KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 22. Oktober 2024

Nr. 2024/1661

Stüsslingen: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerde

---

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Stüsslingen unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung Stüsslingen inklusive Ortsteil Rohr, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen, Ortsteil Stüsslingen, Situation 1:2'000
- Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen, Ortsteil Rohr, Situation 1:2'000
- Gesamtplan (mit Waldfeststellung), Situation 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Stüsslingen Nord (mit Waldfeststellung), Situation 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Stüsslingen Süd, Situation 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Rohr, Situation 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Hauptstrasse, Ortsteil Stüsslingen Mitte, Situation 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Hauptstrasse / Erlinsbacherstrasse, Ortsteil Stüsslingen Ost-West, Situation 1:1'000
- Naturgefahrenplan (synoptisch), Ortsteil Stüsslingen, Situation 1:2'000
- Naturgefahrenplan (synoptisch), Ortsteil Rohr, Situation 1:2'000
- Zonenreglement.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Grundlagen und Konzepte (u.a. Quartieranalysen, Naturinventare und Konzepte für die beiden Ortsteile Stüsslingen und Rohr sowie eine Zentrumsstudie für den Ortsteil Stüsslingen). Die Planung konkretisiert die Leitsätze aus den beiden räumlichen Leitbildern. Zu den Waldgrenzen (Waldfeststellung) werden ein Übersichtsplan und fünf Detailpläne im Massstab 1:1'000 vorgelegt.

Die Gesamtrevision wird in zwei formal nach den Ortsteilen getrennten, inhaltlich aufeinander abgestimmten Raumplanungsberichten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Die Berichterstattung hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Der Prüfprozess, der in mehreren Schritten teilweise vor und teilweise nach der Gemeindefusion erfolgte, wird nachfolgend in Ziffer 3.1 erläutert.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen

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 geeigneter 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).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

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. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Agglomerationsprogramm AareLand

Das Agglomerationsprogramm dient der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg. Das Agglomerationsprogramm schafft die Grundlage für die Mitfinanzierung von Massnahmen durch den Bund. Die Gemeinde Stüsslingen liegt ausserhalb dem beitragsberechtigten Bearbeitungsperimeter in einem weiter gefassten Betrachtungsperimeter.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanungen der Ortsteile Stüsslingen und Rohr

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Stüsslingen wurde mit RRB Nr. 228 vom 11. Februar 2000 genehmigt, die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Rohr mit RRB Nr. 855 vom 23. April 2002. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die per 1. Januar 2021 fusionierte Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.5 Räumliches Leitbild

Das PBG schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Die Leitbild-Entwürfe der zum damaligen Zeitpunkt eigenständigen Gemeinden wurden dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und vor der Gemeindefusion von der jeweils zuständigen Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.1.6 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt 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) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die beiden per 1. Januar 2021 zu Stüsslingen fusionierten Teilgemeinden Stüsslingen und Rohr (SO) sind vor der Fusion je eigenständig in den Prozess der Gesamtrevision der Ortsplanung eingestiegen. Die beiden Planungen wurden bereits vor der öffentlichen Auflage inhaltlich aufeinander abgestimmt, in Absprache mit dem Amt für Raumplanung (ARP) wurden die Bauzonenpläne und Erschliessungspläne in der vorbestehenden, nach den beiden Ortsteilen getrennten Form weiterbearbeitet. Die Gesamtpläne und die Zonenreglemente (ZR) wurden zusammengeführt. Der Genehmigungsantrag umfasst die nach der Gemeindefusion zusammengeführte Planung beider Ortsteile.

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild behandelt, welche von der Gemeindeversammlung im Ortsteil Stüsslingen am 5. Dezember 2016 verabschiedet wurde, im Ortsteil Rohr (SO) am 2. Dezember 2019. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Stüsslingen und Rohr (SO) vorgängig und mit Blick auf die bevorstehende Fusion ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Mit Datum vom 17. Mai 2019 ist der erste Entwurf der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision für den Ortsteil Stüsslingen den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht worden. Das ARP hat mit erstem Vorprüfungsbericht vom 24. Dezember 2019 umfassend hierzu Stellung genommen. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 15. Oktober 2020 bis zum 20. November 2020. In der Folge fand die zweite Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen, welche mit dem zweiten Vorprüfungsbericht vom 30. April 2021 abgeschlossen wurde, statt.

Mit Datum vom 26. Oktober 2020 ist der erste Entwurf der Unterlagen zur Ortsplanung für den Ortsteil Rohr (SO) den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht worden. Das ARP hat mit erstem Vorprüfungsbericht vom 15. März 2021 umfassend hierzu Stellung genommen. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte parallel zur kantonalen Vorprüfung und zeitgleich mit der öffentlichen Mitwirkung im Ortsteil Stüsslingen. In der Folge fand die zweite Vorprüfung statt, welche mit dem Prüfbericht vom 21. Mai 2021 («Nachprüfung») abgeschlossen wurde.

Das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung der fusionierten Gemeinde Stüsslingen ist vom 24. Oktober 2022 bis zum 22. November 2022 erstmals öffentlich aufgelegen. Die Auflage wurde im Niederämter Anzeiger vom 17. Oktober 2022 und im kantonalen Amtsblatt vom 21. Oktober 2022 publiziert. Innert Frist gingen bei der Gemeinde Stüsslingen 19 Einsprachen ein, so auch diejenige von Rolf Meier, Hauptstrasse 20, 4655 Stüsslingen, vom 18. November 2022.

Der Gemeinderat der Gemeinde Stüsslingen hat nach Durchführung der Einspracheverhandlungen aufgrund einer überarbeiteten Interessenabwägung entschieden, die Nutzungsplanung unter Berücksichtigung berechtigter Anliegen von Einsprechern teilweise anzupassen. Das Gesamtdossier der Ortsplanungsrevision Stüsslingen ist sodann vom 3. April 2023 bis zum 4. Mai 2023

zweitmals öffentlich aufgelegen. Die zweite öffentliche Auflage wurde im Niederämter Anzeiger vom 31. März 2023 und im kantonalen Amtsblatt vom 31. März 2023 publiziert. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage gingen zwei Einsprachen ein.

Die Einsprachen gegen die erste und zweite öffentliche Auflage wurden in der Folge anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 21. August 2023 behandelt. Mit Verfügungen vom 11. September 2023 entschied der Gemeinderat der Gemeinde Stüsslingen über die Einsprachen und beschloss die Ortsplanung. Die Einsprache von Rolf Meier wurde abgewiesen.

Gegen diesen Entscheid reichte Rolf Meier (hiernach Beschwerdeführer) mit Datum vom 25. September 2023 Beschwerde beim Regierungsrat ein und beantragte damit, dass «seinen Anträgen gemäss Einsprache vom 18. November 2022 zu entsprechen sei». Innert hierfür angesetzter Frist begründete der Beschwerdeführer seine Beschwerde am 7. November 2023 einlässlich.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 17. November 2023 wurde die einlässliche Beschwerdebegründung des Beschwerdeführers vom 7. November 2023 dem Gemeinderat Stüsslingen (hiernach Vorinstanz) zur Kenntnis gebracht und dieser Frist zur Vernehmlassung zur Beschwerde gesetzt.

Die Vorinstanz liess sich innert angesetzter Frist mit Datum vom 11. Dezember 2023 zur Beschwerde vernehmen und beantragte die Abweisung derselben. Gleichzeitig überwies sie weitere Akten und Pläne.

Die Vernehmlassung der Vorinstanz vom 11. Dezember 2023 wurde dem Beschwerdeführer mit verfahrensleitender Verfügung vom 25. Januar 2024 zur Kenntnis gebracht. Weitere Eingaben sind nicht eingegangen.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit entscheidwesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

3.2 Behandlung der Beschwerde

3.2.1 Formelles

3.2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 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 den 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. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Er hat den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 la 70). Mit Urteil 1C_180/2022 vom 11. August 2023 (E. 3.1.2) hat das Bundesgericht mit Blick auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ausgeführt, dass mit dieser Pflicht nicht ausgeschlossen sei, «dass sich eine Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz im Zusammenhang mit der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht». Gestützt auf Art. 33 RPG verfügt der Regierungsrat mithin über volle Kognition, auferlegt sich aber eine gewisse Zurückhaltung.

