

Regierungsratsbeschluss

vom 14. September 2021

Nr. 2021/1362

Riedholz: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

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

- Bauzonenplan 1:2'500 Ortsteil Riedholz
- Bauzonenplan 1:2'500 Ortsteil Niederwil
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Riedholz Nord
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Riedholz Ost
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Riedholz West
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Niederwil
- Zonenreglement.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild 2014 und dem Räumlichen Teilleitbild Attisholz 2017.

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. Erwägungen

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, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist

eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

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

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

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Gemeinde Riedholz), 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 und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2.1.2 Kantonaler Richtplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit der bundesrätlichen Genehmigung wird die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potentialen in den bebauten Bauzonen an Bedeutung. Durch die Vorbehalte und Aufträge aus der Genehmigung des Bundes ist folglich in diesen Themenbereichen auf kantonaler Ebene eine strengere Beurteilung der Ortsplanung Riedholz als noch zum Zeitpunkt der Vorprüfung im Jahr 2017 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». Riedholz wird im Richtplan als agglomerationsgeprägte Gemeinde eingestuft. Der agglomerationsgeprägte Raum grenzt an den urbanen Raum an. Er hat im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut. Angesichts der guten Erreichbarkeit und der Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben und auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Bestehende Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und aufzuwerten.

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 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Riedholz

Die ursprünglich eigenständigen Einwohnergemeinden Riedholz und Niederwil haben am 1. Januar 2011 fusioniert. Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Riedholz wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1295 vom 27. Juni 2000 genehmigt, jene von Niederwil mit RRB Nr. 1833 vom 14. September 1999. Mit der vorliegenden Gesamtrevision liegt nun erstmals eine Ortsplanung über die fusionierte Gemeinde vor. Gleichzeitig kommt die Einwohnergemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu prüfen.

2.1.4 Räumliches Leitbild 2014

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. Juni 2014 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Verabschiedung erfolgte somit nach Inkrafttreten des revidierten RPG, jedoch vor der Genehmigung des kantonalen Richtplans. 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, Potentialanalysen 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.

2.1.5 Gebiet Attisholz

Beim Gebiet Attisholz handelt es sich um den Teil der Einwohnergemeinde Riedholz, der sich zwischen der Baselstrasse und der Aare befindet. Ein wesentlicher Teil dieses Gebiets stellt das ehemalige Industrieareal der Firma Borregaard dar, welches heute noch weitgehend brach liegt. Das Areal ist für die Einwohnergemeinde und den Kanton von grösster Bedeutung. Im Richtplan wird es als Entwicklungsgebiet Arbeiten (Richtplanbeschluss S-3.1.10) sowie als Umstrukturierungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S-3.5.5). Es handelt sich um einen Top-Entwicklungsstandort der Hauptstadtreion. Für das Attisholz wurde am 11. Dezember 2017 ein eigenes räumliches Teilleitbild von der Gemeindeversammlung verabschiedet und im Anschluss daran eine Nutzungsplanung erarbeitet, welche im Frühling 2021 öffentlich aufgelegt wurde. Dieser Teil der Einwohnergemeinde wurde deshalb von der Ortsplanung ausgeklammert. Die beiden Planungen wurden jedoch inhaltlich aufeinander abgestimmt. Die Nutzungsplanung Attisholz liegt mittlerweile ebenfalls zur Genehmigung vor.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, erstmals eine gemeinsame Ortsplanung für die ehemals eigenständigen Einwohnergemeinden Riedholz und Niederwil zu erlassen und einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten.

So wird die eingeschossige Wohnzone im Ortsteil Riedholz der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeführt. Geeignete Gebiete der W2 werden in eine dreigeschossige Wohnzone W3 umgezont. Die Gewerbezone mit Wohnen entlang der Baselstrasse wird neu der Zentrumszone viergeschossig zugewiesen. Die Gewerbezone ohne Wohnen wird in eine Gewerbezone mit Wohnen überführt. Zudem wurden die Zonenvorschriften grundlegend überarbeitet und mehr Wert auf Qualität gelegt.

2.3 Verfahren

2.3.1 Erste öffentliche Auflage

Die erste öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung Riedholz erfolgte vom 7. Juni 2018 bis 6. Juli 2018. Innert Frist gingen bei der Einwohnergemeinde acht Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 24. September 2018 entschied der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Riedholz über die Einsprachen. Den Beschluss eröffnete der Gemeinderat den Einsprechern jeweils mit Verfügung vom 31. Oktober 2018.

Dagegen erhob am 9. November 2018 Andreas Annaheim, Hauptstrasse 13, 4523 Niederwil, Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn mit den Rechtsbegehren: 1. Der Einspracheentscheid vom 31. Oktober 2018 resp. der Gemeinderatsbeschluss vom 24. September 2018 sei aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Einwohnergemeinde Riedholz zurückzuweisen. 2. Eventuell sei der Einwohnergemeinde Riedholz die Gelegenheit zu geben, ihren Einspracheentscheid vom 31. Oktober 2018 bzw. den Gemeinderatsbeschluss vom 24. September 2018 zu widerrufen und die Angelegenheit neu zu beurteilen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Verfügung vom 10. Dezember 2018 ersetzte der Gemeinderat die angefochtene Verfügung vom 31. Oktober 2018.

Am 17. Dezember 2018 reichte Andreas Annaheim Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeinderates vom 10. Dezember 2018 ein mit den Rechtsbegehren: 1. Der Einspracheentscheid vom 10. Dezember 2018 bzw. Gemeinderatsbeschluss vom 3. Dezember 2018 sei aufzuheben. 2. Die geplante Umzonung der Parzellen GB Niederwil Nrn. 380 und 401 von der Zone für öffentliche Bauten in die Bauzone ist nicht zu bewilligen. 3. Die bisherige Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist unverändert zu belassen, oder - sofern kein Bedarf mehr für den Sportplatz ausgewiesen ist - zurück zu zonen. 4. Auf eine Neueinzonung von Landwirtschaftsland ist vollständig zu verzichten. 5. Diese Beschwerde ist gemeinsam mit der Beschwerde vom 9. November 2018 zu behandeln. 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Verfügung vom 10. Januar 2019 schrieb das instruierende Bau- und Justizdepartement zwei weitere Beschwerden zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle ab.

Die Einwohnergemeinde Riedholz reichte am 27. März 2019 eine Vernehmlassung ein mit folgenden Rechtsbegehren: 1. Die Beschwerde sei abzuweisen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdeführers.

Andreas Annaheim reichte am 29. April 2019 eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 5. Juni 2019 teilte die Einwohnergemeinde Riedholz dem Bau- und Justizdepartement mit, dass der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 27. Mai 2019 beschlossen hat, keinen Konflikt für den Landwirtschaftsbetrieb auf GB Niederwil Nr. 360 zu provozieren. Der Perimeter der Einzonung GB Niederwil Nr. 380 werde soweit reduziert, dass der Konflikt entschärft werde. Die FAT-Abstände in der IST-Situation des Hofes würden eingehalten. Der Südostbereich der bisherigen Umzonungsfläche (60.13 m²) werde dabei der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Änderung werde öffentlich aufgelegt.

Am 28. Juni 2019 fand eine Parteiverhandlung vor dem Bau- und Justizdepartement statt.

Am 12. Juli 2019 stellte das Bau- und Justizdepartement den Parteien die Berechnung von Mindestabständen bei Tierhaltungsanlagen (nach FAT-Bericht Nr. 476) des Amtes für Umwelt vom 4. Juli 2019 für den Betrieb von Andreas Annaheim zu.

2.3.2 Zweite öffentliche Auflage

Wegen der Änderung der Nutzungsplanung auf GB Niederwil Nr. 380 erfolgte in der Zeit vom 17. August 2020 bis 15. September 2020 die zweite öffentliche Auflage. Innert der Auflagefrist erhob Andreas Annaheim Einsprache. Mit Verfügung vom 27. Oktober 2020 wies der Gemeinderat die Einsprache ab und stellte fest, dass die Ein-, Rück- und Umzonungen auf GB Niederwil Nr. 380 sowie die entsprechende Ergänzung des Zonenreglements - wie in der Gesamtrevision der Ortsplanung Riedholz, 2. öffentliche Auflage festgelegt - unverändert bestehen bleiben.

Dagegen erhob Andreas Annaheim, nun vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, am 6. November 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn mit folgendem Rechtsbegehren: Die geplante Teilumzonung des Grundstücks GB Niederwil Nr. 380 sei so zu reduzieren, dass die Abstände zum Betrieb des Beschwerdeführers gemäss FAT-Richtlinie 476 unter Miteinbezug eines angemessenen Pufferstreifens gewährleistet sind bzw. die vorgesehene Freihaltezone auf GB Nr. 380 sei entsprechend zu vergrössern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Am 14. Dezember 2020 reichte der Vertreter die Beschwerdebegründung ein.

Am 5. Februar 2021 reichte die Einwohnergemeinde Riedholz, nun vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, eine Vernehmlassung ein mit folgenden Rechtsbegehren: 1. Die Beschwerde sei abzuweisen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Für die Begründung der Parteistandpunkte wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich, wird in den Erwägungen darauf eingegangen.

2.4 Behandlung der Beschwerde

2.4.1 Formelles

2.4.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) 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 rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.4.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Der Beschwerdeführer wohnt und ist Eigentümer von Grundstücken, welche sich in der näheren Umgebung (<100 m) des Grundstücks GB Niederwil Nr. 380 befinden. Zudem hat er als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Er ist demgemäss zu den frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden legitimiert.

2.4.1.3 Gegenstandslosigkeit

Gegenstand der Beschwerden von Andreas Annaheim vom 9. November 2018 und 17. Dezember 2018 war die geplante Umzonung der Parzellen GB Niederwil Nrn. 380 und 401 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone. Mit der zweiten öffentlichen Auflage änderte der Gemeinderat die Nutzungsplanung auf der Parzelle GB Niederwil Nr. 380 und schied eine Freihaltefläche aus. Damit werden die beiden Beschwerden von Andreas Annaheim vom 9. November 2018 und 17. Dezember 2018 gegenstandslos und können abgeschrieben werden.

2.4.2 Materielles

In der ersten öffentlichen Auflage der Ortplanung wurde das Grundstück GB Niederwil Nr. 380 von der Zone für öffentliche Bauten im Ostbereich in die Landwirtschaftszone ausgezont und im Westbereich in die Wohnzone umgezont. Aufgrund der Beschwerde und auf Basis des Betriebskonzepts des Beschwerdeführers vom 7. Februar 2020 wurde in der zweiten öffentlichen Auflage die im künftigen FAT-Abstand liegende Bauzonenfläche auf GB Niederwil Nr. 380 neu der Freihaltezone zugewiesen und § 25 des Zonenreglements betreffend Nutzung in der Freihaltezone wie folgt ergänzt: «Auf GB Niederwil Nr. 380 ist die Nutzung als privater Kinderspielplatz mit diesem Zweck dienenden Kleinbauten und Anlagen zulässig.»

Das Hauptanliegen des Beschwerdeführers ist, die Zukunft seines Landwirtschaftsbetriebs und die betrieblichen Erweiterungs- und Anpassungsmöglichkeiten des Bauernhofs zu sichern. Er befürchtet, dass mit der Umzonung im Westbereich des Grundstücks GB Niederwil Nr. 380 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone, der langfristige Betrieb der Landwirtschaft auf seinem Heimwesen beeinträchtigt oder sogar gefährdet werde. Strittig ist demnach, ob die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone auf GB Niederwil Nr. 380 unter umweltrechtlichen Aspekten rechtens ist respektive, ob diese die vom Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers ausgehenden Geruchsemissionen, insbesondere der künftigen Geruchsemissionen, entgegenstehen.

Beim Betrieb des Beschwerdeführers handelt es sich um eine stationäre Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1). Der Betrieb erzeugt unter anderem Geruchsemissionen. Für Tierhaltungsanlagen gelten die Anforderungen nach Anhang 2 Ziffer 512 LRV (vgl. Art. 3 Abs. 2 Bst. a LRV). Bei der Errichtung derartiger Anlagen müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche gelten nach Anhang 2 Ziffer 512 Abs. 1 LRV insbesondere die gemäss den Empfehlungen der FAT berechneten Abstände. Die FAT-Richtlinien Nr. 476 befassen sich mit der vorsorglichen Emissionsbegrenzung, dienen aber auch als Hilfsmittel zur Beurteilung, ob die Tierhaltungsanlage übermässige Immissionen verursacht (BGE 133 II 370 E. 6.1 S. 379; 126 II 43 E. 4a S. 45). Der Mindestabstand wird in einem dreistufigen Verfahren berechnet. In einem ersten Schritt wird die Geruchsbelastung nach der jeweiligen Tierart bestimmt. Danach wird basierend auf dieser Geruchsbelastung der Normabstand errechnet. Schliesslich wird der Normabstand durch Einflussfaktoren des Haltungssystems, der Lüftung, des Standorts und der Geruchsreduktion im Bereich der Stallluft korrigiert und auf diese Weise der Mindestabstand ermittelt (Urteil BGr. 1C_534/2012 vom 16. Juli 2013 E. 3.1).

Vorliegend geht es nicht um einen Neu- oder Umbau einer Tierhaltungsanlage, sondern um eine raumplanerische Interessenabwägung. Um beurteilen zu können, ob Geruchsbelästigungen gegen eine Umzonung des Grundstückes GB Niederwil Nr. 380 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone sprechen, ist es sinnvoll, die FAT-Richtlinien Nr. 476 beizuziehen. Denn die Mindestabstandsregelung dient der Aufrechterhaltung der Wohnqualität von an Landwirtschaftszonen angrenzenden Bauzonen (vgl. Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG). Gleichzeitig sollte in der Landwirtschaftszone die Errichtung von Anlagen zu landwirtschaftlichen Zwecken nicht übermässig erschwert werden (BGE 126 II 43 E. 4a S. 45; vgl. zum Ganzen Urteil 1C_306/2010 vom 2. Dezember 2010 E. 3.2 und 3.3, in: URP 2011 S. 38).

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass der FAT-Bericht Nr. 476 nicht mehr auf dem aktuellen Stand sei. Heute gilt der Ende 1995 herausgegebene FAT-Bericht Nr. 476 (Mindestabstände von Tierhaltungen, Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe). Weil sich in den vergangenen Jahren einerseits Veränderungen bei der Tierhaltung ergeben haben, andererseits aber auch neue wissenschaftliche Erkenntnisse bezüglich Geruchsausbreitung gewonnen wurden, wird diese Richtlinie seit längerem überarbeitet. Die «neue» Richtlinie gilt (noch) nicht. Sie ist nie über das Stadium eines Vernehmlassungsentwurfs hinausgekommen. Der Beschwerdeführer verlangt sinngemäss die Anwendung der neuen Richtlinien bei der Interessenabwägung. Soll zukünftiges Recht bereits wie geltendes Recht angewendet werden, so liegt eine positive Vorwirkung vor. Eine derartige positive Vorwirkung ist unzulässig, selbst wenn dafür eine besondere gesetzliche Grundlage besteht. Ebenso wenig zulässig ist die negative Vorwirkung, d.h. die Sistierung des Verfahrens bis das neue Recht in Kraft ist. Da sowohl die positive als auch die negative Vorwirkung der erst im Entwurf vorliegenden überarbeiteten Richtlinien verneint werden muss, ist als Grundlage für die Anwendung von Ziffer 512 des Anhangs 2 zur LRV der Ende 1995 herausgegebene FAT-Bericht Nr. 476 (Mindestabstände von Tierhaltungen, Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe) anzuwenden. Der Gemeinderat hat deshalb bei der Interessenabwägung zu Recht auf den heute geltenden FAT-Bericht Nr. 476 (Mindestabstände von Tierhaltungen, Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe) aus dem Jahre 1995 abgestellt (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_306/2010 vom 2. Dezember 2010 E. 3.3; Urteil Verwaltungsgericht vom 26. Februar 2021 VWBES.2020.350).

Der Gemeinderat hat bei der Interessenabwägung zuerst auf den heutigen Tierbestand (35 Kühe, 30 Legehennen und 20 Mastkälber) und bei der zweiten öffentlichen Auflage auf den künftigen Tierbestand gemäss Betriebskonzept: Erweiterung Milchviehstall des Beschwerdeführers vom 7. Februar 2020 abgestellt. Gemäss dem Gutachten des Solothurner Bauernverbands vom 4. März 2019 und den Berechnungen des Amtes für Umwelt vom 4. Juli 2019 werden nach der Revision der Ortsplanung mit dem heutigen Tierbestand die minimalen FAT-Abstände gegenüber GB Niederwil Nr. 380 eingehalten, nicht aber gegenüber den in der Kernzone Erhaltung liegenden überbauten Grundstücken GB Niederwil Nrn. 358, 359 und 361. Im Betriebskonzept des Beschwerdeführers vom 7. Februar 2020 sind gemäss Amt für Umwelt die Mindestabstandsberechnungen nach dem heute geltenden FAT-Bericht Nr. 476 korrekt berechnet und eingezeichnet. Demnach werden bei einer künftigen Spezialisierung auf Milchviehhaltung, d.h. Erweiterung des Stalles für 60 Milchkühe inkl. Aufzucht und gleichzeitiger Aufgabe der Haltung von Mastrindern, wenn der Stall an das bestehende Gebäude auf GB Niederwil Nr. 360 angebaut wird, die minimalen FAT-Abstände gegenüber der Wohnzone eingehalten. Das Hauptanliegen des Beschwerdeführers, die Zukunft seines Landwirtschaftsbetriebs und die betrieblichen Erweiterungs- und Anpassungsmöglichkeiten des Bauernhofs zu sichern, sind damit erfüllt. Ein Puffer - wie ihn der Beschwerdeführer verlangt - kennt der FAT-Bericht Nr. 476 nicht. Dass die Variante eines Neubaus auf GB Niederwil Nr. 557, welche im Betriebskonzept verworfen wurde, nicht realisiert werden kann, erscheint weder unzweckmässig noch rechtswidrig; denn der Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf beliebige Erweiterung seines Betriebs, erst recht nicht, da bereits vor der Revision der Ortsplanung mit dem heutigen Tierbestand die minimalen FAT-Abstände gegenüber dem in der Zone für öffentliche Bauten liegenden Grundstück GB Niederwil Nr. 380 und gegenüber den in der Kernzone Erhaltung liegenden überbauten Grundstücken GB Niederwil Nrn. 358, 359 und 361 nicht eingehalten werden (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_306/2010 vom 2. Dezember 2010 E. 3.7). Mit der Revision der Ortsplanung wird das Grundstück GB Niederwil Nr. 380 im Ostbereich von der Zone für öffentliche Bauten in die Landwirtschaftszone ausgezont. Dadurch verbessert sich die Situation bezüglich Abstände für den Beschwerdeführer. Mit der Umzonung im Westbereich des Grundstücks GB Niederwil Nr. 380 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone ändert sich bezüglich Abstände für den Beschwerdeführer nichts. Die Umzonung grenzt an die Kernzone Erhaltung und deckt den ausgewiesenen Wohnungsbedarf im Ortsteil Niederwil ab. Finanzielle Interessen der Gemeinde liegen im öffentlichen Interesse und dürfen bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden. Wie bereits ausgeführt worden ist, verbessert sich die Situation für den Beschwerdeführer und die Zukunft seines Landwirtschaftsbetriebs ist gesichert. Die vom Gemeinderat vorgenommene

Interessenabwägung ist aus rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden und erscheint auch nicht willkürlich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Beschwerdeführer nichts vorbringt, was zur Änderung der Nutzungsplanung führen würde. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

2.4.3 Kosten/Parteientschädigungen

Die Verfahrenskosten werden gemäss § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) auferlegt. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu tragen (§ 106 Abs. 1 ZPO). Da die Beschwerde abzuweisen ist, hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens zu bezahlen, welche einschliesslich der Entscheidegebühr insgesamt Fr. 1'500.00 betragen. Die Verfahrenskosten werden mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Da der Beschwerdeführer mit seinen Rechtsbegehren unterlegen ist, ist auch der Antrag des Vertreters auf Parteientschädigung abzulehnen.

Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt (§ 39 VRG). Vorliegend besteht keine Veranlassung, von diesem Grundsatz abzuweichen. Das Gesuch der Vorinstanz um Zuspruch einer Parteientschädigung ist daher abzuweisen.

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

2.5.1 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 Riedholz hat ihr räumliches Leitbild am 23. Juni 2014 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 sie für das Jahr 2030 2'600 bis 2'800 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet (ohne das Gebiet Attisholz, für welches damals von 300 Personen ausgegangen wurde). Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Nach diesen Zahlen wären für die Einwohnergemeinde Riedholz (wiederum ohne das Attisholz) bis ins Jahr 2030 rund 2'600 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten. Der Bevölkerungsstand per 31. Dezember 2020 betrug 2'317 Einwohnerinnen und Einwohner (inkl. ca. 60 Wohnende im Gebiet Attisholz) und lag damit rund 200 Personen unter der kantonalen Prognose, die eine Einwohnerzahl von rund 2'500 für dasselbe Jahr voraussagte.

Die Einwohnergemeinde hält in ihrem Raumplanungsbericht richtigerweise fest, dass der Fokus der vorliegenden Gesamtrevision auf der Siedlungsentwicklung nach innen liegt.

2.5.2 Planungsauftrag S-1.1.16 «Verdichtungspotentiale und -massnahmen im bebauten Gebiet»

In der Ortsplanung sind die Verdichtungspotentiale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und entsprechende Massnahmen auszuweisen. Die kantonale Siedlungsstrategie zeigt, dass die Dichte im überbauten Gebiet in Riedholz im Vergleich mit anderen Gemeinden unterdurchschnittlich ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Niederwil dem ländlichen Raum und der Ortsteil Riedholz dem agglomerationsgeprägten Raum zugeordnet wird. Ein Nachverdichtungspotential ist somit gegeben.

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

Die quantitative Abschätzung des Nachverdichtungspotentials 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 Nachverdichtungspotential anhand von Ist- und Soll-Dichten (E/ha) ermittelt. Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotential 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 Innenentwicklungspotentiale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Eine qualitative Analyse findet sich im Raumplanungsbericht leider nicht. Dies wird als Mangel eingestuft. Da zwischenzeitlich auf Einzonungen verzichtet wurde, welche den Rahmen der zu erwartenden Entwicklung überstiegen hätten, kann im Nachgang zur kantonalen Genehmigung auf eine entsprechende Nachführung des Raumplanungsberichts durch die Einwohnergemeinde verzichtet werden.

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

- Überführen der eingeschossigen Einfamilienhauszone in eine zweigeschossige Wohnzone, wodurch das Nachverdichtungspotential erhöht wird.

- Umzonung geeigneter Gebiete von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 im topografisch flacheren Teil des Ortsteils Riedholz.
- Umzonung der Gewerbezone mit Wohnen entlang der Baselstrasse in eine Zentrumszone 4-geschossig.
- Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung im Bestand werden durch diverse Massnahmen wie minimale Geschosshöhen und Überbauungsziffern, Reduktion der Baulinien etc. verbessert.

Die ergriffenen Massnahmen sind grundsätzlich zu begrüssen. Die Umsetzung des von der Einwohnergemeinde verfolgten Ansatzes «(Nach-)Verdichtung wo möglich» sollte sich im Idealfall aber auf eine gut dokumentierte qualitative Auseinandersetzung mit den Eigenschaften der einzelnen Quartiere stützen können. Dies würde der Einwohnergemeinde den Umgang mit den anstehenden Veränderungen wesentlich erleichtern.

2.5.3 Planungsgrundsatz S-1.2.1 «Gebiete mit Verdichtungspotential 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.

Im räumlichen Leitbild hält die Einwohnergemeinde dazu einen Leitsatz fest: «Wir fördern an geeigneter Lage eine verdichtete Bauweise zum Zwecke einer haushälterischen Bodennutzung und einem minimalen Erschliessungsaufwand. Ziel ist die Erhöhung des Anteils an dichteren Wohnformen.» Im Leitbildplan wurde für den Ortsteil Riedholz ein entsprechendes Gebiet markiert, welches nördlich der Baselstrasse den Ortskern umfasst. Mit der Ortsplanungsrevision wird dieses Gebiet den dichter genutzten Zonen W3, W4 der Zentrumszone sowie der Gewerbezone mit Wohnen zugeordnet. Im Ortsteil Niederwil wird das Areal um das ehemalige Schulhaus von der Einwohnergemeinde als Schlüsselgebiet betrachtet. Das Schulhaus wird mit der Ortsplanung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone umgezont und mit einer Einzonung in die Wohnzone W2 dicht ergänzt.

Die bestehenden Einfamilienhausquartiere werden mit Ausnahme der Vereinheitlichung zu einer Wohnzone W2 belassen, wobei die maximal zulässige Überbauungsziffer von 0.35 durchaus Potential zur (baulichen) Verdichtung bietet.

2.5.4 Planungsauftrag S-1.2.7 «Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten 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. In der Ortsplanung sind diese Ziele dann mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

Die Einwohnergemeinde Riedholz hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten, dass sie die Qualität der Quartiere fördern will. Insbesondere soll das Ortsbild im Bereich der Baselstrasse aufgewertet werden, da dies die Visitenkarte des Dorfes sei.

Die Einwohnergemeinde setzt diese Ziele in der Ortsplanung mit verschiedenen Massnahmen um. Das Gebiet entlang der Baselstrasse wird in eine neue Zentrumszone bzw. eine Gewerbezone mit Wohnen umgezont. Die Zonenvorschriften dazu untersagen insbesondere Nutzungen, die für das Erscheinungsbild an der Hauptachse nicht zuträglich sind, so z.B. Autogaragen. Zudem wird über das Gebiet ein Gestaltungssperimeter Baselstrasse ausgeschieden, zu dem im Zonenreglement weitere Vorgaben festgehalten sind. Über den Teil in der Gewerbezone mit Wohnen

nen wird ergänzend eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Des Weiteren gibt es im Zonenreglement im § 5 und § 6 allgemeine Vorgaben zur Gestaltung des Strassen- und Grünraumes aber auch zur Gestaltung der Bauten. Insbesondere ist auf eine Einheit der Quartiere zu achten. Verschiedene Gebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. So auch das unbebaute Grundstück in der W4 sowie über insgesamt vier Gebiete im Ortsteil Niederwil. Zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht macht das Zonenreglement genauere Vorgaben hinsichtlich Einpassung in den Ort, Qualität und Erschliessung. In Niederwil wird zudem ergänzend zur Kernzone Erhaltung eine überlagernde Ortsbildschutzzone ausgeschieden, um dem Ortsbild von lokaler Bedeutung Rechnung zu tragen.

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

Ein Schwerpunkt der Entwicklung im Ortsteil Riedholz soll unter dem Titel «Aktivierung Dorfzentrum» laufen. Dabei geht es darum, ein Dorfzentrum zu bilden, wo Schulinfrastruktur und Gemeindeverwaltung zusammengeführt und mit neuem Wohnraum - u.a. auch für ältere Menschen - ergänzt werden sollen. Das Dorfzentrum befindet sich an gut erschlossener Lage und soll unter Berücksichtigung der bestehenden Substanz qualitativ entwickelt werden. Auch in Niederwil ist im räumlichen Leitbild eine Dorfkerngestaltung vorgesehen. Hier wird das ehemalige Schulhaus von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone umgezont und so für andere Nutzungen verfügbar. Gemeinsam mit der Umlagerung der Bauzone des ehemaligen Sportplatzes bildet die Umzonung die Ausgangslage für die Entstehung eines kleinen Zentrums.

Entlang der Baselstrasse sollen die heute für das Dorfbild teilweise unvorteilhaften Nutzungen mit den definierten Zonenvorschriften sowie dem Gestaltungsperimeter langfristig neu ausgerichtet und damit das Ortsbild aufgewertet werden.

2.5.6 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 Riedholz berücksichtigt in der Ortsplanung die Lebensräume von einheimischen Pflanzen insofern, als dass bestehende Hecken / Ufergehölze in der Uferschutzzone bzw. ausserhalb der Bauzone und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume, Alleen, Hochstammobstgärten im Bauzonen- und Gesamtplan sowie im Zonenreglement gesichert werden. Im Zonenreglement wird zudem verlangt, dass Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen sind.

2.5.7 Zwischenfazit «Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen»

Grundsätzlich ergreift die Einwohnergemeinde Riedholz innerhalb des bebauten Gebietes verschiedene Massnahmen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen. Durch die vorgesehenen Um- und Aufzonungen entstehen neue Potentiale hinsichtlich Dichte und Nutzung. Ergänzt werden diese zum Teil mit Massnahmen zur Qualitätssicherung wie z.B. Gestaltungsplanpflichten oder den Gestaltungsperimeter Baselstrasse. Offen bleibt in den Unterlagen allerdings, ob und wie sich gewisse Änderungen letztlich auf das Dorfbild auswirken werden.

2.5.8 Planungsauftrag S-1.1.17 «Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebaute 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 Jahr 2017 waren in Riedholz ca. 5.8 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorhanden. Dies ist im Verhältnis zur Grösse der Einwohnergemeinde bzw. im kantonalen Vergleich ein grosser Anteil. Der überwiegende Teil davon gehört in verschiedene zweigeschossige Wohnzonen. Im Rahmen der Ortsplanung hat sich die Einwohnergemeinde mit den unbebauten Bauzonen auseinandergesetzt und folgende Massnahmen ergriffen:

- Die grösste unbebaute Fläche (0.79 ha) ist die Wohnzone W4 im Zentrum von Riedholz. Diese Fläche ist im Eigentum der Einwohnergemeinde und wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.
- Die unbebaute Gewerbezone mit Wohnen (0.38 ha) wird ebenfalls mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.
- In allen Zonen gelten minimale Überbauungsziffern.
- Beim ehemaligen Schulhaus Niederwil wird die bestehende Bauzone umgelagert, um eine bessere Ausgangslage für eine künftige Bebauung zu erhalten.

2.5.9 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. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte oder wenn sie von Bauzonen umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

Die Überprüfung der Grösse der Bauzone hat ergeben, dass Riedholz keinen zusätzlichen Bauzonenbedarf aufweist. Die aktuellen Bauzonenreserven reichen für die prognostizierte Entwicklung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Verdichtungspotentials für die nächsten 15 Jahre aus. Das Attisholz-Areal wird in diese Betrachtungen nicht miteinbezogen.

Zur Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonen äussert sich der Raumplanungsbericht nicht. Ebenso wenig wird aus den Unterlagen deutlich, ob die Baulandhortung in Riedholz ein Problem darstellt. Die Pläne «Baulandreserven» zeigen einige unbebaute Einzelparzellen in beiden Ortsteilen.

Der Ortsteil Riedholz weist vor der Ortsplanungsrevision Reservezonen im Umfang von 4.4 ha Wohnreservezone und 1.37 ha Reservezone öffentliche Bauten und Anlagen auf. Im Ortsteil Niederwil gibt es keine Reservezonen. Die Reservezonen Rütirain, Wylweg und Stöcklimatt werden mit der Ortsplanung der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Reservezone im Viertel (6'685 m²) bleibt als Reservezone Wohnen bestehen und wird somit ins Siedlungsgebiet überführt. Diese Fläche soll aus Sicht der Einwohnergemeinde langfristig eine Entwicklungsmöglichkeit für dichteres Wohnen bieten. Die Reservezonen öffentliche Bauten im Wyl werden in die Zone für öffentliche Anlagen eingezont.

2.5.10 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.

Das Zonenreglement sieht eine Industriezone sowie eine Gewerbezone mit Wohnen vor. Für letztere gilt eine minimale Überbauungsziffer. Die Industriezone liegt im Ortsteil Niederwil, ist

bebaut und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Ebenso die unmittelbar benachbarte, unbebaute Gewerbezone mit Wohnen. Damit kann die Dichte der Überbauung im Gestaltungsplanverfahren geregelt werden.

2.5.11 Zwischenfazit «Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone»

Grössere unbebaute Parzellen werden in der Ortsplanung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Zonenreglement gibt es einerseits das Pflichtenheft für Gestaltungspläne aber auch minimale Vorgaben bezüglich der Überbauung, womit zumindest die bauliche Dichte geregelt ist. Zur Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonen äussert sich die Einwohnergemeinde in den Unterlagen leider nicht. Die Einwohnergemeinde wird angehalten, die Baulandmobilisierung trotzdem künftig mit entsprechenden Massnahmen zu unterstützen.

2.5.12 Planungsgrundsatz S-1.1.9 «Grundsätze für Einzonungen»

Die aktuelle Bauzone der Einwohnergemeinde Riedholz weist gemäss Beilage Raumplanungsbericht ein Fassungsvermögen von 2'571 Einwohnerinnen und Einwohner auf. Dabei wurde das Nachverdichtungspotential nicht berücksichtigt. Gemäss dem räumlichen Leitbild erwartet die Einwohnergemeinde eine Bevölkerung von 2'600 bis 2'800 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2030. Dies dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Nach der kantonalen Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario) sind für Riedholz bis ins Jahr 2030 rund 2'600 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten. In diesen Zahlen ist das Gebiet Attisholz nicht berücksichtigt.

Der revidierte Bauzonenplan weist mit 2'834 Einwohnerinnen und Einwohnern ein höheres theoretisches Fassungsvermögen aus. Dies ist auf die Berücksichtigung des Nachverdichtungspotentials zurückzuführen. Einzonungen betreffen nur eine flächengleiche Kompensation von bestehender Bauzone sowie eine Einzonung eines Sportplatzes, welche beide nicht zu einer Erhöhung des Fassungsvermögens führen.

Nach der Aufhebung der Schule in Niederwil soll das Gebiet neu zoniert werden. Ein Teil der Parzelle GB Niederwil Nr. 400 (1'110 m²) wird von der Landwirtschaftszone in Wohnzone 2-geschossig dicht (W2D) eingezont. Die Einzonung wird mit der Auszonung von 1'050 m² auf GB Nr. 380 (östlicher Grundstücksteil, heute Sportplatz) kompensiert. Es handelt sich somit um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung. Eine Bauverpflichtung für die Neueinzonung liegt vor.

Die beiden Reserven der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf GB Riedholz Nrn. 56 (6'409 m²) und 261 (7'320 m²) werden in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Gemäss Zonenreglement sind auf diesen Grundstücken keine Bauten zulässig, sie sind für Sportplätze vorgesehen. Sie sind im Falle einer Aufgabe dieser Nutzung der Landwirtschaftszone zuzuführen. Die Kompensation dieser Einzonung erfolgt mit der Nutzungsplanung Attisholz, wo flächengleiche Auszonungen vorgesehen sind. Es handelt sich somit ebenfalls um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung. Da die Nutzungsplanung Attisholz in der Zwischenzeit ohne Beschwerden zur Genehmigung eingereicht wurde, handelt es sich bei der Genehmigung derselben lediglich um eine Formsache. Die Einzonung der Sportplätze kann deshalb genehmigt werden.

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

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die kommunale Waldrandschutzzone aufgehoben. Der grössere Teil wird der Landwirtschaftszone zugeteilt (0.5 ha). Ein Anteil von 0.23 ha wird der Wohnzone zugeteilt. Es handelt sich dabei um eine Arrondierung der Bauzone, welche nicht kompensationspflichtig ist.

2.5.14 Würdigung der von der Einwohnergemeinde gesetzten Prioritäten

Mit dem weitgehenden Verzicht auf Einzonungen bzw. der flächengleichen Kompensation der oben aufgeführten Flächen, gelingt der Einwohnergemeinde Riedholz eine Bereinigung des Siedlungsgebietes.

Mit der Ortsplanung soll in beiden Ortsteilen ein Zentrum entstehen. Die Ortsplanung fördert mit verschiedenen Aufzonungen eine Verdichtung nach innen. Gleichzeitig macht sie mit der Ausscheidung von Gestaltungsplanpflichten und dem entsprechenden Pflichtenheft im Zonenreglement Vorgaben an die Qualität der Überbauung. Das Gebiet entlang der Baselstrasse soll langfristig aufgewertet werden und als Visitenkarte der Einwohnergemeinde dienen.

2.5.15 Bilanz Veränderung der Bauzone und Reservezone

Die Summe der Einzonungen beträgt 1.74 ha, wovon 1.35 ha auf die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Rest auf Wohn- und Mischzone entfallen. Die Rückzonungen umfassen 0.61 ha (inkl. Auszonung Waldrandschutzzone von 0.51 ha). Damit verbleibt eine Nettozunahme der Bauzone von 1.13 ha. Allerdings wird die Einzonung der Sportplätze mit Auszonungen im Gebiet Attisholz mehr als kompensiert, welche 3.08 ha umfassen. Damit nimmt die Bauzone in Riedholz unter Berücksichtigung der Nutzungsplanung Attisholz um 1.95 ha ab.

Die Reservezonen vor der Ortsplanungsrevision umfassten eine Fläche von total 5.77 ha. Mit der Ortsplanungsrevision werden die beiden Reservezonen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Reservezone im Viertel (0.67 ha) wird beibehalten. Alle übrigen Reservezonen werden der Landwirtschaftszone zugeteilt. Das Siedlungsgebiet verkleinert sich unter Berücksichtigung der oben genannten Ein- und Auszonungen sowie der bestätigten Reservezone im Viertel damit um 1.28 ha.

2.5.16 Planungsausgleich

Die erste Auflage der Ortsplanung fand vom 7. Juni 2018 bis am 6. Juli 2018 statt. Das Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Da sich die Planung zu diesem Zeitpunkt bereits in der Auflage befand, ist das PAG nicht anwendbar.

Die zweite Auflage fand erst nach dem Inkrafttreten des PAG statt. Allerdings war lediglich der Verzicht der Einzonung im Viertel sowie die Umzonung von Wohnzone W2 in Freihaltezone Gegenstand dieser Auflage. Damit liegen keine abgabepflichtigen Tatbestände vor.

2.5.17 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig geprüft und aktualisiert. So wurde entlang der Fliessgewässer eine kommunale Uferschutzzone zur Sicherung des Gewässerraumes ausgedehnt. Im Ortsteil Riedholz wird die Landwirtschaftszone teilweise mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert, analog Niederwil. Zwei Biotope werden mit einer überlagerten kommunalen Naturschutzzone gesichert und wie bereits erwähnt, wurde die Waldrandschutzzone aufgehoben und deren Flächen zum grösseren Teil der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Die Sommerlinde (GB Nr. 238) an der «Strasse St. Niklaus-Wallierhof» ist mit RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972 geschützt. Sie wird neu im Gesamtplan als kommunal geschütztes Naturobjekt aufgenommen. Mit der Genehmigung der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Sommerlinde somit aus dem kantonalen Schutz entlassen.

2.5.18 Waldfeststellung

Die bestehenden Waldgrenzen wurden in die neue Ortsplanung übernommen. Entlang der Gemeindegrenze zu Feldbrunnen südlich des Fussballplatzes und im Gebiet Weieren war eine Ergänzung notwendig.

2.5.19 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).

Bei den Einzonungen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt es sich um Reservezonen. Diese sind als Fruchtfolgeflächen in Reservezonen ausgewiesen. Mit den Auszonungen im Gebiet Attisholz werden voraussichtlich neue Fruchtfolgeflächen entstehen. Darüber hinaus wird mit der Einzonung der Flächen für Sportplätze ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel erreicht, welches ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht möglich wäre.

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

2.5.20 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne 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 Riedholz hat am 4. September 2019 ein Beitragsgesuch eingereicht. Das Bau- und Justizdepartement hat mit Schreiben vom 10. September 2019 einen Beitrag zugesichert.

2.6 Materielle Bemerkungen

Auf Grund der laufenden Planung für eine Wasserstoffproduktionsanlage beim Kraftwerk Flumenthal ist die Planbeständigkeit bezüglich der Grundnutzung in diesem Bereich zu relativieren. Gleiches gilt für die geplante private Erschliessung von GB Riedholz Nr. 855.

3. Gesamtwürdigung und Handlungsweisungen Gemeinde

Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Riedholz wurde mit Brief und Bericht vom 20. März 2017 unter dem Einbezug der kantonalen Ämter und Fachstellen vorgeprüft. Am 27. März 2018 wurde der Einwohnergemeinde ein Bericht zur Nachprüfung zugestellt, in welchem u.a. die Einzonung des Gebiets Viertel als nicht genehmigungsfähig beurteilt wurde. Die Einwohnergemeinde hat anschliessend die Ortsplanung öffentlich aufgelegt und im Dezember 2018 zur Genehmigung eingereicht. Die Ortsplanung erwies sich in der damaligen Form als nicht

genehmigungsfähig, woraufhin der Einwohnergemeinderat die Ortsplanung zurückzog und die Unterlagen angepasst wurden. Es folgte eine zweite öffentliche Auflage und erneute Einreichung der Unterlagen zur Genehmigung.

Mit der zweiten öffentlichen Auflage hat die Einwohnergemeinde die umstrittenen Inhalte der Ortsplanung angepasst. Die Bemerkungen aus der Vorprüfung, der Nachprüfung sowie den Besprechungen wurden übernommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Planung verschiedene Massnahmen zur Unterstützung der Siedlungsentwicklung nach innen ergriffen werden. Eine verträgliche, qualitätsvolle Nachverdichtung der bebauten Bauzonen, die dichte, qualitativ hochwertige Bebauung der noch unbebauten Flächen, die Aktivierung der beiden Dorfzentren sowie die Gestaltung entlang der Baselstrasse werden nebst der Entwicklung des Attisholz Areals für die Einwohnergemeinde Riedholz die zentralen Aufgaben für die 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, welche mit entsprechenden Verfahren und Pflichtenheften für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete sichergestellt werden sollen.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung erfüllt insgesamt die Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen. Das räumliche Leitbild wird berücksichtigt. Die inhaltliche und formelle Abstimmung mit dem Schlüsselareal Attisholz ist gewährleistet. Die Planung erweist sich insgesamt als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

4. Beschluss

4.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Riedholz, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'500 Ortsteil Riedholz
- Bauzonenplan 1:2'500 Ortsteil Niederwil
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Riedholz Nord
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Riedholz West
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Riedholz Ost
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 Ortsteil Niederwil
- Zonenreglement

wird genehmigt.

4.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Die Publikation ist unmittelbar nach diesem Beschluss in die Wege zu leiten. Sollte gegen den Beschwerdeentscheid ein Rechtsmittel ergriffen werden, hat dies keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unstrittenen Inhalte.

4.3 Behandlung der Beschwerde:

- 4.3.1 Die Beschwerde von Andreas Annaheim, Hauptstrasse 13, 4523 Niederwil, vom 9. November 2018 wird infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.
- 4.3.2 Die Beschwerde von Andreas Annaheim vom 17. Dezember 2018 wird infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.
- 4.3.3 Die Beschwerde von Andreas Annaheim, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, vom 6. November 2020 wird abgewiesen.
- 4.3.4 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen Fr. 1'500.00 und sind von Andreas Annaheim zu bezahlen. Die Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet.
- 4.3.5 Die Gesuche des Beschwerdeführers sowie der Einwohnergemeinde Riedholz auf Zuspruch einer Parteientschädigung werden abgewiesen (siehe Ziffer 2.4.3 hievor).
- 4.4 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung Riedholz resultiert unter Berücksichtigung der Auszonungen der Nutzungsplanung Attisholz eine Abnahme der Bauzone um 1.95 ha respektive des Siedlungsgebietes um 1.28 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 4.5 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachzuführen.
- 4.6 Die Sommerlinde auf GB Nr. 238 wird aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972 entlassen und mit vorliegender Gesamtrevision als kommunales Naturobjekt geschützt.
- 4.7 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Das gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 1295 vom 27. Juni 2000 genehmigte Ortsplanung Riedholz, bestehend aus Bauzonenplan (15/39), Gesamtplan (15/40), Erschliessungspläne (15/41-15/44), Strassenkategorieplan (15/45), Empfindlichkeitsstufenplan (15/46) inkl. Grundlagen (Inventar der Fruchtfolgeflächenplan (15/48) und Waldfeststellungsplan (15/47)) sowie für die Ortsplanung Niederwil genehmigt mit RRB Nr. 1833 vom 14. September 1999, bestehend aus Bauzonen- und Gesamtplan (13/11), Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung (13/12) sowie den zugehörigen Grundlagen Waldfeststellungsplan (13/13), Inventar der Fruchtfolgeflächen (13/14) und dem Landwirtschaftsinventar (13/15). Weiter werden aufgehoben: Zonenplankorrektur Waldrandschutzzone (RRB Nr. 219 vom 19. Februar 2002 (15/50), Erschliessungsplan-korrektur Rainstrasse (RRB Nr. 219 vom 19. Februar 2002 (15/51), Änderung Erschliessungsplan mit Strassen- und Baulinien GB Nrn. 226 und 471 (RRB Nr. 2011/2071 vom 27. September 2011 (15/53), Teilzonenplan mit Änderung Zonenreglement Aktivierung Dorfzentrum (RRB Nr. 2013/1882 vom 21. Oktober 2013 (15/55), Erschliessungsplan mit Strassenklassierung Einschlag (RRB Nr. 2006/1932 vom 30. Oktober 2006 (13/17). Die beiden Gestaltungspläne Sonnhalde (RRB Nr. 409 vom 11. Februar 1986 (15/32) und Bodenrain (RRB Nr. 2008/724 vom 29. April 2008 (15/52) bleiben rechtskräftig. Der zugehörige Teilzonen- und Erschliessungsplan Bodenrain wird aufgehoben.

- 4.8 Die Einwohnergemeinde Riedholz hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach der Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 4.9 Die Einwohnergemeinde Riedholz 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 Riedholz, Wallierhofstrasse 5
4533 Riedholz**
(v.d. Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, 4502 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

Andreas Annaheim, Hauptstrasse 13, 4523 Niederwil
(v.d. Rechtsanwalt Walter Keller, 4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
------------------	--------------	--

Verfahrenskosten inkl. Entscheidegebühr:	Fr. 1'500.00
---	--------------

Fr. 00.00

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ste/ct) (2)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerden 2018/148+2020/151)
 Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturkonzept und Naturinventar (später)
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)
 Hochbauamt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
 Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**
 Amt für Landwirtschaft
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungspläne und Waldfeststellungsplänen (später)
 Forstkreis Region Solothurn, mit je 1 gen. Erschliessungsplänen und Waldfeststellungsplänen (später)
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Gesamtplan und Bauzonenplan (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Gesamtplan, Bauzonenplan und Zonenreglement (später)
 Kreisbauamt I, Langfeldstrass 34, 4528 Zuchwil
 Bau- und Werkkommission Riedholz, Wallierhofstrasse 5, 4533 Riedholz
 Ortsplanungskommission Riedholz, Wallierhofstrasse 5, 4533 Riedholz
 Rechtsanwalt Walter Keller, Stampfli Rechtsanwälte, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
(Einschreiben)
 Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Strausak Rechtsanwälte und Notare, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn (2) (später 1 gen. Dossier an die Gemeinde Riedholz), mit Rechnung **(Einschreiben)**
 BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Riedholz: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerde)