzone besteht. Bei der Berechnung des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotenzial anhand von Ist- und Soll-Dichten (EW/ha) ermittelt. Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die «Technische Richtlinie Bauzonen» des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Eine qualitative Analyse findet sich im Raumplanungsbericht keine. Dies wird als Mangel eingestuft, welcher im Nachgang zur kantonalen Genehmigung durch die Einwohnergemeinde beseitigt werden sollte.

Für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der Potenziale hat die Einwohnergemeinde folgende Massnahmen ergriffen:

- Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung im Bestand werden durch diverse Massnahmen wie eine höhere Nutzungsziffer, Reduktion der Baulinien etc. verbessert.
- Anreiz zur Nachverdichtung mit der Möglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen einen «Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan» beanspruchen zu können.
- Die überbauten Flächen von drei nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Höfen werden der Bauzone zugewiesen. Dadurch können die grossen Volumina ausgebaut und eine Nachverdichtung erreicht werden.

Die ergriffenen Massnahmen sind grundsätzlich zu begrüssen. Die Umsetzung des von der Einwohnergemeinde verfolgten Ansatzes «(Nach-)Verdichtung wo möglich» sollte sich aber auf eine gut dokumentierte qualitative Auseinandersetzung mit den Eigenschaften der einzelnen

Quartiere stützen können. Mit dem pauschalen Öffnen der planungsrechtlichen Möglichkeiten für grosse Teile des Gemeindegebietes könnte nämlich eine Beeinträchtigung der heutigen, gewachsenen und teils homogenen Strukturen erfolgen. Einzelne Eingriffe, die nicht ortsverträglich sind, könnten im schlechtesten Fall ein gesamtes Quartierbild negativ verändern. Der Raumplanungsbericht hält lediglich Aussagen zum Thema Kernzone und Ortsbilschutz fest und verweist auch dort mehrheitlich auf die Anregungen des Amtes für Raumplanung. Überlegungen zur Wohnzone sind keine dokumentiert. Das Amt für Raumplanung empfiehlt der Einwohnergemeinde daher, im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens jeweils ein spezielles Augenmerk auf die Einhaltung von § 17 (Kernzone) und § 30 (Ortsbilschutzzone) des Zonenreglements zu legen, welche vorgeben, dass sich Bauten gut in das Siedlungsgebiet / Quartierbild eingliedern.

3.4.3 Planungsgrundsatz S-1.2.1 «Gebiete mit Verdichtungspotenzial bestimmen»

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanung ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen zu bezeichnen und dabei auf die gewachsenen Strukturen zu achten.

Das räumliche Leitbild macht unter den Leitsätzen «Nutzung bestehender Bausubstanz» und «Verdichten nach innen» in erster Linie allgemeine, nicht näher verortete Aussagen. Gleichzeitig ist aus dem Leitbildplan ersichtlich, dass v.a. entlang der Bahnhofstrasse die Verdichtung im Bestand angegangen werden soll. Die Bezeichnung der ausgewählten Gebiete ist damit höchstens teilweise erfolgt.

3.4.4 Planungsauftrag S-1.2.7 «Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen»

Fragen zur Siedlungsqualität sollen die Gemeinden in ihren räumlichen Leitbildern ausweisen und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums behandeln. In der Ortsplanung sind diese Ziele dann mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

Das räumliche Leitbild Deitingen äussert sich zu diesem Thema wie folgt:

- «Wir unterstützen die Umzonung und Umnutzung von nicht mehr genutzten Landwirtschaftsgebäuden sowie anderen leerstehenden Liegenschaften in einer für das Ortsbild verträglichen zeitgemässen Weise. Dabei sind neben den Gebäudehüllen insbesondere auch die dazugehörigen prägenden Grünräume im Dorfkern nach Möglichkeit zu erhalten».
- «Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes sind geeignete Freiräume auch langfristig von Überbauung freizuhalten und als sogenannte Landschaftsfenster zu erhalten. Als natürliche Trennlinien grenzen der Russbach, der Oeschbach, der Neumattkanal sowie die Schotterterrassen die Siedlungsentwicklung langfristig ein».
- «Wir stellen die Qualität des schützenswerten Ortsbildes auch in Zukunft sicher, unter Ermöglichung einer verträglichen und zeitgemässen Entwicklung».

In der zur Genehmigung vorliegenden Ortsplanung wird mit den Zonenvorschriften zur Kernzone und zur Ortsbilschutzzone verlangt, dass sich alle baulichen Massnahmen dem Zweck der Zone unterordnen müssen und mit besonderer Sorgfalt in das Orts- und Strassenbild einfügen müssen. Zusätzlich wurden Richtlinien zur Ortsbilschutzzone erlassen (Anhang 2 des Zonenreglements), welche die Baubehörde bei der Beurteilung von baulichen Massnahmen unterstützen sollen.

