

# Regierungsratsbeschluss

vom 9. Dezember 2024

Nr. 2024/1979

## Deitingen: Teilzonen- und Gestaltungsplan «Russmatt» mit Sonderbauvorschriften und Änderung Zonenreglement

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Russmatt» mit Sonderbauvorschriften und Änderung des Zonenreglements zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan Russmatt mit Sonderbauvorschriften (Anpassung Gesamtplan, Situation 1:3'000)
- Änderung Zonenreglement
- Gestaltungsplan Russmatt mit Sonderbauvorschriften (Situation 1:1'000)
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Über dem Russmatthof wurde 2002 (RRB Nr. 387 vom 5. März 2002) ein Teilzonen- und Gestaltungsplan erlassen, der mit der Ortsplanung (RRB Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019) bestätigt wurde. Während dem Prozess der Ortsplanungsrevision wurde vereinbart, dass bei einer baulichen Entwicklung des Russmatthofs der Gestaltungsplan grundlegend zu überarbeiten bzw. neu zu erarbeiten sei.

Dem Landwirtschaftsbetrieb und Pferdehof Russmatt in Deitingen fehlt es zum heutigen Zeitpunkt an Fläche für die Futterlagerung. Deshalb soll eine neue Remise im nordöstlichen Bereich des Hofes errichtet werden. Der vorgesehene Standort für die neue Remise liegt im Bereich der ursprünglichen Lagerung für Siloballen. Die Siloballenproduktion wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Heute befindet sich auf dem Bereich Siloballen ein Ausreitplatz (gemäss den geltenden Sonderbauvorschriften ist ein Trainingsparcours im Bereich Siloballen gestattet). Ansonsten wird die sehr grosse Fläche vor allem zur Parkierung beziehungsweise Abstellen von Pferdeanhängern und auch für Paddocks genutzt. Zusätzlich soll nördlich des Aussenreitplatzes ein neues Baufeld für Tierhaltung ausgeschrieben werden. Dieses soll in einer späteren Etappe für eine Longierhalle bzw. eine Pferdeführanlage genutzt werden.

Über das Areal des Gestaltungsplans «Russmatt» sowie die in der Umgebung angrenzenden für die Weidenutzung zum Reitbetrieb erforderlichen Bereiche wird eine Spezialzone im Sinn von Art. 18 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) ausgeschrieben (Teilzonenplan mit Anpassung des Gesamtplans).

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Gestaltungsplans «Russmatt» liegt auf den Parzellen GB Deitingen Nrn. 170 und 90092 (Zufahrt, teilweise). Mit der vorliegenden Planung wird der Geltungsbereich angepasst. Die Parzelle GB Deitingen Nr. 90092 zuzüglich der für die Verbreiterung der Strasse und einen Ausweichplatz vorgesehenen Fläche sind nicht mehr Bestandteil des Perimeters. Die Abgrenzung folgt dem Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan, Strassenklassierungsplan (Teil Süd) vom 18. Juni 2019 (RRB Nr. 2019/974). Im Südwesten erfährt der Perimeter eine nutzungsbedingte Anpassung im Bereich der bestehenden Spielfläche (2).

## 2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. Juni 2024 bis 8. Juli 2024. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Die Anträge des Einsprechers wurden vom Gemeinderat mittels Präzisierung der Sonderbauvorschriften berücksichtigt und die Einsprache somit gutgeheissen. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Deitingen hat den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Russmatt» mit Sonderbauvorschriften und Änderung Zonenreglement am 31. August 2024 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

## 2.3 Prüfung von Amtes wegen

Die in den beiden Vorprüfungsberichten des Amtes für Raumplanung vom 6. November 2023 sowie vom 17. April 2024 verlangten Anpassungen wurden vorgenommen. So insbesondere auch die Präzisierung der Grundnutzung. Die Spezialzone Russmatt (SpRu) gilt nicht als Bauzone in der Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde, sondern als weitere Nutzungszone im Sinn von Art. 18 Abs. 1 RPG. Das Baugesuchsverfahren entspricht dem in der Landwirtschaftszone (§ 38<sup>bis</sup> Planungs- und Baugesetz PBG; BGS 711.1). Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung und nach Prüfung durch den Gemeinderat wird diese Spezialzone voraussichtlich wieder in die Landwirtschaftszone zu überführen sein.

Die der Spezialzone Russmatt (SpRu) zugewiesenen Weideflächen gelten als Fruchtfolgeflächen (FFF). Als Weideflächen verlieren sie ihre Fruchtfolgeflächen-Qualität nicht. Dies wird mit der Einschränkung der Nutzung in § 9 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften sichergestellt. Dasselbe gilt für den Bereich der bestehenden Spielfläche 2, die neu vollständig innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters zu liegen kommt. Mit dem Rückbau von Gebäude 1d und der Rekultivierung werden, vorausgesetzt der Boden erfüllt die Qualitätsanforderungen von FFF, rund 350 m<sup>2</sup> FFF neu dem Inventar FFF anrechenbar sein. Nach dem Rückbau und der Rekultivierung muss der Boden die Qualitätsanforderungen von Fruchtfolgeflächen gemäss Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgeflächen erfüllen.

Der Rückbau des bestehenden Gebäudes mit der Gebäudenummer «1d» (Schopf im Nordosten von GB Nr. 170 am Russbach) wird in § 6 Abs. 3 an die Erteilung der ersten Baubewilligung gekoppelt. Der Rückbau ist Teil des Gesamtkonzepts.

Aus der Planung resultiert keine Mehrwertabgabepflicht im Sinn des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18).

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 Web GIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der

digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5<sup>quater</sup> 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. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Sie ist zu genehmigen.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Russmatt» mit Sonderbauvorschriften und Änderung Zonenreglement der Einwohnergemeinde Deitingen wird genehmigt.
- 3.2 Der bestehende Zonen- und Gestaltungsplan Russmatt (RRB Nr. 387 vom 5. März 2002) wird aufgehoben.
- 3.3 Der Rückbau des Gebäudes «1d» (Schopf im Nordosten am Russbach) ist Teil des Konzeptes und mit der ersten Baubewilligung im Baubereich A zu verfügen.
- 3.4 Nach dem Rückbau und der Rekultivierung im Bereich des Gebäudes «1d» (Schopf im Nordosten am Russbach) muss der Boden die Qualitätsanforderungen von Fruchtfolgefächern gemäss Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgefächern erfüllen.
- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5<sup>quater</sup> Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.6 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Deitingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'530.00, 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

### Einwohnergemeinde Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 3'530.00</u>	

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

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts) (2), Dossier-Nr. 101'533, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Landwirtschaft

Sekretariat der Katasterschätzung

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

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

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Deitingen: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Russmatt» mit Sonderbauvorschriften und Änderung Zonenreglement)