3.2.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, 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 ist Eigentümer von Grundstücken in der Gemeinde Stüsslingen (GB Stüsslingen Nrn. 358, 1790 und 2335). Er steht damit in einer besonderen Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Ortsplanungsrevision, hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist dabei mit seinen Anträgen unterlegen. Der Beschwerdeführer ist als materieller Adressat der Verfügung der Vorinstanz vom 11. September 2023 zur Beschwerde legitimiert.

Die Beschwerde des Beschwerdeführers ging innert der zehntägigen Beschwerdefrist nach § 17 Abs. 1 PBG i.V.m. § 9 Abs. 2 VRG beim Regierungsrat ein und entspricht den Formvorschriften (vgl. § 33 Abs. 1 VRG). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'800.00 wurde fristgerecht an die Staatskasse des Kantons Solothurn bezahlt. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

3.2.2 Materielles

3.2.2.1 Beschwerde von Rolf Meier vom 25. September 2023 (Beschwerdeführer)

3.2.2.1.1 Anträge

Nach § 33 Abs. 1 VRG hat die Beschwerde einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der Antrag muss dabei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung so bestimmt sein, dass er im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden kann (vgl. statt vieler: BGE 137 III 617 E. 4.2 f.). Dabei ist allerdings dem Grad der Rechtskundigkeit der antragstellenden Personen Rechnung zu tragen. Insbesondere an Laieneingaben dürfen keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden. So genügt es, wenn sich der Inhalt einer (Laien-)Eingabe unter Zuhilfenahme der Begründung ermitteln lässt (vgl. MÜLLER MARKUS, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 3. Auflage 2021, S. 87).

Die Beschwerdeschrift des Beschwerdeführers enthält selbst keine Anträge, sie verweist auf diejenigen der Einsprache vom 18. November 2022, welchen zu entsprechen sei. Mit der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 7. November 2023 präzisierte der Beschwerdeführer die (auch bereits in der Einsprache vom 18. November 2022 gestellten) Anträge der Beschwerde vom 25. September 2023 und beschränkte damit den Streitgegenstand wie folgt:

1. «*Das Restgrundstück GB Nr. 358 sei von der Reservezone in die Kernzone umzuzonen.*

2. *Die zwei Grundstücke GB Nr. 1790 und GB Nr. 358 (komplett) sind in eine W3 Zone umzuzonen.*»

3.2.2.1.2 Einzonung des östlichen Teils von GB Stüsslingen Nr. 358

a. Vorbringen des Beschwerdeführers

Zur Begründung führt der Beschwerdeführer aus, dass dieses Restgrundstück vollständig erschlossen sei, sich in der Kernzone (angrenzend zum Zentrum) befinde und praktisch rundum von Bauzone umgeben sei. In der ersten Bauzonenplanung von 1964 hätten sich die Grundstücke GB Stüsslingen Nrn. 358 und 2335 in der Bauzone befunden. Erst in der zweiten Bauzonenplanung von 1986 seien diese Grundstücke ausgezont worden (zu grosse Bauzone). Dies habe vor allem Grundstücke von noch aktiven Landwirten betroffen, mit dem Versprechen dies zu einem späteren Zeitpunkt wieder zu korrigieren. Dieser Status sei auch in der letzten Bauzonenplanung von 2001 nicht verändert worden, trotz damaligem Versprechen. Die Nichteinzonung

erscheine nicht nachvollziehbar, ja willkürlich, wenn man andernorts grosszügig einzone wie zum Beispiel:

- *«Tannacker West in Grünzone (Landwirtschaftszone ist ja grün)*
- *GB Nr. 2286 (Münger) zumal im Vorfeld eine Strasse aufgehoben wurde und somit das Grundstück vergrössert wurde*
- *Restgrundstück GB Nr. 449*
- *Einzonung GB Nr. 365 (53.12) in die Zentrumzone A ohne eine teilweise Kompensation vorzunehmen als Auszonung von GB Nr. 2297 (Brunnmattweg) welches dem gleichen Eigentümer gehört (Anton Meier) zudem dieses Grundstück periver liegt, angrenzend an die Landwirtschaftszone. In der Verfügung des Gemeinderates steht: Einzonungen bedingen Auszonungen, was in diesem Falle gut möglich wäre. Inwieweit die bis zu 1 Mio. Franken Mehrwertabschöpfung eine Rolle spielen, sei dahingestellt.*
- *Teil Einzonung Reservezone GB Nr. 327 in Kernzone. Arrondierung GB Nr. 327 und gleichzeitige Einzonung der Restparzelle GB Nr. 2017 in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das scheint mir ein äusserst fragwürdiges Vorgehen, wenn die Gemeinde Stüsslingen von der Immobilien-Pool-AG Suhr GB Nr. 2017 kauft (September 2022) und Reservezone von GB Nr. 327 in die Kernzone umzont (Arrondierung des alten Bauernhausgrundstück), bevor ein rechtsgültiger Zonenplan genehmigt ist. In etwa so: du verkaufst uns GB Nr, 2017 zu einem «Vorzugspreis» und wir zonen die Reservezone zur Kernzone GB Nr. 327.»*

Weiter habe der Gemeindepräsident dem Beschwerdeführer sogar in Aussicht gestellt, eine Einzonung zu ermöglichen, falls er Bereitschaft zur Abtretung von Land zur Erstellung eines zusätzlichen Trottoirs auf der Südseite der Erlinsbacherstrasse zeigen würde. Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts (Urteil vom 5. Oktober 2023, VWBES.2023.96, Fall Winznau) würde eine Einzonung ermöglicht werden, worauf der Gemeinderat überhaupt nicht eingegangen sei.

b. Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz führt aus, dass es sich bei der vom Beschwerdeführer geforderten Einzonung um eine solche von kommunaler Bedeutung handle. Grundsätzlich verfüge die Gemeinde Stüsslingen über eine genügend grosse Bauzone i.S.v. Art. 15 RPG, um den voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre abzudecken. Dies zeige die Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn (Stand: 2021) basierend auf den vorhandenen quantitativen Grundlagen von Baulandreserven, Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerdichte mit einem Bauzonenbedarf von 89% eindeutig. Der Kanton halte im Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision auf Seite 13 auch fest: «Gemäss der Siedlungsstrategie ist kein WMZ-Bauzonenbedarf (Anmerkung: WMZ = Wohn-, Misch- und Zentrumszone) gegeben […].» Die Rahmenbedingungen seien somit klar; eine Einzonung von GB Stüsslingen Nr. 358 würde eine Auszonung eines anderen Grundstücks in derselben Fläche bedingen. Der Gemeinderat sehe von einer flächengleichen Kompensation (Bauzonenabtausch mittels Rückzonung) ab, da keine geeigneten Flächen in der Bauzone zur Verfügung stünden. Die neue Hofstattzone sei keine Einschränkung für eine künftige Entwicklung und habe keine Auflagen und Einschränkungen zur Folge, sofern keine entsprechenden Anträge auf Subventionen in diesem Perimeter gestellt würden. Es seien vielmehr Förderzonen, wo eine freiwillige Entwicklung einer Hofstatt für die Biodiversität und das Ortsbild gefördert werden solle (vgl. angefochtene Verfügung vom 11. September 2023).

Mit Vernehmlassung vom 11. Dezember 2023 hielt die Vorinstanz an ihrer Begründung fest und ergänzte namentlich, dass unbestritten sei, dass GB Stüsslingen Nr. 358 (unbebauter Bereich)

aufgrund der zentralen Lage, der guten Erschliessung ab der Kantonsstrasse und mit dem öffentlichen Verkehr für eine allfällige spätere Einzonung prädestiniert sei, sofern die erwähnten Bedingungen erfüllt seien. Dies komme mit der Beibehaltung der Parzelle in der Reservezone zum Ausdruck.

c. Würdigung

Der Beschwerdeführer beantragte, dass das Restgrundstück von GB Stüsslingen Nr. 358 von der Reservezone in die Kernzone «umzuzonen» sei.

Beim besagten Restgrundstück handelt es sich um den östlichen Teil von GB Stüsslingen Nr. 358, welcher sich nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Gemeinde Stüsslingen, genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 228 vom 11. Februar 2000 (hiernach aBZP), in der Reservezone Wohnen (RW) und nach dem neuen Bauzonenplan (mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Situation 1:2'000; hiernach nBZP) in der Reservezone Wohnen (R), überlagert mit einer Hofstattzone, befindet. Der westliche Teil besagten Grundstücks befindet sich sowohl nach aBZP als auch nach nBZP in der Kernzone (K).