Mit der Bestimmung «Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan» wird flächendeckend die Möglichkeit geschaffen - unter bestimmten Bedingungen - eine höhere Ausnützung zu realisieren. Der Ansatz wird im Grundsatz begrüsst. Eine quartierverträgliche Verdichtung setzt aber zusätzlich einen sorgfältigen Umgang mit der Architektur, der Aussen- und Freiraumgestaltung sowie der konkreten Einbindung ins Quartier resp. Orts- und Landschaftsbild voraus. Der Bonus sollte deshalb zwingend an einen Qualitätsnachweis geknüpft werden, der zeigt, dass die angestrebte Dichte / Ausnutzung ortverträglich ist und welcher der Einwohnergemeinde im Baubewilligungsverfahren eine abschliessende Beurteilung ermöglicht. Der Aufwand für einen solchen Qualitätsnachweis erscheint angesichts der in Aussicht gestellten Mehrnutzung vertretbar.

Um die charakteristischen und für das Ortsbild wichtigen Freiräume in Form von Sichtfenstern in die offene Landschaft zu erhalten, werden diese Gebiete im Gesamtplan mit einer Freihaltezone Durchsicht überlagert. Die Zone ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten.

3.4.5 Planungsgrundsatz S-1.2.3 «Neue Siedlungsqualität durch Nutzungen und Gestaltung schaffen»

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass klar strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen hierzu attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

Mit der Reduktion der Kernzone auf das wesentliche Gebiet wird das Zentrum von Deitingen gestärkt. Mitten im Dorf und angrenzend an die Kernzone liegt auch die Kernzone Dorfzentrum. Diese umfasst auch einen grösseren Dorfplatz. Diese Zonierung wird in der Ortsplanung bestätigt. Damit liegen gute Voraussetzungen für ein nutzungsdurchmisches und funktionierendes Zentrum vor. Weitergehende Massnahmen in diesem Bereich können ausserhalb bzw. nachgelagert der Ortsplanung stattfinden.

3.4.6 Planungsgrundsatz S-1.2.4 «Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität»

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen auch die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Es sind Massnahmen aufzuzeigen, wie diese Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Die Einwohnergemeinde Deitingen berücksichtigt in der Ortsplanung die Lebensräume von einheimischen Pflanzen insofern, als dass bestehende Hecken / Ufergehölze und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume im Zonenplan und im Zonenreglement gesichert werden. Zudem werden wichtige Freiräume mit der Freihaltezone Durchsicht und der Freihaltezone gesichert.

Die Einwohnergemeinde Deitingen hat 2017 ein neues Naturinventar erstellt, welches die Naturwerte der Gemeinde erfasst. Ein Naturkonzept mit Massnahmen liegt nicht vor. Zahlreiche der inventarisierten Objekte liegen in Arealen, die im Gesamtplan als Schutzzone ausgeschieden werden. Um die Objekte langfristig zu erhalten, ist im Anschluss an die Ortsplanung ein Naturkonzept zu erarbeiten, welches Massnahmen definiert. So kann die Siedlungsqualität auch ausserhalb der Ortsplanung stetig weiter verbessert werden.

3.4.7 Zwischenfazit «Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen»

Die planungsrechtlichen Vorgaben wurden im Sinne der Nachverdichtung punktuell angepasst. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der besseren Nutzung von bestehenden Gebäuden und einer dichteren Bebauung. Eine qualitative Auseinandersetzung mit den Potenzialen, insbesondere in der Wohnzone W2, ist in den Unterlagen allerdings nicht ersichtlich. Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RVP erweist sich somit als lückenhaft.

3.4.8 Planungsauftrag S-1.1.17 «Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone»

Im Rahmen ihrer Ortsplanungen haben Gemeinden die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu überprüfen. Gestützt darauf sollen die für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung erforderlichen Massnahmen ergriffen werden.

Im Frühling 2018 waren in Deitingen ca. 7.9 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorhanden. Dies ist im Verhältnis zur Gemeindegrösse und im gesamtkantonalen Vergleich ein eher hoher Anteil. In der Ortsplanung hat die Einwohnergemeinde die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen überprüft.

