

Regierungsratsbeschluss

vom 2. Dezember 2025

Nr. 2025/2008

Deitingen: Teilzonen- und Teilerschliessungsplan «Einzonung GB-Nr. 288»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Teilerschliessungsplan «Einzonung GB-Nr. 288» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan, Situation 1:1'000
- Teilerschliessungsplan, Situation 1:1'000.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

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

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Deitingen Nr. 288 mit seiner Gesamtfläche von 1'450 m². Er liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Deitingen, südlich der Bahnlinie. Das Grundstück wird östlich durch die kommunale Bahnhofstrasse und westlich durch die kantonale Luterbachstrasse begrenzt, welche im Süden der Parzelle zusammenführen. Die gesamte Parzelle GB Deitingen Nr. 288 soll eingezont werden.

Gemäss rechtskräftigem Gesamtplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss RRB, Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019) ist das Grundstück der Landwirtschaftszone zugeteilt. Im rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit vorgenanntem RRB) wird das Grundstück durch die Ortsbildschutzzone überlagert. Das bestehende Bauernhaus auf GB Deitingen Nr. 288 wird im Gesamtplan zudem als erhaltenswertes Kulturobjekt klassiert. Die Klassierung sowie die Ausdehnung der Ortsbildschutzzone sollen unverändert beibehalten werden.

Im Teilerschliessungsplan soll gegenüber der Bahnhofstrasse eine kommunale Baulinie mit einem Abstand von 4 m ausgeschieden werden. Damit wird die rechtskräftige Strassenbaulinie der übrigen Grundstücke entlang der Bahnhofstrasse auf der Parzelle GB Deitingen Nr. 288 weitergeführt. Gegenüber der Kantonsstrasse soll die Stellung des Gebäudes mit einer kommunalen Gestaltungsbaulinie gesichert werden.

Auf der Parzelle GB Deitingen Nr. 288 besteht zurzeit ein Bauernhaus mit Wohnanteil und Scheune. Das Vorhaben der Einzonung ergibt sich aus der beruflichen Neuausrichtung des Landwirtes und Grundeigentümers. Der Betrieb wurde Ende 2023 definitiv aufgegeben. Die Parzelle

soll in die Wohnzone 2-geschossig eingezont werden. Dies entspricht vorwiegend den umliegenden Grundnutzungen. Das bestehende Bauernhaus soll in eine reine Wohnnutzung überführt werden, sodass zusätzliche Wohneinheiten in das Gebäude integriert werden können.

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Planungsgrundsatz S-1.1.12) ist die Einzonung von Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessen oder anschliessen), ohne Kompensation der Bauzone möglich. Dies trifft vorliegend zu.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) 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 kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) 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 vorliegende Planung beinhaltet folgende Planungsmassnahme, die einen Abgabetatbestand aufweist:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Deitingen Nr. 288, Fläche von 1'450 m², von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone 2-geschossig.

Die Einwohnergemeinde Deitingen hat bisher kein rechtsgültiges Reglement (PAR) zur Regelung des Vollzugs der Ausgleichsabgabe erstellt. Bei Einzonungen eines Spezialfalls (S-1.1.12) gelangen 20 Prozent der Abgabeerträge zweckgebunden an den Kanton. Da die Einwohnergemeinde über kein PAR verfügt und somit keinen kommunalen Abgabesatz festgelegt hat, kann sie keinen Anspruch an einen überdies entstehenden Anteil des Mehrwerts geltend machen.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Grundsatz 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. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

In der orientierenden Darstellung des rechtsgültigen Erschliessungsplans (genehmigt mit RRB Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019) wird entlang der westlichen Fassade des Gebäudes auf GB Deitingen Nr. 288 eine Vorbaulinie gegenüber der Kantonsstrasse dargestellt. Diese Abbildung entspricht nicht dem rechtsgültigen Zustand: Die Stellung des Gebäudes gegenüber der Kantonsstrasse war bis anhin mit keiner Baulinie gesichert. Da die Linie im orientierenden Planinhalt aufgeführt ist, und an selber Stelle eine kommunale Gestaltungsbaulinie definiert werden soll, ist keine Anpassung des Plans notwendig.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

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.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 28. März 2025 bis 28. April 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Deitingen hat den Teilzonen- und Teilerschliessungsplan «Einzonung GB-Nr. 288» am 11. Juni 2025 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Teilerschliessungsplan «Einzonung GB-Nr. 288» der Einwohnergemeinde Deitingen wird genehmigt.
- 3.2 Durch die Teilzonenplanung resultiert eine Zunahme des Siedlungsgebiets um ca. 0.15 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 3.3 Planungsausgleich
 - 3.3.1 Bei der Einzonung handelt es sich um einen Spezialfall nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.
 - 3.3.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Planung (Publikation im Amtsblatt), für die Einzonung den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.
 - 3.3.3 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, das betroffene Grundstück in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 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 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.

- 3.6 Die Einwohnergemeinde Deitingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 2'030.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger
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. 2'000.00.	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00.	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 2'030.00.</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 102'587, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Finanzen
 Amt für Landwirtschaft
 Amt für Gemeinden
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Strassenunterhalt Kreis I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil
 Einwohnergemeinde Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen, mit 2 gen. Dossiers, 1 gen. Teilerschliessungsplan und 1 Raumplanungsbericht (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Baukommission Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen
 Planungskommission Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen
 SPI Planer und Ingenieure AG, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen
 Urs Schläfli, Bahnhofstrasse 29, 4543 Deitingen
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Deitingen: Genehmigung Teilzonen- und Teilerschliessungsplan «Einzonung GB-Nr. 288»)