Strittig ist die Nichteinzonung des östlichen Teils von GB Stüsslingen Nr. 358. Der Beschwerdeführer beantragt indes in planungsrechtlicher Hinsicht nicht eine Umzonung des östlichen Teils von GB Stüsslingen Nr. 358, sondern die Einzonung desselben in die Kernzone (K).

Unter welchen Voraussetzungen Land von einer Nichtbauzone (Reservezone) neu einer Bauzone (Kernzone) zugewiesen werden darf, regelt Art. 15 Abs. 4 RPG. Danach darf 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); und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e). Alle in Abs. 4 vorgeschriebenen Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, damit Land neu einer Bauzone zugewiesen werden kann. Die Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010 spricht von «restriktiveren Voraussetzungen» für Neueinzonungen (BBl 2010 1071 ff. Ziff. 2.4). Das legt eine stringentere Umsetzung der Grundsätze von Art. 15 RPG nahe (vgl. AEMISEGGER HEINZ/KISSLING SAMUEL, a.a.O., Art. 15 N 86).

Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale (oder eidgenössische) Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 138 I 242 E. 5.2 S. 244 f. mit Hinweisen).

Gemäss Art. 45 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV; BGS 111.1) ist das Recht der Gemeinden, ihre Angelegenheiten selbständig zu regeln, «im Rahmen von Verfassung und Gesetz gewährleistet». Die Ortsplanung, bestehend aus dem Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften, ist im Kanton Solothurn Aufgabe der Einwohnergemeinden. Planungsbehörde ist der Gemeinderat (§ 9 Abs. 1 und 2 PBG).

Den solothurnischen Gemeinden kommt auf Grund dieser Regelung im Bereich der Ortsplanung Autonomie zu. Bei der Erarbeitung der Planungen kommt den Gemeinden ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (Art. 2 Abs. 3 RPG). Dazu gehört auch die Festsetzung von Zonen.

Es ist zu prüfen, ob sich die Nichteinzonung des östlichen Teils von GB Stüsslingen Nr. 358 vor dem Hintergrund der vom Beschwerdeführer genannten Einzonungen (vgl. Erw. 3.2.2.1.2.a) als rechtswidrig oder unzweckmässig i.S.v. § 18 Abs. 2 PBG erweist.

Unstreitig ist, dass in der Gemeinde Stüsslingen rechnerisch kein Bauzonenbedarf vorhanden ist. Dies führt jedoch nicht automatisch dazu, dass sich die geplanten Einzonungen, von denen nicht alle in die Bedarfsrechnung miteinfliessen (insbesondere Einzonungen in Grünzone), als rechtswidrig erweisen würden. In Anbetracht dessen und des Umstands, dass es sich dabei um rechnerische Prognosen handelt, die stets einen Unschärfebereich beinhalten, ist der streng rechnerische Bauzonenbedarf zu relativieren. Bei den westlichen Teilen von GB Stüsslingen Nrn. 1949, 1950, 1951 und 1952 handelt es sich um Einzonungen von der Landwirtschafts- in die Grünzone. Die Nutzung in der Grünzone (zulässig sind eingeschossige Kleinbauten bis max. 10 m^2 und baulichen Anlage; vgl. § 22 nZR), welche eine eingeschränkte Bauzone darstellt, unterscheidet sich massgeblich von derjenigen der Kernzone und ist in Bezug auf den Bauzonenbedarf nicht relevant, so dass der Beschwerdeführer daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Bei den Einzonungen von GB Stüsslingen Nr. 449 (Teil), 2017 und 2286 handelt es sich um Spezialfälle im Sinne des Beschlusses S-1.1.12 des kantonalen Richtplantextes (genehmigt vom Bundesrat am 24. Oktober 2018 [BBl 2018 7734], Stand 25. Mai 2021). Bei der Einzonung von GB Stüsslingen Nr. 365 in die Zentrumszone A (mit Gestaltungsplanpflicht) handelt es sich um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung (Beschluss S-1.1.11 des Richtplantextes). Die streitbetroffene Parzelle GB Stüsslingen Nr. 358 befindet sich unweit von GB Stüsslingen Nr. 365 (Luftlinie ca. 52 m). Beide Parzellen befinden sich nach aBZP in der Reservezone Wohnen (RW).

Der Zentrumsstudie Stüsslingen vom 22. November 2018 (hiernach Zentrumsstudie) lässt sich entnehmen, dass im unbebauten Bereich der Parzellen GB Stüsslingen Nrn. 358, 1790, 365 und 580 (Zentrum Kreuz) ein hohes Verdichtungspotenzial bestehe. Die Reservezone auf GB Stüsslingen Nr. 365 solle für die bauliche Entwicklung in die Bauzone integriert werden. Die Endvariante dieser Zentrumsstudie leiste einen Beitrag zur verdichteten Bauweise, ergänze den Quartiercharakter und das Quartier qualitätsvoll. Es biete sich die Chance, an zentraler Lage einen positiven Input auf die Zentrumsfunktion zu bewirken und zu dessen Aufwertung einen Beitrag leisten zu können. So soll auf der genannten Parzelle auf GB Stüsslingen Nr. 365 im Bereich A eine qualitativ hochstehende Wohnnutzung in Hanglage und im Bereich B ein Dorfplatz und Pavillon-Bau mit möglichen Nutzungen wie Musik, Veranstaltungen, Versammlungen, Dorffest, Pop-Up Store, Lokal und Markthalle entstehen.

Aus dem Raumplanungsbericht vom 21. August 2023 geht diesbezüglich Folgendes hervor (S. 65 ff.):

«*Die Parzelle GB Stüsslingen Nr. 365 liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Stüsslingen rund um den historischen Dorfkern und ist über die Hauptstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen. Die Parzelle ist auf drei Seiten von Bauzone umschlossen. An der westlichen Seite grenzt sie an die Landwirtschaftszone, ist jedoch durch den Hurdackerweg begrenzt.*

Die heutige Reservezone auf GB Stüsslingen Nr. 365 bildet den Kern dieses Dorfzentrums. Auf ihr soll (insbesondere im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht A) eine Mischnutzung aus Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Wohnnutzung realisiert werden. Geplant ist zudem ein attraktiver Dorfplatz. Mit der Einzonung und schlussendlich Überbauung der GB Nr. 365 sowie der weiteren Parzellen in der Zentrumszone – erfolgt ein wesentlicher Beitrag zur geforderten qualitätsvollen Innenentwicklung. Die durchzuführenden bzw. bereits durchgeführten Verfahren tragen das Ihrige dazu bei. Die Gemeinde Stüsslingen begleitet die Planung eng. Mit den Grund-

eigentümerinnen und Grundeigentümern der Parzelle GB 365 wird eine Bauverpflichtung eingegangen. Der heutige funktionale Mangel eines Dorfzentrums kann mit der Einzonung weitgehend behoben werden bzw. es werden zu dessen Schaffung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen (…).»

Die Tabelle im Anhang des Raumplanungsberichts vom 21. August 2023 zeigt (S. 3), wie die Gemeinde mit den Empfehlungen aus der Quartieranalyse umgegangen ist. Danach sei eine mögliche Entwicklung von GB Stüsslingen Nr. 358 in der Zentrumsstudie zwar untersucht worden, sie stehe aber nicht in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Dorfzentrums Stüsslingen

Das ARP führt in seinem zweiten Vorprüfungsbericht aus, dass an dieser Stelle gemäss Planungsbericht ein Schwerpunkt der Innenentwicklung angedacht sei, dem auch das Amt für Landwirtschaft unter Berücksichtigung der Anforderungen von Art. 30 RPV zustimme (S. 4).

