

Regierungsratsbeschluss

vom 28. Februar 2023

Nr. 2023/238

Deitingen: Teilzonen- und Gestaltungsplan Stöcklimatt mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan Stöcklimatt mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Grundstück GB Deitingen Nr. 242 gehört der Bürgergemeinde Deitingen und liegt ca. zur Hälfte in der Wohnzone W2 bzw. der Reservezone Wohnen. Über dem Gebiet ist der Gestaltungsplan «Stöcklimatt» mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 1901 vom 28. Juni 1994) rechtskräftig, wobei die Planbeständigkeit des Gestaltungsplanes im Regierungsratsbeschluss zur Ortsplanung (RRB Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019) mit Blick auf die vorliegende Planung relativiert wurde. Die Bürgergemeinde möchte den rechtsgültigen Gestaltungsplan schon längere Zeit durch ein neues Überbauungskonzept ablösen. Dazu wurde im Jahr 2018/2019 ein Studienauftrag durchgeführt, mit dem Ziel, ein zeitgemässes Überbauungskonzept zu erarbeiten, welches den Anforderungen an eine angemessene Dichte im Kontext der ländlich geprägten Gemeinden entspricht und eine gute Qualität aufweist. Der vorliegende Gestaltungsplan basiert im Wesentlichen auf dem Siegerprojekt.

In einer ersten Etappe, welche im vorliegenden Gestaltungsplan abgebildet ist, sollen im nördlichen Bereich drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser ohne Attika mit 18 Mietwohnungen entstehen, im südlichen Teil des Areals sind 9 zweigeschossige Einfamilienhäuser in dichter Art geplant. Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Zwischen den Wohnbauten sind gemeinschaftliche Aussenräume vorgesehen. Das angedachte Überbauungskonzept könnte zu einem späteren Zeitpunkt auch auf die heutige, östlich angrenzende Reservezone erweitert werden, wie im Richtprojekt aufgezeigt wird. Dies stellt jedoch kein Präjudiz für eine spätere Einzonung dar.

Das Überbauungskonzept bedingt einen Zonenabtausch zwischen Reservezone und Wohnzone, was aber bei der kürzlich erfolgten Genehmigung der Ortsplanung bereits bekannt war und im Beschluss dazu entsprechend festgehalten wurde. Die neu eingezonte und die ausgezonte Flächen sind identisch und umfassen je 605 m². Der Zonenabtausch wird mit dem ebenfalls vorliegenden Teilzonenplan vollzogen. Die neue Zonengrenze soll zwischen der ersten und der zweiten Etappe gemäss Richtprojekt verlaufen.

Einzonungen sind gemäss Planungsausgleichsgesetz PAG abgabepflichtig. Da es sich um einen flächengleichen Abtausch handelt, kommt der Mehrwert der Einwohnergemeinde zu gute (kommunale Einzonung). Es fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderates zu entscheiden, ob der Ausgleich mit einer vertraglichen Lösung oder einer Verfügung erfolgen soll.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. Oktober 2021 bis 15. November 2021. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Deitingen hat den Teilzonen- und Gestaltungsplan Stöcklimatt mit

Sonderbauvorschriften am 27. April 2022 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche vom Gemeinderat am 1. Juni 2022 teilweise gutgeheissen und die Sonderbauvorschriften entsprechend angepasst wurden. Beschwerden liegen keine vor.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Stöcklimatt der Einwohnergemeinde Deitingen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Gestaltungsplan «Stöcklimatt» vom 28. Juni 1994, RRB Nr. 1901 (Plannummer 46/71).
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Deitingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 5'523.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Deitingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Deitingen hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können.



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

Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 5'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), Dossier-Nr. 81'687, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, Baselstrasse 40

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen, mit 1 gen. Dossier (später),
mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bürgergemeinde Deitingen, Präsidium, Blindackerstrasse 4, 4543 Deitingen

Flury und Rudolf Architekten AG, untere Steingrubenstrasse 19, 4502 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Deitingen: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan Stöcklimatt mit Sonderbau-
vorschriften)