Das Gebiet Stöcklimatt ist die grösste unbebaute Wohnzone in der Einwohnergemeinde. Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, der allerdings nicht umgesetzt wurde. Im Jahr 2018 wurde ein Studienauftrag für das Areal inkl. der Reservezone durchgeführt. Dieser hatte zum Ziel, eine ortsverträgliche Überbauungsidee auszuloten, die die zulässige bauliche Dichte möglichst ausnutzt. Der Schlussbericht liegt vor. Das Siegerprojekt sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern vor. Es besteht die Absicht, einen neuen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Im Rahmen der Ortsplanung werden die Parzellen GB Nrn. 278 und 1353 vom Bahnareal in die Wohnzone W2 umgezont. Es handelt sich um ein Areal, welches direkt neben dem Bahnhof Deitingen liegt und sich deshalb für die weitere Entwicklung eignet. Für das Areal wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen, die es ermöglicht, die Dichte zu steuern.

Im Zusammenhang mit unbebauten Bauzonen hat die Einwohnergemeinde folgende weitere Massnahmen ergriffen:

- Gespräche mit Grundeigentümern von gehorteten Parzellen mit dem Ziel, diese verfügbar zu machen.
- Der Abschluss von vertraglichen Bauverpflichtungen für drei bereits eingezonte Flächen.
- Minimale Überbauungsziffern in der Wohnzone W2 und der Kernzone.
- Neue Bestimmung im Zonenreglement: Nutzungsboni für eine dichtere Bebauung von unbebauten Parzellen oder für eine Nachverdichtung im Bestand, unabhängig eines Gestaltungsplanes. Beispielsweise bei Erstellen einer zusätzlichen, unabhängigen Wohneinheit, für Generationenwohnen, Quartiererneuerungen mit guter Aussenraumqualität etc..

3.4.9 Planungsauftrag S-1.1.15 «Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone»

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen. Zudem sind die Reservezonen in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Einwohnergemeinde Deitingen verfügt über vergleichsweise viele noch unbebaute oder wenig dicht überbaute Bauzonen. Damit drängt sich auf, die Grösse der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Bauzone eine zweckmässige Grösse aufweist, um die erwartete Bevölkerung aufzunehmen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden mit den Grundeigentümern von unbebauten Parzellen teilweise Gespräche geführt betreffend Zukunftsabsichten. Ziel war es, gehortete Flächen verfügbar zu machen und auf freiwilliger Basis Bauverpflichtungsverträge analog § 26^{bis} PBG abschliessen zu können. Dies gelang für drei bereits eingezonte Parzellen (GB Nrn. 242, 330 und 1003). Diese Bauverpflichtungen verpflichten die Grundeigentümer dazu, innert spätestens 10 Jahren nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Überbauung der unbebauten Grundstücke zu beginnen und diese ohne Unterbruch zu vollenden. Bei Nichterfüllen kann der Gemeinderat mit Feststellungsverfügung die Umzonung der Flächen in die Reservezone, die Landwirtschafts- oder Grünzone verfügen. An dieser Stelle verweist das Amt für Raumplanung darauf, dass eine allfällige Umzonung bei Nichterfüllen ein ordentliches Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG bedingen würde. Bereits eingezontes Land kann nicht mittels Feststellungsverfügung um- bzw. ausgezont werden.

Im rechtsgültigem Bauzonenplan ist eine Reservezone im Gebiet Stöcklimatt ausgeschieden (GB Nr. 242). Diese Reservezone wird beibehalten. Der Studienauftrag im angrenzenden Gebiet innerhalb Bauzone hat gezeigt, dass an diesem Ort eine höhere Dichte verträglich ist. Da die Reservezone zudem günstig liegt (zentrumsnah und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen), kann sie als Teil des künftigen Siedlungsgebiets beibehalten werden. Allerdings ist eine Einzonung zu einem späteren Zeitpunkt grundsätzlich nur dann denkbar, wenn dies gestützt auf eine umfassende Analyse der bestehenden Siedlungsstrukturen zweckmässig erscheint (inkl. Fragen der Siedlungserneuerung), der Bedarf gegeben ist und periphere, unbebaute Bauzonen im Sinne einer Verlagerung der Bauzone eingeworfen werden können.

3.4.10 Planungsauftrag S-1.1.18 «Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone»

In den Arbeitszonen haben die Gemeinden mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands zu sorgen.

In Deitingen sind ca. 3 ha unbebaute Industrie- und Gewerbezone vorhanden. Davon macht die Parzelle GB Nr. 299 einen grossen Teil aus. Mit der vorliegenden Ortsplanung wird ein Teil der Industrie- und die ganze Gewerbezone in die Landwirtschaftszone ausgezont (rund 6'800 m²), bzw. der Wohnzone zugeteilt (4'300 m²). Dadurch reduziert sich die Fläche der unbebauten Arbeitszonen in der Einwohnergemeinde im Ergebnis um 1.1 ha auf noch 1.9 ha. Die Aus- bzw. Umzonung definiert den Siedlungsrand neu und führt mit der bestehenden Bauzone zu einer sinnvollen Abgrenzung.

Für die noch vorhandene unbebaute Industriezone schreiben die Zonenvorschriften der Industriezone vor, dass neue Betriebe mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz nicht zugelassen sind.

3.4.11 Zwischenfazit «Dichte und Qualität bei der Nutzung von ungebauter Bauzone»

Die betreffend Nutzung der noch unbebauten Bauzone im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Vorkehrungen erscheinen geeignet, eine haushälterische und qualitätsvolle Bodennutzung zu ermöglichen. Das gewählte und bereits angelaufene Vorgehen mit Studienauftrag und Gestaltungsplan bei der grössten zusammenhängenden Fläche Stöcklimatt erscheint zweckmässig. Die Auszonung von Industrie- und Gewerbezone sowie die Umzonung von Bahnareal werden ausdrücklich begrüsst.

3.4.12 Planungsgrundsatz S-1.1.9 «Grundsätze für Einzonungen»

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden die Parzellen GB Nrn. 937 und 938 (1'458 m²) von der Reservezone in die Wohnzone W2 eingezont. Zusätzlich wird GB Nr. 1143 mit einer Fläche von 769 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont. Für die Parzellen liegen vertragliche Bauverpflichtungen vor.

Mit der Einzonung der beiden Liegenschaften GB Nrn. 937 und 938 wird ein klarer Siedlungsrand definiert und insbesondere die Abgrenzung zum im Gesamtplan mit der Freihaltezone Durchsicht gesicherten «Landschaftsfinger» langfristig geklärt. Es handelt sich um eine kommunale Einzonung, die kompensationspflichtig ist. Im Vorprüfungsbericht wurde signalisiert, dass eine Kompensation mit der Auszonung der Industrie- und der Gewerbezone möglich sei. In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass eine solche Kompensation über verschiedene Zonenkategorien hinweg auf Grund des unterschiedlichen Bedarfsnachweises nicht zielführend ist. Im Sinne von Treu und Glauben wird allerdings an der ursprünglich in der Vorprüfung gemachten Aussage festgehalten.

Die Einzonung von GB Nr. 1143 führt zu einer besseren Ausnützung und Erschliessung der drei angrenzenden Parzellen GB Nrn. 181, 182 und 582. Es handelt sich ebenfalls um eine kommunale Einzonung mit gleichem Sachverhalt bezüglich Kompensation. Auch in diesem Fall wird im Sinne von Treu und Glauben an der ursprünglich in der Vorprüfung gemachten Aussage festgehalten.

3.4.13 Planungsgrundsatz S-1.1.12 «Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht»

Mit vorliegender Ortsplanung werden drei ehemalige Landwirtschaftsbetriebe in die Wohnzone W2 bzw. in die Gewerbezone mit Wohnen eingezont (total ca. 1.08 ha). Sie liegen alle im Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Deitingen und sind von Bauzone umschlossen. Bei allen Flächen handelt es sich um Spezialfälle ohne Kompensationspflicht:

- Die überbaute Parzelle GB Nr. 293 wird in die Wohnzone W2 eingezont.
- Die überbaute Parzelle GB Nr. 331 wird in die Gewerbezone mit Wohnen bzw. in die Wohnzone W2 eingezont.
- Die überbaute Parzelle GB Nr. 313 wird in die Wohnzone W2 eingezont.

Die Zuweisung der bebauten Flächen dieser nicht mehr genutzten Landwirtschaftsbetriebe zur Bauzone ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig.

3.4.14 Würdigung der von der Gemeinde gesetzten Prioritäten

Die Einwohnergemeinde Deitingen legt den Schwerpunkt der Ortsplanung auf die Bereinigung der Bauzone. Die Kernzone wird deutlich kleiner und damit klarer abgegrenzt. Die unbebaute Industrie- und Gewerbezone wird massiv verkleinert. Gleichzeitig wird aber auch den Vorgaben der Siedlungsentwicklung nach innen Beachtung geschenkt und versucht, der Baulandhortung entgegenzuwirken.

Zu wenig Gewicht wurde auf die Siedlungsentwicklung nach innen auf bereits überbauten Flächen und die Siedlungsqualität gelegt. Durch das Öffnen der planungsrechtlichen Möglichkeiten (höhere Überbauungsziffer, Bonus) ohne ergänzende qualitative Bestimmungen insbesondere in der Wohnzone besteht die Gefahr, dass sich die Siedlungsstruktur negativ entwickelt. Da die Anforderungen an Ortsplanungen betreffend Auseinandersetzung mit Fragen der Dichte und der Siedlungsqualität zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch unbestimmt waren, ist das Fehlen von entsprechenden Erläuterungen im Raumplanungsbericht zumindest teilweise erklärbar.

Es besteht somit auch nach der kantonalen Genehmigung Bedarf für eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort. Wir empfehlen der Einwohnergemeinde mit Nachdruck, die Entwicklung der bestehenden, grösstenteils bereits überbauten Wohnzonen genauer zu analysieren. Dabei sollten Qualitäten, Schwachstellen, Potenziale und Rahmenbedingungen ermittelt werden und eine Vision für den angestrebten Zustand entstehen. Mit dem Studienauftrag im Ge-

biet Stöcklimatt wurde ein erster Schritt in diese Richtung unternommen. Erst basierend auf einer solchen umfassenden Analyse können entsprechende Anforderungen an die Qualität geschärft und räumlich verortet werden. Dies als notwendige Voraussetzung für eine aktive Lenkung der Entwicklung an dafür geeignete Orte durch die Einwohnergemeinde.

3.4.15 Bilanz Veränderung der Bauzone und Reservezone

Im Ergebnis nimmt die Bauzone mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision um 0.33 ha zu. Darin ist die Auszonung von 0.68 ha Industrie- und Gewerbezone berücksichtigt. Mit der Bestätigung der Reservezone Stöcklimatt und der Veränderung der Bauzone vergrössert sich das Siedlungsgebiet im Ergebnis um 1.38 ha. Der Richtplan wird entsprechend fortzuschreiben sein.

3.4.16 Planungsausgleich

Da die öffentliche Auflage der Planung vor Inkrafttreten des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) stattfand, findet dieses bei der vorliegenden Planung keine Anwendung.

3.4.17 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig überprüft und aktualisiert. So wird entlang der Fliessgewässer der Gewässerraum grundeigentümergebunden mit einer kommunalen Uferschutzzone ausgedehnt. Die Landschaftsschutzzone wird beibehalten, dadurch wird auch der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung gesichert. Neu wird eine Freihaltezone Durchsicht ausgedehnt, welche die typischen Sichtbezüge zwischen Dorf und Landschaft erhalten soll.

Die Lindengruppe mit Buche beim Pfarrhaus wurde mit RRB Nr. 4989 vom 28. Dezember 1971 sowie mit RRB Nr. 952 vom 25. Februar 1972 kantonal geschützt. Mit der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung werden diese Bäume aus dem kantonalen Schutz entlassen. Sie werden mit der Ortsplanung kommunal geschützt.

Der Weiher an der Aare wurde mit RRB Nr. 952 vom 25. Februar 1972 kantonal geschützt. Mit der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung wird der Weiher aus dem kantonalen Schutz entlassen. Im Plan Naturinventar ist der Weiher enthalten, nicht aber im Bericht dazu. Er wird mit der vorliegenden Ortsplanung nicht speziell geschützt, liegt jedoch in der kantonalen Uferschutzzone. Die Einwohnergemeinde wird gebeten, den Weiher in das Naturinventar aufzunehmen.

3.4.18 Erschliessungspläne

Die Inhalte der Erschliessungspläne wurden mehrheitlich aus den bisherigen Erschliessungsplänen übernommen. Ergänzt wurde die Erschliessung der neu eingezonten Parzellen und es gab wenige Änderungen bezüglich Fusswegverbindungen entlang der Alten Oesch.

3.4.19 Aufhebung Gestaltungspläne

Nach Raumplanungsbericht sollen fünf Gestaltungspläne gleichzeitig mit der Ortsplanung aufgehoben werden:

- Gestaltungsplan Flury AG (46/34) (RRB Nr. 3665 vom 3. Dezember 1985)
- Gestaltungsplan Flury AG (46/60) (RRB Nr. 2895 vom 11. September 1989)
- Gestaltungsplan MMD (46/61) (RRB Nr. 3405 vom 23. Oktober 1989)

- Gestaltungsplan Russbach (46/72) (RRB Nr. 2934 vom 18. Oktober 1994)
- Gestaltungsplan ABB (46/78) (RRB Nr. 2226 vom 23. November 1999).

Der Gestaltungsplan MMD wurde allerdings bereits mit der letzten Ortsplanung aufgehoben, damit erübrigt sich dies vorliegend. Die beiden Gestaltungspläne der Flury AG wurden faktisch mit dem neuen Gestaltungsplan A. Flury AG, genehmigt mit RRB Nr. 1995 vom 16. Oktober 2001, ersetzt. Sie werden vorliegend noch ordentlich aufgehoben. Die beiden anderen Gestaltungspläne werden aufgehoben.

3.4.20 Waldfeststellung

Der Wald ist durch die in der Ortsplanung vorgenommenen Änderungen nicht betroffen. Die bisherigen Waldfeststellungspläne bzw. die sich daraus ergebenden festgestellten Waldgrenzen wurden somit in die Pläne übernommen und behalten weiterhin Gültigkeit.

3.4.21 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).

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Deitingen sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien «FFF geeignet» zu 100 % und «FFF bedingt geeignet» zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie «FFF in Reservezonen» ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Deitingen getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF um insgesamt 0.6 ha zu.

3.4.22 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG; 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). Die Einwohnergemeinde Deitingen hat noch kein Beitragsgesuch gestellt. Die digitalen Zonendaten sind dem Amt für Raumplanung spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung zur Verifizierung einzureichen.

3.5 Materielle Bemerkungen

3.5.1 Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht besteht aus drei Teilberichten:

- Raumplanungsbericht vom 2. Juli 2017
- Bericht zur zweiten öffentlichen Auflage (Bericht zu den Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage) vom 23. Januar 2018
- Bericht zur dritten öffentlichen Auflage (Bericht zu den Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage) vom 27. März 2018.

Der Raumplanungsbericht erweist sich vor dem Hintergrund der Anforderungen nach Art. 47 RPV in verschiedener Hinsicht als unvollständig. Er müsste weitergehende Informationen in diversen Sachbereichen enthalten, insbesondere zur Frage der bestehenden Siedlungsqualitäten und angestrebten Nutzungsdichten in den Quartieren. Auch die Form als dreiteiliger, nicht nachgeführter Bericht erweist sich als unzweckmässig. Relevante, im Verlaufe der Ortsplanungsrevision erarbeitete Grundlagen - wie bspw. das nachgeführte Fassungsvermögen - sollten konsequent in den Bericht integriert werden. Die Einwohnergemeinde Deitingen wird eingeladen, den Raumplanungsbericht nach der Genehmigung der Ortsplanung entsprechend den Erwägungen der kantonalen Prüfung nachzuführen, zu ergänzen und dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.

3.5.2 Bauzonenplan

Im Gebiet Stöcklimatt gilt, wie bereits erwähnt, der Gestaltungsplan Stöcklimatt (RRB Nr. 1901 vom 28. Juni 1994). Im Hinblick auf eine baldige Ablösung durch einen neuen Gestaltungsplan, der im Anschluss an den Studienauftrag erarbeitet werden soll, ist die Planbeständigkeit dieses Gestaltungsplanes zu relativieren. Gleiches gilt für die Abgrenzung Bauzone-Reservezone im Gebiet Stöcklimatt. Aufgrund des Resultats des Studienauftrags bzw. des anschliessenden Gestaltungsplanverfahrens ist es zulässig, die Grenze zwischen der Bauzone und der Reservezone zu korrigieren, solange dies flächengleich erfolgt, d.h. die Bauzone darf dadurch nicht vergrössert werden. Auf dem Bauzonenplan wird in der Liste der rechtskräftigen Gestaltungspläne auf diesen Punkt hingewiesen.

Die bestehende Mühle (GB Nr. 193) wurde mit dem Zonen- und Gestaltungsplan Mühle (RRB Nr. 2073 vom 28. Oktober 2002) der Bauzone zugeordnet. Im kurz davor genehmigten Bauzonenplan der Ortsplanung (RRB Nr. 2036 vom 22. Oktober 2002) war sie noch nicht der Bauzone zugeteilt. Im Bauzonenplan der vorliegenden Ortsplanung wurde die Einzonung versehentlich nicht nachgeführt, d.h. die Mühle nicht der Bauzone zugeteilt. Es handelt sich dabei um einen offensichtlichen Fehler nach § 18 Abs. 3 PBG. Da der Zonen- und Gestaltungsplan Mühle das Areal baufeldweise einer Grundnutzung zuweist, ist wie folgt damit umzugehen: Die Bauzonengrenze ist gemäss Zonen- und Gestaltungsplan Mühle um das Areal herum zu führen. Das Areal ist aber weiss zu lassen. Die Grundnutzung ist im Rahmen der ohnehin anstehenden Überarbeitung des Gestaltungsplanes zu definieren. In der Liste der rechtskräftigen Gestaltungspläne ist der Zonen- und Gestaltungsplan Mühle zu ergänzen und wie der Gestaltungsplan Stöcklimatt ebenfalls mit einem Stern und dem entsprechend formulierten Vorbehalt bezüglich Planbeständigkeit zu versehen. Der Bauzonenplan ist entsprechend anzupassen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Gemeinde

Die Revision der Ortsplanung von Deitingen wurde mit Brief und Bericht vom 31. Oktober 2016 unter dem Einbezug der kantonalen Ämter und Fachstellen vorgeprüft. Im Anschluss fanden verschiedene Gespräche zwischen der Einwohnergemeinde, dem Ortsplaner und dem Amt für Raumplanung statt. Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Anträge und besprochenen Änderungen wurden in den zur Genehmigung vorliegenden Unterlagen grösstenteils übernommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Planung vereinzelt Massnahmen zur Unterstützung der Siedlungsentwicklung nach innen ergriffen werden. In erster Linie betrifft dies Massnahmen zur Baulandmobilisierung und -aktivierung. Eine verträgliche, qualitätsvolle Nachverdichtung der bebauten Bauzonen sowie die dichte, qualitativ hochwertige Bebauung der noch unbebauten Flächen werden für die Einwohnergemeinde Deitingen die zentralen Aufgaben der nächsten 10 bis 15 Jahre darstellen. Die Entwicklung sollte im Interesse der Einwohnergemeinde nicht zufällig geschehen. Dabei sind die Fragen der Siedlungsqualität von entscheidender Bedeutung.

Die generelle Qualitätssicherung im Baugebiet ist ebenfalls ein Thema, welches zunehmend an Bedeutung gewinnen wird. Der Einwohnergemeinde wird empfohlen zu prüfen, ob für ausgewählte Gebiete entsprechende Verfahren unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer durchgeführt werden können.

Die Bauzone ist, auch mit den vorliegenden Anpassungen, weiterhin eher grosszügig bemessen. Künftig wird eine Vergrösserung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone nur noch mit einer entsprechenden Kompensation möglich sein.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung vermag insgesamt, auch aufgrund der ausgebliebenen Hinweise bzw. der betreffend Kompensation in Aussicht gestellten Möglichkeiten im Rahmen der Vorprüfung, den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Deitingen, bestehend aus

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- 3 Erschliessungspläne Ortsteil Süd, Ortsteil Mitte, Ortsteil Nord mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 und
- Naturgefahrenplan 1:3'000

wird genehmigt.

- 5.2 Die Beschwerden von Marcel Schwaller (Beschwerdeführer 1), Heinz Mosimann (Beschwerdeführer 2), Daniel und Cornelia Binzegger (Beschwerdeführer 3) und der Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise Communications AG, Salt Mobile SA, a.v.d. Rechtsanwalt Riccardo Maisano, Zürich (Beschwerdeführer 4), werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'600.00 (inklusive Entscheidgebühr) gehen zu Lasten der Beschwerdeführer und werden mit den von diesen geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Parteientschädigung wird der Einwohnergemeinde Deitingen keine entrichtet.
- 5.3 Die Einwohnergemeinde wird eingeladen, den Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV als wichtigste Grundlage der vorliegenden Planung im Sinne der vorstehenden Erwägungen nachzuführen und zu ergänzen. Die Einwohnergemeinde wird gebeten, den überarbeiteten Bericht dem Amt für Raumplanung zuzustellen (Vollständigkeit des Dossiers).
- 5.4 Im Anschluss an die Ortsplanungsrevision ist von der Einwohnergemeinde ein Naturkonzept zu erarbeiten und innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Ortsplanung bei der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung zur Prüfung vorzulegen.
- 5.5 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung Deitingen resultiert eine Zunahme der Bauzone um 0.33 ha. Die Überprüfung der Reservezonen hat ergeben, dass für die langfristige Entwicklung die Reservezone Stöcklimatt im Sinne des Siedlungsgebietes im Umfang von rund 1.2 ha gesichert werden sollen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 5.6 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbaren FFF um insgesamt 0.6 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 5.7 Die Objekte Lindengruppe mit Buche und Weiher an der Aare werden aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 4989 vom 28. Dezember 1949 bzw. RRB Nr. 952 vom 25. Februar 1972 entlassen.
- 5.8 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2036 vom 22. Oktober 2002 genehmigte Ortsplanung bestehend aus Bauzonenplan (46/86), Gesamtplan (46/87) und dem Strassenklassierungsplan (46/88). Ebenfalls aufgehoben sind die Erschliessungspläne, Strassen- und Baulinienpläne Dorfteil Süd, Mitte und Nord (46/95-46/97) (RRB Nr. 2007/1707 vom 22. Oktober 2007).

Folgende Grundlagen sind nicht mehr gültig:

- Fruchtfolgeflächenplan (46/90).

Aufgehoben werden zudem folgende kommunale Teilzonen- und Erschliessungspläne:

- Gestaltungs- und Zonenplan «Mühle» mit Sonderbauvorschriften (46/85, nur der Zonenplan wird aufgehoben, der Gestaltungsplan bleibt) (RRB Nr. 2073 vom 28. Oktober 2002)

- Erschliessungspläne Nord-Südstrasse / Winkelstrasse / Vordermattweg / Bärnerstrasse / Hintere Kirchgasse Nord / Affolterweg / Mühleackerstrasse Ost / Bündliweg / Baschi-strasse West / Unterbergweg / Kämletenstrasse (46/91, 46/92 und 46/93) (RRB Nr. 2003/1226 vom 1. Juli 2003)
- Umzonung Areal Kinderheim von der Spezialzone in die Wohnzone W2 (GB Nrn. 444, 449 und 603), Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinien) (46/94) (RRB Nr. 2007/1264 vom 13. August 2007)
- Nachgang zur Ortsplanungsrevision, Nutzungszuteilung der Parzellen GB Nrn. 331, 334 und 1290 (46/99) (RRB Nr. 2008/148 vom 19. Februar 2008)
- Änderung Gesamtplan, Teilaufhebung der kommunalen Landschaftsschutzzone im Breitacker (Mühlerain auf GB Nr. 215) (46/101) (RRB Nr. 2010/1478 vom 17. August 2010)
- Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften, Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften, Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum (aufgehoben werden nur die Pläne 46/102 und 46/104, der Gestaltungsplan 46/103 bleibt bestehen) (RRB Nr. 2010/1771 vom 28. September 2010)
- Änderung Bauzonenplan GB Nrn. 596 und 597 (46/106) (RRB Nr. 2012/469 vom 6. März 2012)
- Änderung Gesamtplan, Teilaufhebung der kommunalen Landschaftsschutzzone im Blingacker (46/107) (RRB Nr. 2012/1454 vom 3. Juli 2012)
- Änderung Bauzonenplan GB Nr. 434 (46/108) (RRB Nr. 2012/2249 vom 20. November 2012).

5.9 Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan Flury AG (46/34) (RRB Nr. 3665 vom 3. Dezember 1985)
- Gestaltungsplan Flury AG (46/60) (RRB Nr. 2895 vom 11. September 1989)
- Gestaltungsplan Russbach (46/72) (RRB Nr. 2934 vom 18. Oktober 1994)
- Gestaltungsplan ABB (46/78) (RRB Nr. 2226 vom 23. November 1999).

5.10 Die Einwohnergemeinde Deitingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Juli 2019 - unter Berücksichtigung der materiellen Bemerkungen im Kapitel 3.5 - nachgeführte und genehmigte 6 Exemplare des Bauzonenplans, 5 Exemplare des Gesamtplanes, 5 Zonenreglemente, je 2 Exemplare der Erschliessungspläne sowie je 3 Exemplare des Naturgefahrenplans zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

5.11 Die Einwohnergemeinde Deitingen hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.

- 5.12 Die Einwohnergemeinde Deitingen 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 Deitingen, Wangenstrasse 1,
4543 Deitingen**

(v.d. Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Solothurn)

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

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

Kostenrechnung**Marcel Schwaller, Wangenstrasse 31, 4543 Deitingen
(Beschwerdeführer 1), und Heinz Mosimann, Wangen-
strasse 24, 4543 Deitingen (Beschwerdeführer 2)**

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

Kostenrechnung**Daniel und Cornelia Binzegger, Grabmattstrasse 23,
4543 Deitingen (Beschwerdeführer 3)**

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

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Riccardo Maisano, epartners Rechtsanwälte
AG, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich**(i.S. Swisscom [Schweiz] AG, Sunrise Communications AG, Salt
Mobile SA [Beschwerdeführer 4])

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk, cs; 2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration br (Beschwerde Nr. 2018/30)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci) (2)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, mit Naturinventar (später)

Amt für Umwelt, mit je 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen und Naturgefahrenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

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

Kantonale Finanzkontrolle

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Florastrasse 2, Postfach 1754, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Dossier
z.Hd. Einwohnergemeinde Deitingen (folgt später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen

Planungskommission Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen

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

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

Daniel und Cornelia Binzegger, Grabmattstrasse 23, 4543 Deitingen **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Riccardo Maisano, epartners Rechtsanwälte AG, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich
(Einschreiben)

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

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