Der Entscheid darüber, ob und ggf. welche Grundstücke einzuzonen sind, liegt somit im teilweisen Ermessen der Gemeinde Stüsslingen. Der Umstand, dass sich die Gemeinde Stüsslingen entschieden hat, andere Grundstücke einzuzonen und GB Stüsslingen Nr. 358 in der Reservezone zu belassen, vermag keine Unzweckmässigkeit oder Rechtswidrigkeit der Planung zu begründen. Die Gemeinde Stüsslingen entschied sich damit insbesondere im Bereich von GB Stüsslingen Nr. 365 zu verdichten, womit gleichzeitig der Mangel eines Dorfzentrums behoben werden soll. Beide Grundstücke, sowohl GB Stüsslingen Nr. 365 als auch GB Stüsslingen Nr. 358 sind für eine Einzonung geeignet.

Der östliche Teil von GB Stüsslingen Nr. 358 weist eine Fläche von ca. 1'020 m^2 auf. Die Fläche von GB Stüsslingen Nr. 365 beträgt 5'312 m^2. Gemäss § 3 Abs. 5 nZR sind in den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten A und B - in welchen GB Stüsslingen Nr. 365 liegt – unter anderem Doppel- und Dreifamilienhäuser (Wohnnutzung), Mehrfamilienhäuser, eine Pavillonbaute und eine gemischte Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebaute vorgesehen. Nichts Anderes geht aus der Zentrumsstudie hervor, auf welche im nZR ausdrücklich Bezug genommen wird. Auf GB Stüsslingen Nr. 365 soll, wie vorstehend bereits erwähnt, im Bereich A eine qualitativ hochstehende Wohnnutzung in Hanglage und im Bereich B ein Dorfplatz und Pavillon-Bau mit möglichen Nutzungen wie Musik, Veranstaltungen, Versammlungen, Dorffest, Pop-Up Store, Lokal und Markthalle entstehen. Für die Realisierung dieser Ziele, insbesondere zur Herstellung eines Dorfzentrums und der obgenannten Bauten und Nutzungen, erscheint der im Vergleich zu GB Stüsslingen Nr. 365 fünfmal kleinere Ostteil von GB Stüsslingen Nr. 358 als ungeeignet. Auf demselben dürfte sich nutzungsmässig ein Zweifamilienhaus, nicht jedoch ein Dorfkern realisieren lassen. Ausserdem würde sich eine Gestaltungsplanpflicht, die eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen angepasste Überbauung bezweckt, wie sie für GB Stüsslingen Nr. 365 vorgesehen ist, auf dem östlichen Teil von GB Stüsslingen Nr. 358 vorliegend bei einer Fläche von 1'020 m^2 denn auch kaum als zweckmässig erweisen. Vielmehr erscheint der östliche Teil von GB Stüsslingen Nr. 358 als prädestiniert für eine allfällige räumliche Ausdehnung des zu schaffenden Dorfzentrums im Zuge der weiteren inneren Verdichtung. Es ist damit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die genannten Ziele, namentlich die Herstellung eines Dorfzentrums, nicht im Bereich des östlichen Teils von GB Stüsslingen Nr. 358, sondern vorderhand auf GB Stüsslingen Nr. 365 verwirklichen will. Dies gilt ebenso, wenn die gesamte Parzelle GB Stüsslingen Nr. 358 im Halte von 2'893 m^2 berücksichtigt wird. Indem sich die Vorinstanz demnach aus guten Gründen für eine Einzonung von GB Stüsslingen Nr. 365 und gegen eine Einzonung von GB Stüsslingen Nr. 358 entschied, hat sie das ihr zustehende Ermessen weder überschritten noch missbraucht.

Folglich ist der Rüge, wonach die Nichteinzonung nicht nachvollziehbar sei, wenn man andernorts (inbesondere GB Stüsslingen Nr. 365) einzone, kein Erfolg beschieden. Daran ändern auch etwaige Versprechen seitens der Gemeinde, wonach GB Stüsslingen Nr. 358 eingezont werde, nichts. Der Beschwerdeführer beruft sich schliesslich auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Oktober 2023 (VWBES.2023.96). Dieses ist nicht einschlägig, zumal es dabei um die (teilweise)

Umzonung eines Grundstücks (Zone für öffentliche Bauten öBA und Anlagen zu Wohnzone W3) und nicht um eine Einzonung ging. Die Nichteinzonung von GB Stüsslingen Nr. 358 erweist sich als recht- und zweckmässig (vgl. § 18 Abs. 2 PBG).

Nach dem Gesagten ist anzunehmen, dass der östliche Teil von GB Stüsslingen Nr. 358, der von Bauzone umschlossen ist, bei einer künftigen Planungsrevision aufgrund des zu erwartenden Baulandbedarfs wohl eingezont werden kann (vgl. Beschluss S-1.1.15 des Richtplantexts). Vor diesem Hintergrund erscheint es als sinnvoll, besagtes Land der Reservezone zuzuweisen (vgl. Art. 18 Abs. 2 RPG). Dem nZR lässt sich denn in § 24 Abs. 1 auch entnehmen, dass die Reservezone für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen ist. In der Zwischenzeit gilt es aber als Nichtbauland, mit der Folge, dass Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise nach den strengen Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone bewilligt werden können (AEMISEGGER/KISSLING, in: Praxiskommentar RPG, Zürich - Basel - Genf 2016, Art. 15 N 64; vgl. § 24 Abs. 2 nZR).

Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

3.2.2.1.3 Aufzonung des westlichen Teils von GB Stüsslingen Nrn. 358 und von GB Stüsslingen Nr. 1790

a. Vorbringen des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer führt aus was folgt (s. einlässliche Beschwerdebegründung vom 7. November 2023, S. 2):

«*Ihre Lage ist zentral und bestens prädestiniert für eine verdichtete Überbauung, was auch gemäss Planungsbericht vom 12. April 2020 befürwortet wird, wie zum Beispiel Seite 42 «Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen (kuz. s. Ern) Seite 46/47/48 Quartieranalyse, Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial (Empfehlung), Seite 122 Soll-Dichten Stüsslingen. Dies würde auch den Grundsatz des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes «Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden» entsprechen. Eine W3 besteht schon anhin, nordwestlich meiner beiden Grundstücke, trotz gegenteiliger Behauptung des Gemeinderates in seiner Verfügung zum Antrag 3 2. Absatz.*»

b. Vorbringen der Vorinstanz

Die Vorinstanz hält dem Beschwerdeführer namentlich Folgendes entgegen (s. Vernehmlassung vom 11. Dezember 2023, S. 3 f.):

«*Der Gemeinderat hat in der Verfügung zur Einsprache vom 18. November 2022 erwähnt, dass eine dreigeschossige Wohnzone (W3) in Stüsslingen bisher nicht besteht. Die in der Einsprache (und auch in der vorliegenden Beschwerde) genannten Gebäude befinden sich in der dreigeschossigen Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung. Unabhängig der Bezeichnung oder der Nutzung möchte der Gemeinderat festhalten, dass Gebäude mit drei Vollgeschossen eine veränderte Bautypologie und ein verändertes Volumen mit sich bringen. Dies zeigen exemplarisch die erwähnten Gebäude in der Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, welche eher als nicht gelungene Bauten hinsichtlich der Proportion und Integration in den räumlichen Kontext bezeichnet werden müssen. In der W3 gilt gemäss kantonaler Bauverordnung eine Fassadenhöhe von 10.5 m. Die Gesamthöhe (früher Firsthöhe) würde entsprechend noch höher ausfallen. Solche Gebäude sind - mit Ausnahme der erwähnten - in der bäuerlichen Bebauungsstruktur rund um die Kreuzung Dorf-, Haupt- und Erlinsbacherstrasse bzw. im ganzen Dorf nicht vorhanden. Das Amt für Raumplanung hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 24. Dezember 2019 die Gemeinde explizit auf die „Gefahr" der Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse in der Kernzone auf drei Vollgeschosse hingewiesen. Die Gemeinde Stüsslingen konnte die Argumente*

des Kantons nachvollziehen und hat daraufhin die Geschossigkeit in der Kernzone bei zwei Vollgeschossen belassen.»

c. Würdigung

Der Beschwerdeführer beantragte, dass die Grundstücke GB Stüsslingen Nrn. 1790 und 358 (komplett) in die Wohnzone W3 «umzuzonen» seien.

Soweit der Antrag des Beschwerdeführers den östlichen Teil von GB Stüsslingen Nr. 358 betrifft, ist die Beschwerde abzuweisen. Ebendieser Grundstücksteil wird nach den vorstehenden Erwägungen nicht eingezont, was eine Zuordnung desselben in die Wohnzone W3 ausschliesst (vgl. Erw. 3.2.2.1.2.c.).

GB Stüsslingen Nrn. 358 (westlicher Teil) und 1790 liegen nach aBZP in der Kernzone Erhaltung. Nach nBZP liegen die genannten Grundstücke in der Kernzone (K), wobei für GB Stüsslingen Nr. 1790 eine Gestaltungsplanpflicht (C) besteht. Der Beschwerdeführer begehrt jedoch die Zuteilung derselben in die Wohnzone W3. Er begründet dies im Wesentlichen mit der zentralen Lage und Prädestination der Grundstücke für eine verdichtete Überbauung. Dabei scheint er zu verkennen, dass der Regierungsrat nicht Planungsbehörde ist (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 PBG). Der Regierungsrat überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Plänen (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Inwiefern sich der Entscheid des Gemeinderates Stüsslingen über die Zuordnung besagter Grundstücke zur Kernzone als rechtswidrig oder unzweckmässig erweisen sollte, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist im Übrigen auch nicht ersichtlich. Die Vorinstanz führt vielmehr zu Recht aus, dass in ihrer Gemeinde keine Wohnzone W3, sondern lediglich eine Gewerbezone mit zugelassener, dreigeschossiger Wohnnutzung vorgesehen ist (siehe nBZP und § 20 nZR). Die gegenteilige Auffassung des Beschwerdeführers, wonach eine Wohnzone W3 bestünde, trifft nicht zu. Die Vorinstanz verweist zur Begründung weiter auf den Vorprüfungsbericht vom 24. Dezember 2019, wonach die Bebauung in der Kernzone zwei- und nicht dreigeschossig sein soll. Dies sei für die Wahrung der Identität des Ortes zentral, zumal drei Geschosse eine komplett veränderte Bautypologie bringen würden (S. 10). Ausserdem äussert die Vorinstanz Bedenken im Zusammenhang mit der Ortsbildverträglichkeit (Fassaden- und Gesamthöhe). Diese Überlegungen sind nachvollziehbar und deshalb nicht zu beanstanden. Die Zuweisung der Grundstücke in die Kernzone erscheint mit Blick auf die zentrale Lage denn auch als sinnvoll. Die Schaffung einer dreigeschossigen Wohnzone und die Zuweisung besagter Grundstücke in dieselbe dürfte sich vor diesem Hintergrund denn auch als unzweckmässig erweisen.

Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

d. Fazit

Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen dringt der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde vom 25. September 2023 nicht durch.

e. Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a des Gebührentarifs des Kantons Solothurn (GT; BGS 615.11) werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt.

Nach dem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer, weshalb er die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 zu tragen hat. Diese werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

3.3 Prüfung von Amtes wegen

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

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 Siedlung 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) und

- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

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

3.3.1 Anpassungen am Siedlungsgebiet, Flächenbilanz

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden verschiedene Anpassungen am Siedlungsgebiet vorgenommen.

3.3.1.1 Einzonungen

Die bedeutendste Festlegung der vorliegenden Ortsplanungsrevision im Siedlungsgebiet bildet eine Einzonung mit einer Fläche von 5'312 m^2 von der Reservezone in die Zentrumszone im Dorfzentrum (GB Stüsslingen Nr. 365). Die Begründung für diese Einzonung ergibt sich nicht in erster Linie aus einem ausgewiesenen Bedarf, sie ist vielmehr das Resultat der Bemühungen der Gemeinde Stüsslingen, eine teilweise brachliegende Fläche im Ortskern mit dem Ziel einer Attraktivierung des Dorfzentrums zu entwickeln. Im Prüfprozess wurde seitens des Kantons eine vertiefte Begründung dieses Anliegens verlangt. Die Gemeinde hat dieser Vorgabe mit der Ausarbeitung einer Zentrumsstudie (WERK 1, 2018) entsprochen. Die Resultate dieser Studie sind im Anhang zum Zonenreglement aufgeführt und gemäss § 18 Abs. 5 ZR zu berücksichtigen.

Diese Einzonung hat aus kantonaler Sicht zwei grundlegende Fragen aufgeworfen: Die Vereinbarkeit mit dem kantonalen Raumkonzept und die Frage nach der Zuweisung des Ertrages aus der Mehrwertabgabe.

Gemäss dem Raumkonzept Kanton Solothurn hat die künftige räumliche Entwicklung bevorzugt in den urbanen und agglomerationsgeprägten Gemeinden zu erfolgen. Die Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden (zu denen Stüsslingen gehört) soll als Wohn- und Arbeitsraum gemässigt erfolgen und sich in den Landschaftsraum einordnen. Die kantonalen Fachstellen haben diesem von der Gemeinde beabsichtigten «Schwerpunkt der Innenentwicklung» zugestimmt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Fläche im Dorfzentrum liegt, eine qualitätsvolle Überbauung den Landschaftsraum somit nicht belasten sollte, das Areal mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist und die östliche Hälfte der Fläche bereits heute befestigt und teilweise bebaut ist. Die Fläche bildet zusammen mit den beiden südlich angrenzenden Parzellen in der Zentrums-

zone (altes Pfarrhaus und Rest. Kreuz) ein Schlüsselgebiet für die Zentrumsentwicklung. Für dieses Schlüsselgebiet wurde eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt (gestaltungsplanpflichtige Gebiete A und B mit gebietsspezifischen Anforderungen nach § 3 Abs. 5 ZR).

Zur Zuweisung des Ertrages aus der Mehrwertabgabe hat sich das Amt für Raumplanung im Prüfbericht vom 30. April 2021 (2. Vorprüfung) nach einem vertieften Austausch mit der Gemeinde und in Ermangelung von vergleichbaren Anwendungsfällen damals wie folgt geäussert:

Weil nach unserer Beurteilung im Ergebnis der ganzen Ortsplanung für die grundlegenden Ziele der Raumplanung eine Verbesserung erreicht wird, werden die beabsichtigten Einzonungen als kommunal bewertet, obwohl die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung insgesamt einen Nettozuwachs an Bauzonen aufweist. Die Systematik von Einzonungen von kommunaler respektive kantonaler Bedeutung nach Richtplan und nach dem Planungsausgleichsgesetz ist dieselbe.

Die Einzonung wird demnach im nachfolgenden Abschnitt zum Planungsausgleich (Ziffer 3.3.2) als Abgabetatbestand behandelt, bei dem der Ertrag vollumfänglich der Gemeinde zufällt.

In der Prüfung über beide Ortsteile ist das Amt für Raumplanung davon ausgegangen, dass mit dem vom Amt für Raumplanung als Genehmigungsvorbehalt angemerkten Verbleib dreier Parzellen im Ortsteil Rohr (GB Rohr Nrn. 511, 512 und 513) in der Bauzone eine Kompensation erfolgt. Diese Kompensation wäre zwar nicht flächengleich gewesen, hätte aber aus fachlicher Sicht einen wesentlichen Beitrag zu einer Verbesserung der Gesamtwirkung der Planung im Sinn der Innenentwicklung liefern können. Der Forderung nach dieser Auszonung ist die Gemeinde nicht gefolgt. Nach einem Differenzbereinigungsverfahren mit Beteiligung der kantonalen Raumplanungskommission verbleiben die drei Parzellen in der Bauzone und die teilweise Kompensation entfällt (Ziffer 3.3.1.3). Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts kommt das Amt für Raumplanung zum Schluss, dass die positive Wirkung der Dorfzentrumsentwicklung für sich allein und somit auch ohne Auszonungen im Ortsteil Rohr so positiv ausfällt, dass eine Kompensation, wenn auch nicht flächengleich, als erfüllt angesehen werden kann.

Mit der vorliegenden Planung sind weitere Einzonungen vorgesehen. Diese erweisen sich unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan insgesamt als recht- und zweckmässig. Im Einzelnen handelt es sich um die folgende Einzonungen:

Drei Spezialfälle nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten und Anlagen gemäss Richtplan-Grundsatz S-1.1.12, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend, insgesamt 5'008 m^2):

- GB Stüsslingen Nr. 2286 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2, aufgrund der Lage am Bauzonenrand mit besonderen Bestimmungen verknüpft,

- Teile von GB Stüsslingen Nr. 118 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 analog GB Stüsslingen Nr. 2286 mit besonderen Bestimmungen verknüpft,

- Teile von GB Stüsslingen Nr. 1655 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone.

Arrondierungen des Baugebietes im Sinn von Richtplan-Grundsatz S-1.1.12 (gesamthaft kleiner als 0.5 ha; in der vorliegenden Ortsplanung insgesamt 2'149 m^2):

- Teile von GB Stüsslingen Nr. 2294 und GB Stüsslingen Nr. 2342, jeweils von der Reservezone in die Wohnzone W2,

- Teil von GB Stüsslingen Nr. 527 von der Reservezone in die Kernzone,

- Teil von GB Stüsslingen Nr. 449 von der Reservezone in die Kernzone,

- Teil von GB Stüsslingen Nr. 376 von der Reservezone in die Kernzone,

- Teil von GB Stüsslingen Nr. 2294 von der Reservezone in die Wohnzone 2-geschossig am Hang (Nachvollzug einer bestehenden Gartennutzung auf einem landwirtschaftlich ungünstig bewirtschaftbaren Restgrundstück am Siedlungsrand),

- Teil von GB Stüsslingen Nr. 2342 von der Reservezone in die Wohnzone W2 zur besseren Überbaubarkeit der drei angrenzenden unbebauten Parzellen.

Einzonung von kommunaler Bedeutung (Richtplan-Grundsatz S-1.1.11)

- Teile der Parzellen GB Stüsslingen Nrn. 1949, 1950, 1951 und 1952 im Gesamtumfang von 3'261 m^2 von der Landwirtschaftszone in die Grünzone (eingeschränkte Bauzone, § 22 ZR). Dies unter Berücksichtigung der bestehenden, nichtlandwirtschaftlichen Garten-Nutzung der Einfamilienhäuser entlang der bestehenden Hochspannungsleitung.

Die Würdigung hinsichtlich des Planungsmehrwerts und die Flächenangaben erfolgen weiter unten unter Ziffer3.3.2.

3.3.1.2 Auszonungen

Im Ortsteil Stüsslingen wird die ursprünglich für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehene GB Stüsslingen Nr. 2366 von der öBA-Zone in die Landwirtschaftszone ausgezont (1'260 m^2),

Ebenfalls im Ortsteil Stüsslingen wird der heute in der Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung liegende Teil von GB Stüsslingen Nr. 542 der Landwirtschaftszone zugewiesen (1'080 m^2).

Im Ortsteil Rohr wird im östlichen Teil von GB Rohr Nr. 524 die bisherige Reservezone aufgehoben.

Die Bauzone reduziert sich dadurch um insgesamt 2'340 m^2.

3.3.1.3 GB Rohr Nrn. 511 bis 513 im Ortsteil Rohr

Das Amt für Raumplanung hat im Rahmen der Vorprüfung des Bauzonenplans zum Ortsteil Rohr die Rückzonung der drei Parzellen GB Rohr Nrn. 511, 512 und 513 gefordert und die Nichtbeachtung dieser Forderung bereits im Vorprüfungsbericht 15. März 2021 als Genehmigungsvorbehalt formuliert. Die Forderung wurde im 2. Vorprüfungsbericht wiederholt und umfassender begründet. Die Gemeinde hat sich gegen diese Auszonung gestellt. In diesem Fall holt der Regierungsrat, da es sich einerseits um eine Änderung von Amtes wegen und nicht etwa auf Beschwerde hin handelt und andererseits dabei grundlegend vom beschlossenen Plan - Nichtbauzone statt Bauzone - abgewichen werden soll (für den gegenteiligen Fall vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2021.457 vom 30. August 2022, E. 3.3), gestützt auf § 20 PBG eine Stellungnahme der Raumplanungskommission ein.

Nach vorgängiger Information der Raumplanungskommission an der Sitzung vom 21. März 2024 führte der Ausschuss am 8. Mai 2024 einen Augenschein vor Ort durch. Nach geführter Diskussion stellt der Ausschuss der Raumplanungskommission den folgenden Antrag:

Der Ausschuss empfiehlt [dem Regierungsrat], *dem Antrag des Amtes für Raumplanung, die drei Parzellen auszuzonen, nicht zu folgen. Er stützt in diesem Sinn den Entscheid der Gemeinde Stüsslingen.*

Für die Bebauung der Parzellen sind aus Sicht des Ausschusses jedoch strengere und verbindliche Vorgaben bezüglich des Umsetzungshorizonts und der Qualität zu machen. Der Ausschuss empfiehlt, die aktuell auf 10 Jahre ausgelegte Bauverpflichtung auf 5 Jahre zu verkürzen und die Parzellen auszuzonen, falls diese Frist ungenutzt verstreichen sollte. Ausserdem wird empfohlen, die Qualitätserzeugung und -sicherung im Zonenreglement stärker und verbindlich zu fordern. Das aktuell eher unklar formulierte Workshopverfahren ist zu schärfen, die Anforderungen an ein Richtprojekt sind zu klären und in den Zonenvorschriften festzuhalten. Weiter sind die Parzellen mit einer Gestaltungsplanpflicht zu versehen, um an diesem Ort eine besonders hohe Qualität der Bebauung sicherstellen zu können. Die im Sinn dieser Empfehlungen erforderlichen formalen Schritte sind durch das Amt für Raumplanung und die Gemeinde Stüsslingen zu prüfen und zu kommentieren.

Zu der Empfehlung gilt es folgendes festzuhalten: Die Bauverpflichtung bildet einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft. Es handelt sich dabei nicht um eine hoheitliche Festlegung i.S. einer Verfügung. Darüber hinaus sieht das Gesetz explizit den Rahmen zwischen 5 und 10 Jahren vor. Da der Regierungsrat nicht befugt ist, in ein vertragliches Verhältnis zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde einzugreifen und darüber hinaus die Bauverpflichtung ohnehin im gesetzlich vorgesehenen Zeitrahmen liegt, kann diese weder gekürzt noch gänzlich gestrichen werden. Es verbleibt somit bei der bereits bestehenden Lösung.

Um an diesem Ort die erforderliche hohe Qualität der Bebauung zu sichern, sollte gemäss Empfehlung der Raumplanungskommission eine Gestaltungsplanpflicht über die drei genannten Parzellen festgelegt werden. Der für ein separates Gestaltungsplanverfahren zu veranschlagende Aufwand und die damit verbundene Verfahrensdauer steht allerdings in keinem Verhältnis zur Grösse und Bedeutung der Parzelle. Es ist daher für alle Parteien zweckmässiger, auf ein Gestaltungsplanverfahren zu verzichten und stattdessen den Einbezug der kantonalen Fachstelle Heimatschutz im Workshopverfahren vorzusehen.

3.3.1.4 Flächenbilanz Bauzone

Mit der vorliegenden Ortsplanung nimmt die Bauzonenfläche durch die kommunale Einzonung im Dorfzentrum um 0.53 ha, durch die Zuweisung von Gartenflächen unter der Hochspannungsleitung im Gebiet Tannacker um 0.33 ha, durch die kompensationsfreie Einzonung diverser aufgegebener Landwirtschaftsbetriebe um 0.50 ha sowie durch die Arrondierungen des Baugebietes um 0.21 ha zu. Die Summe der Einzonungen beläuft sich auf insgesamt 1.57 ha. Dieser Fläche stehen Auszonungen im Umfang von 0.23 ha gegenüber. In der Bilanz nimmt die Bauzonenfläche somit um 1.34 ha zu.

3.3.1.5 Umzonungen

Die vorgesehenen Umzonungen erweisen sich insgesamt als recht- und zweckmässig.

Die Zustimmung zur Umzonung eines Teils von GB Stüsslingen Nr.1882 von der öBA in die Wohnzone W2 sowie eines Teils von GB Stüsslingen Nr. 480 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung 2 in die Kernzone erfolgte jeweils unter der Bedingung, dass die optimale Nutzung im Sinne des Gesetzgebers mit entsprechenden Vorschriften zum Gestaltungsplan zu sichern sei. Beide Areale wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht mit spezifischen Anforderungen überlagert. Zu GB Stüsslingen Nr. 1882 liegt überdies eine Bauverpflichtung vor (10 Jahre nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision). Zur Frage der Zulässigkeit einer solchen Bauverpflichtung kann auf vorstehend Ziffer 3.3.1.3 verwiesen werden.

3.3.1.6 Umgang mit den Reservezonen

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung unter anderem beauftragt, die Reservezonen zu überprüfen. Diese sind 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 Arbeiten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

Von den in der rechtskräftigen Ortsplanung bestehenden Reservezonen im Ortsteil Stüsslingen im Umfang von 6.79 ha werden 4.85 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen, 0.86 ha der Bauzone und 1.08 ha verbleiben in der Reservezone, weil sie vollständig von der Bauzone umschlossen sind (Gassmatten) oder diese sinnvoll ergänzen (Milacker). Das Teilgebiet Gassmatten (GB Stüsslingen Nrn. 369, 2020, 2021, 2026 und 2040) wurde im Verlauf der Ortsplanung hinsichtlich einer Einzonung geprüft, dann aber zu Gunsten der Dorfzentrumsentwicklung nördlich der Hauptstrasse zurückgestellt und in der Reservezone belassen.

Im Ortsteil Rohr werden sämtliche Reservezonen (drei Teilgebiete im Umfang von total 0.29 ha) der Landwirtschaftszone zugeteilt.

3.3.2 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des PAG nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Die Gemeinde Stüsslingen hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen. Die Gemeindeversammlung beschloss das Reglement am 17. Juni 2019. Das Bau- und Justizdepartement genehmigte das Reglement mit Verfügung vom 11. Juli 2019. Das Reglement legt einen Abgabesatz von 40 Prozent fest und bestimmt, dass für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig ist. Das PAR sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabetatbestände vor.

Die Gemeinde hat für die meisten der oben aufgeführten Planungsmassnahmen Schatzungen durchführen lassen und diese dem Amt für Raumplanung und den betroffenen Grundeigentümern vor der öffentlichen Auflage unterbreitet. Zum damaligen Zeitpunkt lag noch keine gefestigte Praxis / Methodik vor, wie im Kanton Solothurn die Mehrwerte zu schätzen sind. In der Zwischenzeit hat das Bau- und Justizdepartement zu diesem Thema den Leitfaden zur Berechnung der Planungsmehrwerte erarbeitet. Der Regierungsrat hat diesen Leitfaden mit Beschluss Nr. 2023/1121 am 4. Juli 2023 zur Kenntnis genommen.

In der vorliegenden Ortsplanung sind die folgenden aufgeführten Planungsmassnahmen relevant für den Ausgleich der Planungsmehrwerte. Raumplanerische Massnahmen mit einem Planungsmehrwert entstehen nur im Ortsteil Stüsslingen; für künftige Planungsmassnahmen gelangt auch im Ortsteil Rohr das mit der Fusion übernommene PAR der Gemeinde Stüsslingen zur Anwendung:

- Einzonung von GB Stüsslingen Nr. 365 mit einer Fläche von 5'312 m^2 von der Reservezone in die Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht als Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplankapitel S-1.1.11,

- Einzonung eines Teils von 831 m^2 von GB Stüsslingen Nr. 527 von der Reservezone in die Kernzone als Arrondierung gemäss Richtplankapitel S-1.1.12,

- Einzonung eines Teils von 2'009 m² von GB Stüsslingen Nr. 1655 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone als Spezialfall ohne Kompensationspflicht (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen) gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.12,

- Einzonung von GB Stüsslingen Nr. 2286 mit einer Fläche von 1'475 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig mit besonderen Bestimmungen als Spezialfall ohne Kompensationspflicht (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen) gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.12. Die im Raumplanungsbericht erwähnte Fläche von 1'458 m² berücksichtigt den ursprünglichen Strassenverlauf. Für die Bemessung des Mehrwerts gilt die im zur Genehmigung eingereichten Bauzonenplan vollumfänglich der Bauzone zugewiesene Gesamtfläche von GB Stüsslingen Nr. 2286 von 1'475 m²,

- Einzonung eines Teils von 1'524 m² von GB Stüsslingen Nr. 118 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig mit besonderen Bestimmungen als Spezialfall ohne Kompensationspflicht (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen) gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.12,

- Einzonung eines Teils von 839 m² von GB Stüsslingen Nr. 449 von der Reservezone in die Kernzone als Arrondierung gemäss Richtplankapitel S-1.1.12,

- Einzonung eines Teils von 124 m² von GB Stüsslingen Nr. 376 von der Reservezone in die Kernzone als Arrondierung gemäss Richtplankapitel S-1.1.12,

- Einzonung eines Teils von ca. 185 m² von GB Stüsslingen Nr. 2342 von der Reservezone in die Wohnzone 2-geschossig am Hang als Arrondierung gemäss Richtplankapitel S-1.1.12,

- Einzonung eines Teils von ca. 170 m² von GB Stüsslingen Nr. 2294 von der Reservezone in die Wohnzone 2-geschossig am Hang als Arrondierung gemäss Richtplankapitel S-1.1.12,

- Einzonung von Teilen der Parzellen GB Stüsslingen Nrn. 1949, 1950, 1951 und 1952 im Gesamtumfang von 3'261 m² von der Landwirtschaftszone in die Grünzone als Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.11 mit Würdigung der konkreten Umstände (Hochspannungsleitung, eingeschränkte Bauzone),

- Umzonung eines Teils von 2'236 m² von GB Stüsslingen Nr. 1882 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone 2-geschossig.

Von den Planungsmehrwerten der Einzonungen gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.12 fliessen 20 Prozent an den Kanton, 20 Prozent an die Gemeinde. Bei den Planungsmehrwerten der Einzonungen von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.11 sowie der Umzonung fliessen 40 Prozent an die Gemeinde (vgl. auch Ziffer 3.3.1.1 der Erwägungen, weiter oben).

3.3.3 Erschliessungsplan und Strassenklassierung

Die Erschliessungspläne wurden überprüft und teilweise angepasst. Mit dem Wantelweg und der Mühlimatt werden zwei bisherige Privatstrassen neu ins Netz der kommunalen Erschliessungsstrassen aufgenommen. Daneben werden verschiedene Anpassungen an den Fusswegverbindungen und Fusswegrechten vorgenommen.

Für die Baulinien entlang den Kantonsstrassen wurden zwei separate kantonale Baulinienpläne erstellt (Situationsplan 1:1'000, Ortsteil Stüsslingen Mitte sowie Situationsplan 1:1'000, Ortsteil

Stüsslingen Ost-West). Die beiden Pläne wurden gemeinsam mit den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt. Für die Schafmattstrasse im Ortsteil Rohr gilt der vom Regierungsrat am 24. Oktober 2023 mit Beschluss Nr. 2023/1721 genehmigte kantonale Erschliessungsplan über die Schafmattstrasse.

3.3.4 Waldfeststellung

In der Gemeinde Stüsslingen wurde bisher lediglich für den Ortsteil Rohr ein mit den kantonalen Vorgaben übereinstimmender Waldfeststellungsplan erstellt (Waldfeststellungplan Rohr, 1:1'000, signiert vom Kreisförster am 3. Juli 2002).

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden diverse Unklarheiten und Unstimmigkeiten der rechtskräftigen Nutzungspläne betreffend Waldgrenze bereinigt. Dazu wurden wo nötig in Absprache mit dem zuständigen Forstkreis neue, lesbare Waldfeststellungspläne im Massstab 1:1'000 erstellt. Die bereinigten Waldgrenzen wurden in die Erschliessungspläne respektive im Bereich der Sondernutzungszone Golfplatz in den Gesamtplan übertragen.

3.3.5 Heckenfeststellung

Innerhalb der Bauzone wurden gemäss dem Raumplanungsbericht - mit Ausnahme entlang des Stüsslingerbachs - keine Hecken festgestellt. Die Hecke auf GB Stüsslingen Nr. 528 (am Hang auf der dem Bach abgewandten Seite der Parzelle) ging bei allen bisherigen Heckenfeststellungen vergessen, ist nun aber anlässlich der Unwetterereignisse vom Juli 2021 bei einem Hangrutsch verloren gegangen. Die Forderung nach einem Ersatz an gleicher Stelle erweist sich unter dieser Voraussetzung als unverhältnismässig.

Weiter fehlt die Heckenbaulinie auf GB Stüsslingen Nr. 2380. Diese kann ohne Heckenfeststellung im Abstand von 4 m zur Bauzonengrenze festgelegt werden. Der «Erschliessungsplan Ortsteil Stüsslingen Nord» ist entsprechend anzupassen. Eine Auflage ist nicht erforderlich. Die Baulinie wurde mit dem Teilzonen- und Erschliessungsplan «Rüchligblick» vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2017/423 vom 6. März 2017 genehmigt.

3.3.6 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Im Ortsteil Stüsslingen wird auf die Einzonung von FFF verzichtet. Mit der Zuweisung grosser Teile der Reservezone zur Landwirtschaftszone wird sich die Fläche der Böden mit FFF-Qualität, die der Landwirtschaft langfristig erhalten bleiben, trotz der per Saldo vorgenommenen Einzonungen erhöhen. Im Ortsteil Rohr finden sich keine dem FFF-Inventar anrechenbare Fruchtfolgeflächen.

Das Amt für Landwirtschaft wird nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vornehmen.

3.3.7 Digitale Nutzungsplandaten

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 auch in digitaler Form einzureichen. Die Daten wurden ordnungsgemäss eingereicht.

4. Gesamtwürdigung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Die Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Stüsslingen, bestehend aus:

- Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen, Ortsteil Stüsslingen, Situation 1:2'000
- Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen, Ortsteil Rohr, Situation 1:2'000
- Gesamtplan, Situation 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Stüsslingen Nord, Situation 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Stüsslingen Süd, Situation 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Rohr, Situation 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Hauptstrasse, Ortsteil Stüsslingen Mitte, Situation 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Hauptstrasse / Erlinsbacherstrasse, Ortsteil Stüsslingen Ost-West, Situation 1:1'000
- Naturgefahrenplan (synoptisch), Ortsteil Stüsslingen, Situation 1:2'000
- Naturgefahrenplan (synoptisch), Ortsteil Rohr, Situation 1:2'000
- Zonenreglement

wird genehmigt.

5.2 Behandlung der Beschwerde:

5.2.1 Die von Rolf Meier mit Datum vom 25. September 2023 erhobene Beschwerde wird abgewiesen.

5.2.2 Rolf Meier hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 zu tragen. Diese werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

5.2.3 Parteientschädigungen werden nicht gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

5.3 Um bei der Bebauung der Parzellen GB Rohr Nrn. 511, 512 und 513 die erforderliche hohe Qualität der Bebauung zu sichern, wird die Gemeinde eingeladen, den Beizug

der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz am vorgesehenen Workshopverfahren zu gewährleisten.

5.4 Auf GB Stüsslingen Nr. 2380 ist im Erschliessungsplan Ortsteil Stüsslingen Nord die fehlende Heckenbaulinie zu ergänzen.

5.5 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Sollte gegen den Beschwerdeentscheid ein Rechtsmittel ergriffen werden, hat dies keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.6 Planungsausgleich

5.6.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision für alle in Ziffer 3.3.2 der Erwägungen aufgeführten Ein- und Umzonungen die Planungsmehrwerte zu berechnen.

5.6.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Forderung über die Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

5.6.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Verfügungen über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe für die Einzonungen dem Bau- und Justizdepartement zu eröffnen.

5.6.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.

5.7 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 228 vom 11. Februar 2000 genehmigte Ortsplanung der Einwohnergemeinde Stüsslingen und die im Nachgang mit RRB Nr. 1976 vom 25. September 2001 genehmigten Nutzungspläne (Erschliessungsplan, Gesamtplan) sowie die mit RRB Nr. 855 vom 23. April 2002 genehmigte Ortsplanung von Rohr.

5.8 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:

- Teilzonen- und Erschliessungsplan «Rüchligblick» GB Nrn. 538 und 12 (RRB Nr. 2017/423 vom 6. März 2017) unter Berücksichtigung von Ziffer 3.3.5 der Erwägungen (Heckenbaulinie auf GB Nr. 2380).

- Teilzonen- und Erschliessungsplan Sandacker (RRB Nr. 2008/100 vom 28. Januar 2008)

- Strassen- und Baulinienplan Gygergasse (RRB Nr. 2007/533 vom 3. April 2007)

- Strassen- und Baulinienplan Sandacker (RRB Nr. 1273 vom 25. Juni 2002)

- Gestaltungsplan Alterswohnungen GB Nrn. 1953 und Teil 407 (RRB Nr. 447 vom 22. Februar 1994)

- Gestaltungsplan Hirzenacker (RRB Nr. 1857 vom 13. Juni 1989) inkl. Änderung GP Hirzenacker (RRB Nr. 2003/1723 vom 16. September 2003).

5.9 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan fortzuschreiben. Mit der vorliegenden Ortsplanung werden Reservezonen im Umfang von 0.86 ha der Bauzone zugewiesen und 1.08 ha verbleiben in der Reservezone, weil sie vollständig von der Bauzone umschlossen sind (Gassmatten) oder dieses sinnvoll ergänzen (Milacker).

5.10 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, nach Rechtskraft der Ortsplanung die Aktualisierung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBK) zu veranlassen (Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten im WebGIS des Kantons und Nachführung des Planregisters).

5.11 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.

5.12 Die Gemeinde Stüsslingen hat dem Amt für Raumplanung spätenstens einen Monat nach Rechtskraft der Ortsplanung folgende bereinigte Unterlagen zuzustellen:
2 Dossiers (1 davon mit orientierenden Unterlagen, 1 davon ohne orientierende Unterlagen), zusätzlich je 2 Bauzonenpläne und 2 Gesamtpläne.
(Waldfeststellungspläne siehe separate Ziffer 5.14). Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

5.13 Das beauftragte Planungsbüro BSB+Partner hat dem Amt für Verkehr und Tiefbau möglichst umgehend nach der Publikation je 2 Exemplare der kantonalen Baulinienpläne zuzustellen. Das Amt für Verkehr und Tiefbau sorgt dafür, dass die kantonalen Baulinienpläne im digitalen Planregister verfügbar sind.

5.14 Die Gemeinde Stüsslingen hat dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei möglichst umgehend nach der Publikation 3 Sätze der Waldfeststellungspläne zuzustellen. Sie sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei sorgt dafür, dass sie vor der Aufnahme ins digitale Planregister vom zuständigen Forstkreis unterschrieben werden.

5.15 Die Gemeinde Stüsslingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 12'530.00, 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 **Rolf Meier, Hauptstrasse 20, 4655 Stüsslingen**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'800.00	(Fr. 1'800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	1'800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
	Fr.	0.00	

Kostenrechnung **Gemeinde Stüsslingen, Schulstrasse 5, 4655 Stüsslingen**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	12'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	12'530.00	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (df, vs)
Bau- und Justizdepartement, (ka) (Beschwerde Nr. 2023/150)
Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung
Amt für Raumplanung (sts) (2), Dossier Nr. 82'223, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen / Richtplanung
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar/-konzept Stüsslingen 2017 und Naturinventar/-konzept Rohr 2020 (später)
Amt für Umwelt, mit je 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen Stüsslingen bzw. Rohr (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit je 2 kant. Baulinienplänen Hauptstrasse, Ortsteil Stüsslingen Mitte bzw. Hauptstrasse / Erlinsbacherstrasse, Ortsteil Stüsslingen Ost-West (später)
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Amt für Landwirtschaft
Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Gesamtplan und je 3 Exp. Waldfeststellungspläne «Übersicht» sowie «Waldfeststellungsplan Ortsteil Stüsslingen», Detailpläne A – E resp. «Waldfeststellungsplan Ortsteil Rohr» (später)
Forstkreis Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten, mit je 1 Exp. Waldfeststellungspläne «Übersicht» sowie «Waldfeststellungsplan Ortsteil Stüsslingen», Detailpläne A – E resp. «Waldfeststellungsplan Ortsteil Rohr» (später)
Amt für Finanzen, zum Umbuchen
Amt für Gemeinden
Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan / Gesamtplan (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Gemeinde Stüsslingen, Schulstrasse 5, 4655 Stüsslingen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
Rolf Meier, Hauptstrasse 20, 4655 Stüsslingen **(Einschreiben)**
Matthias Soland, Schafmattstrasse 35, 4655 Stüsslingen **(Einschreiben)**
BSB+Partner, Ingenieure und Planer AG, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Stüsslingen: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung).