

# Regierungsratsbeschluss

vom 4. Juli 2017

Nr. 2017/1250

## **Obergösgen: Teilzonenplan und Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Steinengasse“ mit Sonderbauvorschriften sowie Änderung Zonenvorschriften / Behandlung der Beschwerden**

---

### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Obergösgen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan und Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Steinengasse“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die Änderung der Zonenvorschriften (ZV) zur Genehmigung.

Folgende Grundstücke sind von der zu prüfenden Planung betroffen: GB Obergösgen Nrn. 641, 6, 642 und 629 mit einer Gesamtfläche von 20'630 m<sup>2</sup>. GB Obergösgen Nrn. 641 und 6 liegen gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in der Wohnzone W2. Nach Zonenreglement beträgt deren Ausnützungsziffer (AZ) für Einzelhäuser 0,35 und für zusammengebaute Einfamilienhäuser 0,4. GB Nrn. 642 und 629 liegen in der Kernzone KB mit einer AZ von 0,4.

Der Teilzonenplan „Steinengasse“ sieht die Umzonung dieses Areals in eine W3-Zone vor, das geänderte Zonenreglement legt die AZ auf 0,7 fest. Gemäss den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Steinengasse“ beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche 15'650 m<sup>2</sup>, die sich auf die einzelnen Baubereiche verteilen. Dies entspricht der AZ von 0,759. Insgesamt sind geschätzte 115 Wohneinheiten für ca. 230 Personen vorgesehen. Daneben sollen in den Baubereichen A1 - A7 Einrichtungen für Betreuungs- und Pflegedienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte und Restaurants geschaffen werden.

### **2. Erwägungen**

#### **2.1 Verfahren**

Das Amt für Raumplanung (ARP) prüfte die Nutzungsplanung „Steinengasse“ am 19. Februar 2016 sowie am 13. Juni 2016 vor und stellte deren Genehmigung grundsätzlich in Aussicht.

Die öffentliche Auflage der genannten Nutzungsplanung erfolgte vom 10. Juni 2016 - 11. Juli 2016. Innerhalb der Auflagefrist gingen 18 Einsprachen ein. Wegen eines Formfehlers wurde die Planung ein zweites Mal vom 12. August 2016 - 12. September 2016 aufgelegt. Während der zweiten Auflagefrist gingen vier weitere Einsprachen ein. In Gutheissung einzelner Einsprachepunkte durch den Gemeinderat wurden die Sonderbauvorschriften ergänzt, im Übrigen wurden die Einsprachen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Die Pläne wurden vom Gemeinderat Obergösgen am 1. Dezember 2016 beschlossen und der bestehende Gestaltungsplan „Steinengasse“ vom 17. Februar 2009 aufgehoben.

Gegen den Beschluss des Gemeinderates erhoben folgende Parteien Beschwerde:

- a. Elisabeth und Markus Gfeller, Steinengasse 8, 4653 Obergösgen  
v. d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten
- b. Martina und Daniel Spielmann-Scherer, Hardmattring 2, 4653 Obergösgen  
v. d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten
- c. Ernst Winz, Losterferstrasse 15, 4653 Obergösgen
- d. Benno Winistörfer, Hardmattring 8, 4563 Obergösgen
- e. Manuela und Filippo Cassone-Zingg, Steinengasse 11, 4653 Obergösgen
- f. Lars Bolliger, Hardmattring 5, 4653 Obergösgen.

Sämtliche Beschwerdeführer beantragten die Nichtgenehmigung der Planung. Es wurden im Wesentlichen folgende Beschwerdepunkte geltend gemacht: der Verstoss der Nutzungsplanung „Steinengasse“ gegen die übergeordnete Planung (insbesondere gegen den Richtplan, das räumliche Leitbild und das regionale Entwicklungskonzept), die mangelnde Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur, die übermässige und unnötige Aufzoning, die mangelnde Sicherung der architektonischen Qualität der Überbauung, die mangelnde Interessenabwägung zwischen den Anliegen der Beschwerdeführer und der Investoren, die fehlende planerische Absicherung der Nutzung der Baufelder A1 - A7 für Betreuungs- und Pflegedienstleistungen, die unzulässige Überschreitung der Gebäudehöhe und die Verbauung der Aussicht gegen Süden. Des Weiteren sei der eingedolte Bach zu öffnen, zumindest sei der Gewässerperimeter nicht zu überbauen, es hätte eine Fachberatung bei der Planung hinzugezogen und das bestehende Bauernhaus in die Planung integriert werden sollen. Es seien Satteldächer vorzuziehen. Es hätte eine Einspracheverhandlung durchgeführt werden müssen. Zudem sei ein Mehrwertausgleich einzufordern.

In der Stellungnahme vom 21. Februar 2017 schloss die Bauverwaltung im Auftrag des Gemeinderates auf Abweisung sämtlicher Beschwerden. Die Nutzungsplanung sei zu genehmigen. Die Aufzoning entspreche dem Ziel der Gemeinde und den übergeordneten Vorgaben. Es bestehe kein inhaltlicher Widerspruch zwischen dem räumlichen Leitbild und der neuen Planung. Ein akuter Handlungsbedarf sei zwar für die Aufzoning nicht vorhanden, aber die haushälterische Nutzung des Bodens entspreche den raumplanerischen Zielen von Bund und Kantonen. Das regionale Entwicklungskonzept sehe die Füllung von Siedlungslücken vor. Diesem Ziel sei mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen worden. Der Zielwert von 2'500 Einwohnern sei mit der neuen Planung nicht überschritten. Die Verdichtung erfolge über das Bauvolumen, welches von hoher Qualität sei. Zugunsten der Einpassung sei auf das Attikageschoss verzichtet worden. Flachdächer entsprächen der zeitgemässen Formensprache. Das Richtprojekt werde erst im Baugesuchsverfahren konkretisiert. Die Qualität der Bauten werde durch das in den Sonderbauvorschriften vorgeschriebene Fachgutachten im Baugesuchsverfahren gewährleistet. Auch die Gestaltung der Aussenräume würde erst im Baugesuchsverfahren umgesetzt. Es entstehe keine Verunstaltung von Obergösgen. Das Baugebiet liege innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes. Die Gebäudehöhen seien nicht übermässig, die Gebäudelängen würden durch die Baufelder begrenzt. Die Qualität der Architektur des Richtprojekts sei hoch. Dieses sei im Workshop-Verfahren ermittelt worden, ein Architekturwettbewerb sei nicht vonnöten. Durch die Grenzabstände würden die Immissionen auf ein zulässiges Mass beschränkt, die gesetzlichen Grundlagen zum Mehrwertausgleich seien noch nicht rechtskräftig. Auf die Bachöffnung sei aus Sicherheitsgründen und wegen der geringen Wassermenge verzichtet worden. Die Alterswohnungen und das Pflegezentrum seien durch die Planung genügend gesichert. Der Gemeinderat sei Planungsbe-

hörde und habe daher auch die notwendige Fachkompetenz zur Beurteilung der Planung. Diese sei vom Amt für Raumplanung vorgeprüft worden.

Die Stellungnahme der zuständigen Projektentwicklerin TURI Bautreuhand GmbH, v. d. Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, erfolgte am 22. Februar 2017. Sie beantragte die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei und die Genehmigung der Nutzungsplanung „Steingasse“, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Bezüglich der bemängelten Zweckmässigkeit habe der Regierungsrat im vorliegenden Verfahren nur eingeschränkte Kognition. Die Planung verstosse nicht gegen die übergeordneten Planungsgrundsätze. Die Einordnung in die Siedlungsstruktur sei gegeben, eine Interessenabwägung sei vorgenommen und auf die Anstösser Rücksicht genommen worden. Die Nutzungsdichte sei planerisch sinnvoll. Das Nutzungsmass stehe im Einklang mit dem räumlichen Leitbild, eine massvolle Verdichtung entspreche den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes und eine gesetzliche Grundlage für den Architekturwettbewerb sei nicht vorhanden, auch nicht für die Mehrwertabschöpfung.

Das instruierende Bau- und Justizdepartement (BJD) führte am 26. April 2017 einen Augenschein mit Parteibefragung durch. Dort brachten die Beschwerdeführer Elisabeth und Markus Gfeller sowie Daniel und Martina Spielmann ein weiteres Argument gegen die Nutzungsplanung „Steingasse“ vor: Die vorliegende Zonenplanänderung sei im Rahmen der anstehenden Ortsplangesamtrevision zu behandeln.

Am 12. Mai 2017 reichte Rechtsanwalt Cuno Jaeggi als Vertreter der TURI Bautreuhand GmbH seine Kostennote in der Höhe von Fr. 6'466.05 ein.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen.

## 2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die 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 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

## 2.3 Behandlung der Beschwerden

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung hat. Sämtliche Beschwerdeführer sind Bewohner von Liegenschaften, die sich in hinreichender Nähe zum Planungsareal befinden. Zudem haben sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind demgemäss zu den frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden legitimiert.

### 2.3.1 Beschwerde von Elisabeth und Markus Gfeller, v. d. Rechtsanwalt Stephan Glättli

Die Beschwerdeführer Elisabeth und Markus Gfeller beantragten in ihrer Beschwerde vom 12. Dezember 2016 die Nichtgenehmigung des Teilzonenplans und des Zonenreglements sowie des Gestaltungs- und Erschliessungsplans „Steingasse“ mit Sonderbauvorschriften. Eventuali-

ter seien im Baufeld B5 nur zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser ohne Attikabonus, subeventualiter seien sie mit einem um mindestens 2.00 m von der Steinengasse zurückgesetzten Attikageschoss zuzulassen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### 2.3.1.1 Änderung der Zonierung im Rahmen der Ortsplan-Gesamtrevision

Die Beschwerdeführer brachten vor, die Zonenplanänderung sei im Rahmen der Ortsplan-Gesamtrevision vorzunehmen.

Grundsätzlich sind zwischen zwei Totalrevisionen Teilrevisionen zulässig, sei dies mit Hilfe des Erlasses von Gestaltungsplänen oder allenfalls auch kombiniert mit dem Erlass von Teilzonenplanänderungen, insbesondere wenn die Abweichung von der Grundnutzung zu gross ist (§ 44 Abs. 4 PBG). Die teilweise Überarbeitung des geltenden Zonenplans von 2003 ist aufgrund der Bedürfnisse nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens nachvollziehbar, vor allem haben sich die gesetzgeberischen Intentionen in diesem Bereich in den vergangenen 15 Jahren eindeutig in Richtung Verdichtung verschoben. Sie liegt somit nicht nur im privaten Interesse der Planverfasser, sondern auch im öffentlichen Interesse, welches sich in dem am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen, revidierten RPG klar manifestiert. Nach § 10 PBG hat die Einwohnergemeinde die Ortsplanung beförderlich durchzuführen. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so sind die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. In der Regel beträgt der Zeithorizont zur Überprüfung und der Vornahme allfällig notwendiger Änderungen 10 Jahre. Diese Bestimmung verleiht der Nutzungsplanung einerseits eine gewisse Beständigkeit und sichert damit die ihr vom Gesetzgeber zugedachte Funktion, ermöglicht andererseits auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. In dem Sinne hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. In Obergösgen ist das räumliche Leitbild zur neuen Gesamtplanung von der Gemeindeversammlung noch nicht genehmigt worden. Vom Moment der Annahme des Leitbildes bis zu einer genehmigten Gesamtrevision verstreichen - wegen der Komplexität des Planverfahrens - in der Regel jedoch mehrere Jahre. Für das Zuwarten der Zonenplanänderung bis zur Totalrevision der Ortsplanung können somit weder der Grundsatz der Planbeständigkeit noch sonstige private Interessen angeführt werden, die das öffentliche Interesse an der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 - unter Einhaltung des gesetzlich genannten Planungshorizonts - überwiegen. Die Teilzonenplanung ist zum heutigen Zeitpunkt zu Recht erfolgt.

### 2.3.1.2 Übergeordnete Planung

Die Beschwerdeführer vertraten die Meinung, dass die Nutzungsplanung „Steinengasse“ gegen das räumliche Leitbild der Gemeinde, die kantonale Siedlungsstrategie sowie das regionale Entwicklungskonzept verstosse.

Beim genannten räumlichen Leitbild ist offenbar das von der Gemeindeversammlung noch nicht genehmigte räumliche Leitbild 2016 gemeint, welches die Basis für die zukünftige Gesamtrevision der Ortsplanung schafft. Darin geht die Gemeinde Obergösgen aufgrund der Verfügbarkeit von erschlossenem Bauland von einer Einwohnerzahl von rund 2'500 Einwohnern aus, die langfristig nicht überschritten werden soll. Selbst wenn das Leitbild 2016 auf den strittigen Teilzonenplan, der sich auf die geltende Ortsplanung stützt, bereits anwendbar wäre, ist kein Widerspruch ersichtlich. Bei der im Leitbild 2016 angestrebten Einwohnerzahl handelt es sich nicht um eine rechtlich verbindliche Grösse, sondern um eine Schätzung aufgrund der gegebenen Verhältnisse sowie der zukünftigen Gesamtplanung. Daraus können die Beschwerdeführer keine Ansprüche ableiten, zumal das Leitbild auch gar keine Aussagen zur Bebauungsdichte einer Zone macht. Mit diesem Argument ist jedenfalls die dichtere Überbauung der grössten Baulandreserve der Gemeinde, bei welcher das immer wichtiger werdende raumplanerische Ziel einer haushälterischen Nutzung des Bodens umgesetzt wird, nicht zu verhindern.

Mit der vorliegenden Planung werde der Entwurf der Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn (Stand 24. September 2014) negiert. Die kantonale Siedlungsstrategie, welche nach Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes als Grundlage für den kantonalen Richtplan entwickelt wurde, schätzt die Bauzonengrösse jeder Gemeinde und deren Bedarf an Bauland für die nächsten 15 Jahre ein. Sie verfolgt das Ziel, das Siedlungsgebiet insgesamt nicht zu vergrössern, die Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung zu fördern, die Bauzonengrösse für die nächsten 15 Jahre bedarfsgerecht festzulegen und Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung zu schaffen. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt in den behördenverbindlichen Beschlüssen des Richtplans, welcher die Grundzüge der räumlichen Entwicklung des ganzen Kantons festlegt. Bei der künftigen Ortsplan-Revision werden diese Beschlüsse zu beachten sein. Bei einer auf ein kleines Gebiet beschränkten Teil-Revision sind die Vorgaben des noch nicht genehmigten Richtplans aber kaum anwendbar. Im Übrigen wird Obergösgen gemäss Siedlungsstrategie als agglomerationsgeprägtes Siedlungsgebiet mit ausreichender Bauzone kategorisiert. Inwiefern der strittige Teilzonenplan der Siedlungsstrategie oder dem noch nicht rechtskräftigen Richtplan überhaupt widerspricht, ist aber gar nicht ersichtlich. Vielmehr befolgt sie dessen Ziele, nach denen die Bauzone nicht vergrössert werden soll und die Verdichtung nach Innen zu erfolgen hat. Ein akuter Handlungsbedarf ist jedenfalls keine Bedingung für die Aufzonung: Ein Mangel an Leerwohnungen muss weder von der Gemeinde noch von der Projektverfasserin nachgewiesen werden, um die Grundlage für verdichtetes Bauen schaffen zu können.

Die vorliegende Nutzungsplanung verstosse gegen das regionale Entwicklungskonzept (REK). Dieses ist gemäss § 49 PBG ein Instrument, um die Interessen von geographisch und wirtschaftlich zusammenhängenden Räumen in die kantonale Planung einfliessen lassen zu können. Für die Ortsplanung sind Empfehlungen des regionalen Entwicklungskonzeptes „Niederamt“ allerdings nicht bindend. Behördenverbindlich sind lediglich Beschlüsse auf Kantons- oder Gemeindeebene. Obergösgen wird im REK unter anderem als kompaktes Wohndorf in intakter Kulturlandschaft charakterisiert. Anzustreben sei eine moderate Siedlungsentwicklung, welche in erster Linie mit der Schliessung von Siedlungslücken zu erfolgen habe. Ausserdem solle die Gemeinde vorwiegend Arbeitsplätze für den lokalen/regionalen Bedarf anbieten. Auch hier zeigt sich in der vorliegenden Planung kein Widerspruch zu den rechtlich ohnehin nicht verbindlichen Empfehlungen des REK.

Die Beschwerde ist bezüglich der behaupteten Verstösse gegen die übergeordnete Planung abzuweisen.

### 2.3.1.3 Erhöhung der Ausnützungsziffer

Die Beschwerdeführer Gfeller monierten, dass die AZ für die neue W3-Zone auf 0,7 erhöht werden solle und im Gestaltungsplan eine weitere Erhöhung auf 0,76 erfolgen solle. Damit würde die AZ von der jetzt bestehenden Grundnutzung um 0,36 erhöht, was unzulässig sei, da die AZ im Gestaltungsplanverfahren höchstens um 20% von der ursprünglichen Grundnutzung abweichen dürfe.

Die Aufzonung der W2 in eine W3 durch den Teilzonenplan „Steinengasse“ erscheint am vorliegenden Ort folgerichtig. Das Baugebiet liegt zentral und ist gut erschlossen. Auch die im Zonenreglement festgelegte AZ von 0,7 für die geplante Wohnzone W3 bewegt sich im üblichen Rahmen für (neue) dreigeschossige Wohnzonen, insbesondere unter Berücksichtigung der kantonalen Siedlungsstrategie, welche Obergösgen als Gemeinde mit einer Bevölkerungsentwicklung im Bereich des hohen Szenarios einstuft. Von einer unzulässigen Erhöhung der AZ durch den Gestaltungsplan kann keine Rede sein, da der Gestaltungsplan „Steinengasse“ auf dem neuen Teilzonenplan basiert und eben nicht auf dem Zonenplan aus dem Jahr 2003. Mit der Anhebung der in der neuen W3 gültigen AZ von 0,7 um weniger als 10% auf 0,76 im Gestaltungsplan wird die langjährige und gefestigte kantonale Praxis zur maximalen Erhöhung der baulichen Nutzung von 20% im Gestaltungsplanverfahren längstens eingehalten.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.1.4 Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und Ästhetik

Die Beschwerdeführer rügten die mangelnde Einordnung der Überbauung in die bestehende Siedlungsstruktur. Nördlich der Hauptstrasse würden weder eine W3- noch eine W4-Zone existieren. Von einer guten Einordnung könne keine Rede sein. Die Überbauung wirke uniform und nehme weder Rücksicht auf die bestehende Einfamilienhaussiedlung noch auf die geschützten und erhaltenswerten Bauten im Bereich des Dorfkerns. Die Gestaltung der geplanten Bauten mit Flachdächern sei ortsuntypisch. Der Nachweis zur qualitativ hochwertigen Überbauung sei nicht erbracht, namentlich fehle ein Konzept zur Förderung der erneuerbaren Energien.

Das in der Mitte des Siedlungsgebietes befindliche Baufeld von rund 20'000 m<sup>2</sup> schliesst nördlich an die Wohnzone W2 an, in welcher Einfamilienhäuser, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser bis 30 m Gebäudelänge zulässig sind. Südlich befinden sich die Kernzone A sowie eine Zone für öffentliche Bauten (ÖB-Zone), östlich liegt die Kernzone B und westlich eine ÖB-Zone und eine Zone für öffentliche Anlagen (ÖA-Zone). Es handelt sich vorliegend um ein Quartier mit einer neueren, eher kleinräumigen Einfamilienhausbebauung, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie grösseren, teilweise älteren Bauten in der ÖB- und der Kernzone. Der strittige Baubereich „Steingasse“ soll mit zwei und dreigeschossigen Bauten überbaut werden, d.h. er unterscheidet sich vom nördlich angrenzenden Wohnquartier vor allem um maximal ein (anrechenbares) Geschoss und eine höhere Dichte. Diese höhere Dichte ergibt sich unter anderem auch aus dem Umstand, dass anstelle einer zweigeschossigen Wohnzone W2 mit (nicht anrechenbarem) Attikageschoss, eine W3 ohne Attikageschoss und eine Gebäudelänge von maximal 40 m zulässig sein werden. Damit vergrössern sich allerdings auch die Gebäudeabstände. Die geplante Aufzoning führt daher nicht per se zu einer mangelhaften Einordnung ins Quartier. Bauten fügen sich dann in die Umgebung ein, wenn Standort und Ausmass das Gefüge und die Eigenart der Siedlung nicht störend verändern. Eine Überbauung kann aber nur dann als Typologie gelten, in welche sich ein Projekt einzuordnen hat, wenn sie einheitlich wirkt und eine Planungsidee sichtbar wird (SOG 2002, Nr. 23). Das Quartier, welches die geplante Überbauung umgibt, ist indes heterogen, eine Planungsidee ist nicht erkennbar. Das mag vor allem daran liegen, dass rund um das strittige Baugebiet verschiedene Zonen angrenzen. Warum die dichtere Bebauung innerhalb des Planperimeters zu einer mangelnden Einordnung in die bestehende heterogene Siedlungsstruktur führt, erschliesst sich daher nicht ohne Weiteres. Ein Anspruch der Beschwerdeführer, die grösste Baulandreserve der Gemeinde mit möglichst geringer Dichte - am besten nur Einfamilienhäuser - zu überbauen, besteht jedenfalls nicht.

Das den Beschwerdeführern gegenüberliegende Baufeld B5 sei über 45 m lang und könnte mit einer entsprechend langen Baute überbaut werden. Von einer kleinkörnigen Überbauungsstruktur sei daher keine Rede.

Die Projektverfasserin hat im Gestaltungsplan und im Raumplanungsbericht dargelegt, dass im nordwestlichen Teil des Planperimeters kleinere Bauten errichtet werden sollen, die auf die bestehenden Bauten Rücksicht nehmen würden. Es sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass von diesem Konzept abgewichen werden soll. Selbst wenn die Projektverfasserin im Baugesuchverfahren das Baufeld anders überbauen wollte, wäre dies - unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen - allerdings nicht rechtswidrig. Das öffentliche Interesse an einer haushälterischen Nutzung des Bodens überwiegt grundsätzlich die Interessen der Beschwerdeführer an der Errichtung weiterer Einfamilienhäuser mit geringerem Volumen in ihrem Quartier. Der Vorwurf der mangelnden Interessenabwägung, d.h. der mangelnden Rücksichtnahme auf die bestehenden Einfamilienhäuser geht hier fehl. Eine Überbauung des Baubereichs „Steingasse“ mit Mehrfamilienhäusern von 30 m Länge und einem nicht anrechenbaren Attikageschoss, könnte auch nach geltender Zonierung nicht verhindert werden. Es ist jedenfalls nicht der Projektverfasserin anzulasten, dass die Beschwerdeführer ihre Parzellen nicht vollständig ausgenutzt haben.

Auch werden keine erhaltens- oder schützenswerten Bauten durch die geplante Überbauung tangiert, wie die Beschwerdeführer behaupteten. Keine dieser Bauten befindet sich in unmittelbarer Nähe oder in direktem Sichtkontakt zur geplanten Überbauung. Das nächstgelegene geschützte Gebäude Dorfkern 4 liegt in rund 70 m Entfernung von Baufeld A1 und wird vom Gebäude Dorfkern 1, in dem sich u.a. die Gemeindeverwaltung befindet, zum grossen Teil verdeckt.

Zur konkret bemängelten Gestaltung der geplanten Bauten innerhalb des Planperimeters ist Folgendes festzuhalten: Das Zonenreglement kennt für die Wohnzonen keine besonderen Bestimmungen zur Ästhetik, insbesondere unterliegt die Dachgestaltung keiner gestalterischen Einschränkung. Bauten mit Flachdächern sind rund um die „Steingasse“ bereits vorhanden oder bewilligt und befinden sich im Bau. Bauten mit Flachdach sind somit weder rechtswidrig noch ortsuntypisch.

### 2.3.1.5 Architekturwettbewerb

Die Beschwerdeführer Gfeller brachten des Weiteren vor, die Qualität der geplanten Überbauung hebe sich nicht von der Einzelbauweise ab. Es hätte ein Architekturwettbewerb erfolgen müssen. Damit werde gegen das REK verstossen.

Gemäss § 44 Abs. 1 PBG bezwecken die Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Der Begriff „gute Architektur“ ist allerdings keine absolute Grösse, sondern ergibt sich aus dem Verhältnis des Bauprojekts zu seiner Umgebung. So sind die Ansprüche an gute Architektur grösser, wenn die nähere Umgebung des zu überbauenden Areals gestalterisch besonders sensibel ist. Dies ist hier aufgrund der diversen aufeinandertreffenden Zonen und der daraus resultierenden Heterogenität sowie der fehlenden gestalterischen Vorschriften jedoch nicht gegeben. Bei der geplanten Überbauung handelt es sich um Mehrfamilienhäuser in unterschiedlicher Grösse, die gemeinsame Aussenräume mit Spielplätzen für Kinder sowie eine gemeinsame Einstellhalle aufweisen. Die Einheitlichkeit der Bauten als Resultat einer gemeinsamen Planung mindert deren architektonische Qualität jedoch nicht. Vielmehr bringt diese eine gewisse Ruhe in das baulich unterschiedliche Quartier. Auch die Grösse der einzelnen Baukörper verringert nicht automatisch die Qualität der Architektur. Hingegen erhöht sich durch die gemeinsamen Aussenräume und die Einstellhalle die wohnhygienische Qualität eindeutig gegenüber der übrigen Bebauung des Quartiers. Das hier angeführte REK, das - wie bereits dargelegt - keinerlei verbindliche Wirkung aufweist, macht im Übrigen keine Aussagen zur Gestaltung von Bauten oder zur Überbauungsdichte eines Quartiers. Der Erlass eines Gestaltungsplans verlangt zwar eine architektonisch und wohnhygienisch gute Architektur, die Durchführung eines Architekturwettbewerbs wird jedoch vom Gesetz nicht vorgeschrieben, zumal ein Gestaltungsplan üblicherweise auch keine baulichen Details regelt. § 35 SBV zum Gestaltungsplan „Steingasse“ schreibt die Einholung eines Fachgutachtens im Baubewilligungsverfahren vor. Damit wird dem Erfordernis nach guter architektonischer Qualität im nachgelagerten Baugesuchsverfahren Rechnung getragen. Die Beschwerdeführer konnten im Übrigen auch nicht konkret darlegen, warum ein solcher Wettbewerb nötig sein soll, ausser dass aus ihrer Sicht gute Architektur in erster Linie mit kleineren Bauten und einer geringeren Überbauungsdichte der Parzelle erreicht werden kann, womit sie vor allem planerische und weniger ästhetische Anliegen vorbrachten.

Auch besteht keine gesetzliche Grundlage, ein Konzept zur Förderung der erneuerbaren Energie einzuverlangen. Einen Einfluss auf die architektonische oder wohnhygienische Qualität hat ein solches Konzept ohnehin nicht. Solange die Bestimmungen der Energiegesetzgebung eingehalten sind, müssen diesbezüglich keine weiteren Auflagen erfüllt werden. Im Übrigen schreibt § 29 SBV vor, dass mit dem Baugesuch ein Energiekonzept einzureichen sei, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zugrunde liegt. Mit die-

ser Vorschrift wird in umweltrechtlicher Hinsicht eine qualitative Steigerung gegenüber den umliegenden bestehenden Bauten erreicht.

Die Planung erweist sich in den genannten Punkten weder als rechtswidrig noch als offensichtlich unzweckmässig. Eine darüber hinausreichende Prüfung darf der Regierungsrat auch gar nicht vornehmen. Die Beschwerde ist somit hinsichtlich der behaupteten mangelnden Eingliederung der geplanten Überbauung und der Ästhetik abzuweisen.

#### 2.3.1.6 Sicherung der Betreuungs- und Pflegedienste

Die Beschwerdeführer machten geltend, dass die Betreuungs- und Pflegedienste in den Sonderbauvorschriften nicht genügend gesichert seien. Es könne auch eine reine Wohnnutzung statt der Alters- und Pflegeeinrichtungen realisiert werden. Dann stünden die rein finanziellen Interessen der Projektverfasserin den berechtigten privaten Interessen der Beschwerdeführer gegenüber.

Hierzu ist festzustellen, dass die Grundnutzung der W3 derjenigen der geltenden W2 entspricht. Es sind Wohnungen und nicht störende minimale Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Zusammenhang mit Wohnnutzung zugelassen. Innerhalb dieses Rahmens darf ein Bauherr Bauten planen und nutzen. Die Projektverfasserin hat die benötigten Vorarbeiten geleistet, um Alterswohnungen, einen Betreuungs- und Pflegedienst auf den Baufeldern A1 - A7 einrichten zu können. Die rechtlichen Grundlagen dazu finden sich in § 6 SBV. Für die Verpflichtung einer solchen Nutzung mit planerischen Mitteln besteht indes kein Anlass. Weder handelt es sich vorliegend um eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA-Zone), in der Bauten im öffentlichen Interesse erstellt werden müssen, noch besteht ein Grund, warum die Projektverfasserin öffentliche Aufgaben übernehmen soll, wenn sie dies nicht auf freiwilliger Basis umsetzen will. Das öffentliche Interesse an der haushälterischen Nutzung des Baugebiets überwiegt in jedem Fall (auch ohne Pflegeeinrichtung) die Interessen der Beschwerdeführer, die ausser ihrem Wunsch nach einer möglichst geringen Baudichte auf dem Baugebiet „Steingasse“ nur wenig anderes geltend machen können. Es ist zudem nicht Sache der Gemeindebehörde, allfällige weitere private Interessen in der Nachbarschaft zu „erheben“, wie die Beschwerdeführer vorbrachten. Diese haben ihre Interessen selber darzulegen, was sie ja auch ausführlich getan haben.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.1.7 Gebäudehöhe

Auf den Baufelder A4 bis A7, B1 und B7 ist die Gebäudehöhe durch die Sonderbauvorschriften auf 9,10 m beschränkt. Diese würde aber - nach Auffassung der Beschwerdeführer - durch allfällige Dachaufbauten von 1,50 m bei Weitem überschritten. Es sei lediglich eine Gebäudehöhe von 7,50 m in einer W2-Zone zulässig, von der auch mit einem Gestaltungsplan nicht um 40% abgewichen werden könne. Da das Baugebiet von Norden nach Süden abschüssig sei, würden sie bezüglich Lichtverhältnisse, Aussicht und Sonne erhebliche Einschränkungen erfahren.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei der dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Zone um eine dreigeschossige W3, in der nach § 18 Abs. 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) eine Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig ist. Diese Regelhöhe wird in den Sonderbauvorschriften wie folgt eingeschränkt: Gemäss § 5 Abs. 6 SBV beträgt die maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen A4 bis A7 und B1 - B7 9,10 m. Darüber hinaus dürfen Dachaufbauten von Bauten auf allen Baufeldern maximal 1,50 m über die Gesamthöhe hinausreichen und müssen 2 m von der Gebäudefassade zurückversetzt werden. Mit diesen Bestimmungen wird die vorgeschriebene Gebäudehöhe nirgends überschritten, zumal Bauteile wie Brüstungen, Liftaufbauten usw. nur dann zur Gebäudehöhe hinzugerechnet werden müssen, wenn ihr Abstand zur Gebäudeflucht nicht mindestens 2 m beträgt, § 18 Abs. 2 KBV. Im Übrigen knüpfen die einschlägigen Vorschriften zur Höhe und zur Länge einer Baute gemäss Kantonaler Bauverordnung an



den Begriff der Fassade an. Kaminrohre und Antennen, denen eine Fassade im Sinne des Gesetzes fehlt, werden daher in keinem Fall zur Gebäudehöhe hinzugezählt. Von der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kann nirgends die Rede sein. Zur behaupteten Einschränkung bezüglich der Lichtverhältnisse, der Besonnung und der Aussicht ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf Aussicht und maximale Lichtverhältnisse besteht. Solange die Grenzabstände und Baulinienabstände eingehalten sind, ist nicht von übermässigen Immissionen einer Baute ausgehen. Baufeld B5 hält den gesetzlich vorgeschriebenen Baulinienabstand von 5 m zur Steinengasse ein. Damit ist den Anliegen der Beschwerdeführer nach Beschränkung allfälliger Immissionen längstens Genüge getan, deren Häuser im Übrigen ja auch höher liegen als das von Norden nach Süden abfallende Baugebiet.

Dieser Beschwerdepunkt ist ebenfalls abzuweisen.

#### 2.3.1.8 Eventual- und Subeventualantrag: Baubeschränkungen auf Baufeld B5

Auf Baufeld B5 seien nur zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser ohne „Attikabonus“ zulässig, allenfalls ein Attikageschoss, das von der Fassade entlang der Steinengasse um 2 m zurückversetzt sei.

Bereits mit dem jetzt gültigen Zonenplan könnten auf besagtem Baufeld kleinere Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoss gebaut werden, ohne dass sich der Rücksprung auf einer bestimmten Seite befinden müsste. Warum die baulichen Möglichkeiten noch mehr eingeschränkt werden sollen als mit der geltenden Zonierung umgesetzt werden könnte, ist nicht nachvollziehbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Beschwerde von Elisabeth und Markus Gfeller in allen vorgebrachten Punkten abzuweisen ist.

#### 2.3.2 Beschwerde von Martina und Daniel Spielmann-Scherer, v. d. Rechtsanwalt Stephan Glättli

Die Beschwerdeführer Martina und Daniel Spielmann-Scherer beantragten in ihrer Beschwerde vom 12. Dezember 2016 die Nichtgenehmigung des Teilzonenplans und des Zonenreglements sowie des Gestaltungs- und Erschliessungsplans „Steinengasse“ mit Sonderbauvorschriften.

Die Beschwerde der Familie Spielmann ist deckungsgleich mit der Beschwerde der Familie Gfeller hinsichtlich des Hauptantrags. Es ist somit auf die Erwägungen E. 2.3.1.1 - E. 2.3.1.7 zu verweisen.

Die Beschwerde von Martina und Daniel Spielmann-Scherer ist aus diesen Gründen in allen vorgebrachten Punkten abzuweisen.

#### 2.3.3 Beschwerde von Ernst Winz

Am 9. Dezember 2016 beantragte Ernst Winz die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats Obergösgen vom 1. Dezember 2016.

##### 2.3.3.1 Visualisierung der Überbauung

Als erstes brachte der Beschwerdeführer vor, die an der Orientierungsveranstaltung zur Nutzungsplanung vorgebrachten Referenzbilder und perspektivischen Bilder erweckten einen falschen räumlichen Eindruck. Ausserdem sei die Umgebung rund um den Planperimeter nicht dargestellt worden.

Diese sind allerdings nicht Inhalt der aufgelegten Nutzungsplanung. Alleine die Pläne mit dem Bereich innerhalb des Planperimeters und dem entsprechenden Genehmigungsinhalt unterlie-

gen der Prüfung und Behandlung durch die zuständigen Behörden. Aus behaupteten falschen Visualisierungen der Bauten, kann der Beschwerdeführer nichts für sich ableiten.

#### 2.3.3.2 Einspracheverhandlung

Es sei keine Einspracheverhandlung durchgeführt worden. Sinngemäss sei das rechtliche Gehör verletzt worden.

Dazu ist anzumerken, dass das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden grundsätzlich ein schriftliches Verfahren ist. Gemäss § 15 VRG sind die Behörden berechtigt, Augenscheine vorzunehmen und Gutachten einzuholen, um den rechtserheblichen Sachverhalt festzustellen. Ein Augenschein ist dann vonnöten, wenn zu erwarten ist, dass dadurch den Sachverhalt erhellende, neue Erkenntnisse gewonnen werden können. Die Pläne und Akten waren indes schlüssig. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Planungsbehörde keinen Augenschein durchgeführt hat. Zudem konnten die Beschwerdeführer am Augenschein des instruierenden BJD auf die Situation vor Ort aufmerksam machen. Neue Erkenntnisse haben sich jedoch nicht ergeben.

Der Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.3.3 Fachliche Beurteilung des Projekts

Der Gemeinderat verfüge nicht über das nötige Fachwissen, um eine Planung dieser Grösse beurteilen zu können. Es sei eine städtische Bebauungsart geplant worden, welche keinen Bezug zum Dorf aufweise. Es seien Fachplaner zur Beurteilung der Bebauung beizuziehen.

Gemäss § 9 Abs. 2 PBG ist der Gemeinderat Planungsbehörde. Der Einwand, es sei eine Fachbehörde zur Beurteilung einer Planung dieses Umfangs beizuziehen, da die kommunale Behörde nicht über das nötige Fachwissen verfüge, ist insofern verfehlt, als der Gemeinderat selber als Fachkommission fungiert, die eine Planung in allen Belangen gemäss der einschlägigen Gesetzgebung zu beurteilen hat. Im Übrigen wurde die Planung vom Amt für Raumplanung als unabhängige kantonale Fachstelle vorgeprüft. Entspricht eine Planung nicht den Vorstellungen der Betroffenen, heisst dies nicht, dass sie mangelhaft sein muss.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.3.4 Mehrwertabschöpfung

Es sei von der Projektverfasserin ein Mehrwertausgleich zu leisten.

Das Gesetz zur Mehrwertabschöpfung (Planungsausgleichsgesetz) ist im Kanton Solothurn noch nicht rechtskräftig eingeführt worden. Gemäss den kantonalen Bestimmungen werden zudem voraussichtlich Aufzonungen - und um eine solche handelt es sich hier - auch in Zukunft nicht mehrwertausgleichspflichtig. Auch die Gemeinde Obergösgen verfügt in ihren Reglementen über keine Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung. Eine solche kann somit nicht verlangt werden. In dem vom Beschwerdeführer zitierten Bundesgerichtsentscheid vom 16. November 2016 wurde im Übrigen lediglich die Frage behandelt, ob eine Gemeinde befugt sei, den Mehrwertausgleich durch Gemeinderecht einzuführen, wenn dies auf kantonaler Ebene noch nicht erfolgt ist.

Der Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.3.5 Erhöhung der Ausnützungsziffer

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer sei im Gestaltungsplan viel zu hoch. Diese entspreche der Bebauung von Städten.

Diesbezüglich ist auf die Ausführungen in E. 2.3.1.3 zu verweisen.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.3.6 Mangelnde Einpassung ins Quartier / Ästhetik

Es brauche keine Fachplaner im Baugesuchsverfahren. Die Bestimmung zur Einholung eines Gutachtens im Baugesuchsverfahren nach SBV sei abzulehnen. Vielmehr sei ein Fachplaner bei der Planung notwendig.

Die Planung wurde, wie schon erwähnt, von Fachleuten durchgeführt und vom ARP vorgeprüft. Für den Beizug weiterer Fachplaner ist somit kein Grund vorhanden, auch nicht für die Aufhebung von § 35 SBV, wonach im Baubewilligungsverfahren ein Fachgutachten einzuholen ist. Vom Vorhandensein dieser Vorschrift ist Ernst Winz im Übrigen gar nicht beschwert.

Zudem sei das Bauernhaus in die Planung miteinzubeziehen. Es habe eine Torfunktion zur Gemeinde.

Das Bauernhaus Losterferstrasse Nr. 7 unterliegt lediglich den Bestimmungen zur Kernzone B und keinen sonstigen, besonderen Schutzbestimmungen. Der geplante Abbruch ist somit rechtmässig. Im Übrigen ist bezüglich der bemängelten Einpassung ins Quartier und der Ästhetik auf die Erwägungen E. 2.3.1.4 zu verweisen.

Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

#### 2.3.3.7 Sicherung der Betreuungs- und Pflegedienste

Es sei eine öffentliche Zone für Alters- und Pflegeeinrichtungen mit entsprechenden Sonderbauvorschriften zu schaffen.

Abgesehen davon, dass der Beschwerdeführer ausser Acht lässt, dass es sich beim Planperimeter „Steingasse“ nicht um ein in Gemeindeeigentum stehendes Baugebiet handelt, ist auf die Erwägungen E. 2.3.1.6 zu verweisen.

Der Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.3.8 Öffnung des eingedolten Baches

Der eingedolte Bach sei zu öffnen. Der Bachperimeter sei freizuhalten, falls der Bach zu einem späteren Zeitpunkt geöffnet würde.

Bei dem vom Beschwerdeführer genannten Bach im südöstlichen Bereich des Baugebiets handelt es sich um eine im Generellen Entwässerungsplan (GEP) verzeichnete Mischwasserleitung. Eine solche Leitung fällt naturgemäss nicht unter die Bestimmungen zu den eingedolten Fließgewässern nach Gewässerschutzgesetz und kann und darf nicht geöffnet werden.

Sämtliche von Ernst Winz vorgebrachten Beschwerdepunkte sind somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

#### 2.3.4 Beschwerde von Benno Winistörfer

Benno Winistörfer beantragte am 10. Dezember 2016 die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats wegen der für ihn nicht nachvollziehbaren Begründung.

#### 2.3.4.1 Aufzoning / Verdichtung

Der Beschwerdeführer brachte vor, die Aufzoning sei massiv und führe zu einer städtischen, extrem verdichteten und architektonisch missratenen Situation. Die Überbauung sei erdrückend und dominant. Es sei ein Planungswettbewerb durchzuführen.

Die Planung wurde von Fachleuten erstellt und vom Gemeinderat als zuständiger Behörde nach Vorprüfung des ARP behandelt und beschlossen. Für die Durchführung eines Planungswettbewerbs gibt es weder eine gesetzliche Grundlage noch eine Notwendigkeit. Des Weiteren ist auf die Erwägungen E. 2.3.3.3 und E. 2.3.1.3 zu verweisen.

Der Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.4.2 Einpassung in die bestehende Siedlungsstruktur / Ästhetik

Entlang der Steinengasse könne eine 160 m lange und 9 m hohe Fassadenfront erstellt werden. Dazu ist festzustellen, dass im Gestaltungsplan entlang der Steinengasse vier Baufelder ausgewiesen sind. Diese zeigen an, wo eine Baute erstellt werden darf. Das längste beträgt 45 m. Eine 160 m lange Fassade kann somit gar nicht erstellt werden. Abgesehen davon beträgt die maximale Gebäudelänge in einer dreigeschossigen Zone 40 m. Bezüglich der vorgebrachten mangelnden Ästhetik ist nochmals darauf hinzuweisen, dass vorliegend wohl nur die Einheitlichkeit, die Grösse und Volumetrie der Bauten gemeint sein kann, die vor allem planerische Vorbringen sind und in E. 2.3.1.3 behandelt werden. Im Übrigen ist auf die Erwägungen E. 2.3.1.4 zur Einpassung in die Siedlungsstruktur und zur Ästhetik zu verweisen.

Diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen.

#### 2.3.4.3 Begründung einer Zone für die Alterssiedlung

Auch Benno Winistörfer forderte die explizite Schaffung einer Zone „Alterssiedlung / Residenz“. Hierzu ist auf die Erwägungen E. 2.3.1.6 zu verweisen.

Die Beschwerde von Benno Winistörfer ist abzuweisen.

#### 2.3.5 Beschwerde von Manuela und Filippo Cassone-Zingg

Manuela und Filippo Cassone-Zingg beantragten am 10. Dezember 2016 die Aufhebung des Entscheids des Gemeinderates.

##### 2.3.5.1 Einspracheverhandlung

Die Einsprachen seien nicht einzeln nach Einsprechern behandelt worden. Es sei keine „Eini-gungsverhandlung“ durchgeführt worden.

Der Gemeinderat hat seinen Entscheid umfassend begründet und deutlich gemacht, welche Überlegungen diesem zugrunde liegen. Die Beschwerdeführer konnten daraufhin ihre Beschwerde erheben. Ein Nachteil ist ihnen aus der gemeinsamen Behandlung von gleichlautenden Einsprachepunkten der verschiedenen Einsprecher nicht erwachsen. Des Weiteren ist auf die Ausführungen zur Durchführung einer Einspracheverhandlung in E. 2.3.3.2 zu verweisen.

Der Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

### 2.3.5.2 Aufzoning / Verdichtung

Mittels Planungswettbewerb könnte die beste Variante zur Überbauung gefunden werden. Mit der vorliegenden Aufzoning werde eine Zunahme von Verkehr und Lärm befürchtet. Zudem werde durch die Zunahme der Schülerzahlen die Schulinfrastruktur überlastet. Sie hätten beim Erwerb ihrer Liegenschaft im Jahr 2011 nicht mit einer Aufzoning rechnen müssen. Durch die W3-Zone werde die Aussicht Richtung Süden komplett verbaut und der Wert ihrer Liegenschaft vermindert.

Das strittige Baugebiet ist Teil der Bauzone. Die Nutzung der Zone als Wohnzone hat sich nicht geändert. Mit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 wurde die raumplanerische Zielsetzung dahingehend festgelegt, dass in erster Linie das bestehende Siedlungsgebiet nach innen verdichtet werden soll. Diesen Zielen hat eine Gemeinde in der Ortsplanung Rechnung zu tragen. Ändern sich die Verhältnisse erheblich oder nach einem Zeitraum von rund 10 Jahren, ist die Planung zu überprüfen und wenn nötig zu ändern. Einen Anspruch darauf, dass die Planung keine Änderungen erfährt, haben die Beschwerdeführer nicht. Eine Aufzoning impliziert automatisch eine Mehrnutzung des vorhandenen Baulandes und der damit verbundenen Immissionen. Mit Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften soll gewährleistet werden, dass diese nicht übermässig sind. Bezüglich der befürchteten Überlastung der Schulinfrastruktur ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde verpflichtet ist, diese wenn nötig anzupassen. Ein Anspruch auf eine möglichst geringe Überbauung besteht jedenfalls deswegen nicht. Eine Überbauung generiert üblicherweise auch mehr Verkehr. Durch die unterirdische Parkierung mit der Zufahrt im Nordwesten des Planperimeters wurde indes auf die Anwohner des Quartiers Rücksicht genommen, von einem planungsrelevanten Mehrverkehr durch das Quartier ist daher nicht auszugehen. Im Übrigen ist auf die Erwägungen E. 2.3.1.3 zu verweisen.

Laut § 9 Abs. 3 KBV entscheidet der Gemeinderat im Planverfahren über Vorbringen öffentlich-rechtlicher Natur, privatrechtliche Einwendungen wie die Wertverminderung der Liegenschaft sind allenfalls vor Zivilgericht geltend zu machen.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### 2.3.5.3 Durchführung eines Architekturwettbewerbs

Es sei ein Architekturwettbewerb durchzuführen.

Diesbezüglich wird auf E. 2.3.1.5 verwiesen.

Die Beschwerde ist diesbezüglich abgewiesen.

### 2.3.5.4 Planerische Sicherung der Alterswohnungen

Die Alterseinrichtungen seien planerisch festzulegen.

Hierzu ist auf die Erwägungen E. 2.3.1.6 zu verweisen.

Die Beschwerde von Manuela und Filippo Cassone-Zingg ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### 2.3.6 Beschwerde von Lars Bolliger

Lars Bolliger erhob am 7. Dezember 2016 Beschwerde und beantragte die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats. Die Änderung des Teilzonenplans und des Zonenreglements sei zu überarbeiten. Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan sei abzulehnen bzw. zu überarbeiten.

#### 2.3.6.1 Durchführung eines Augenscheins

Auch dieser Beschwerdeführer bemängelt die fehlende Durchführung eines Augenscheins durch die Baubehörde. Hierzu ist auf die Erwägungen E. 2.3.3.2 zu verweisen.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.6.2 Übergeordnete Planung

Der Gestaltungsplan sei ohne Abstimmung auf das räumliche Leitbild erarbeitet worden. Er hätte in städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Beziehung zu wenig Qualität. Mit der Aufzonung würde Wohnraum für ca. 250 Personen geschaffen. Durch ein einziges Projekt würde das Wachstumsziel bezüglich der Einwohnerzahl erreicht.

Es ist auf E. 2.3.1.2, zweiter Absatz, zu verweisen. Im Übrigen sind keine konkreten Vorbringen zur Rechtswidrigkeit oder zur offensichtlichen Unzweckmässigkeit der strittigen Nutzungsplanung auszumachen, ausser dass der Beschwerdeführer eben seine Vorstellungen zur Überbauung der „Steingasse“ anstelle derjenigen des Gemeinderates setzen will.

Der Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.6.3 Aufzonung / Verdichtung

Die Aufzonung auf insgesamt 0,78 durch die Nutzungsplanung „Steingasse“ sei unzulässig.

Es wird auf Erwägungen E. 2.3.1.3 verwiesen.

Der Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.6.4 Sicherung der Alters- und Pflegedienstleistungen

Es wird auf die Erwägungen E. 2.3.1.6 verwiesen.

Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

#### 2.3.6.5 Fachliche Beurteilung des Projekts, Beizug von Fachplanern

Der Gemeinderat verfüge nicht über die nötigen Fachkenntnisse, um über eine Planung dieser Grössenordnung und die dazu eingegangenen Einsprachen zu urteilen. Die Begründung sei nicht in der notwendigen Tiefe vorgenommen worden. Der Entscheid sei persönlich gefärbt und politisch motiviert, da er fachlich nicht fundiert und nicht unabhängig getroffen worden sei.

Hierzu wird auf E. 2.3.3.3 verwiesen. Auch hier sei angemerkt, dass ein Entscheid nicht willkürlich und fachlich nicht fundiert ist, nur weil er nicht den Vorstellungen des Beschwerdeführers entspricht. Inwiefern die vorliegende Planung rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein soll, kann der Beschwerdeführer jedenfalls auch in dieser Hinsicht nicht substantiieren.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.6.6 Architekturwettbewerb

Nur mit einem Wettbewerb sei die Qualitätssicherung der Überbauung zu gewährleisten.

Es wird auf E. 2.3.1.5 verwiesen.

Der Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

#### 2.3.6.7 Mehrwertabschöpfung

Es müsse ein Mehrwertausgleich geschaffen werden. Dieser könne aus verschiedenen, nachhaltigen Leistungen wie einem Architekturwettbewerb, mehr Qualität durch differenzierte Bebauung und weniger AZ, einer Bachrenaturierung, einer Kindertagesstätte, einem Begegnungsplatz, öffentlichen Flächen und Wegen etc. bestehen. Solche Massnahmen seien durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Kein Punkt dieses privaten „Wunschkonzerts“ fusst auf einer gesetzlichen Grundlage, wie der Beschwerdeführer selber erkannt hat. Eine Verpflichtung des Grundeigentümers zu irgendeiner dieser Leistungen nach der Vorstellung des Beschwerdeführers kann daher nicht erfolgen. Bezüglich des auch von ihm genannten Bundesgerichtsentscheids ist auf die Erwägung E. 2.3.3.4 zu verweisen.

Die Beschwerde von Lars Bolliger ist abzuweisen.

#### 2.4 Kosten Beschwerdeverfahren

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 18 Abs. 1 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 3'000.00 festgesetzt. Nach dem Ausgang des Verfahrens, in welchem die Beschwerdeführer unterlegen sind, gehen die Kosten zu deren Lasten. Diese werden den sechs Beschwerdeparteien zu gleichen Teilen auferlegt. Jede Partei hat somit Fr. 500.00 zu bezahlen. Diese werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Eine allfällige Restanz wird zurückerstattet. Die Beschwerdeführer haben zudem der anwaltlich vertretenen Projektverfasserin TURI Bautreuhand GmbH eine Parteientschädigung auszurichten. Die Höhe der von Rechtsanwalt Cuno Jaeggi eingereichten Kostennote vom 12. Mai 2017 von Fr. 6'466.05 erscheint hinsichtlich Stundenansatz und Aufwand gerechtfertigt. Dieser Betrag ist zu gleichen Teilen auf die sechs Beschwerdeführer aufzuteilen. Demnach hat jede Partei einen Anteil von Fr. 1'077.70 zu bezahlen.

### 3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde von Elisabeth und Markus Gfeller, v. d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, wird abgewiesen.
- 3.2 Elisabeth und Markus Gfeller haben einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 500.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet. Die restlichen Fr. 1'000.00 werden zurückerstattet.
- 3.3 Der von Elisabeth und Markus Gfeller zu bezahlende Anteil an die Parteikosten der TURI Bautreuhand GmbH beträgt Fr. 1'077.70.
- 3.4 Die Beschwerde von Martina und Daniel Spielmann-Scherer, v. d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, wird abgewiesen.
- 3.5 Martina und Daniel Spielmann-Scherer haben einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 500.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet. Die restlichen Fr. 1'000.00 werden zurückerstattet.
- 3.6 Der von Martina und Daniel Spielmann-Scherer zu bezahlende Anteil an die Parteikosten der TURI Bautreuhand GmbH beträgt Fr. 1'077.70.

- 3.7 Die Beschwerde von Ernst Winz wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.8 Ernst Winz hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 500.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.00 verrechnet.
- 3.9 Der von Ernst Winz zu bezahlende Anteil an die Parteikosten der TURI Bautreuhand GmbH beträgt Fr. 1'077.70.
- 3.10 Die Beschwerde von Benno Winistörfer wird abgewiesen.
- 3.11 Benno Winistörfer hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 500.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.00 verrechnet.
- 3.12 Der von Benno Winistörfer zu bezahlende Anteil an die Parteikosten der TURI Bautreuhand GmbH beträgt Fr. 1'077.70.
- 3.13 Die Beschwerde von Manuela und Filippo Cassone-Zingg wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.14 Manuela und Filippo Cassone-Zingg haben einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 500.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.00 verrechnet.
- 3.15 Der von Manuela und Filippo Cassone-Zingg zu bezahlende Anteil an die Parteikosten der TURI Bautreuhand GmbH beträgt Fr. 1'077.70.
- 3.16 Die Beschwerde von Lars Bolliger wird abgewiesen.
- 3.17 Lars Bolliger hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 500.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.00 verrechnet.
- 3.18 Der von Lars Bolliger zu bezahlende Anteil an die Parteikosten der TURI Bautreuhand GmbH beträgt Fr. 1'077.70.
- 3.19 Der Teilzonenplan und Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Steingasse“ mit Sonderbauvorschriften und die Änderung der Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Obergösgen werden genehmigt.
- 3.20 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.21 Die Einwohnergemeinde Obergösgen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. August 2017 je 3 genehmigte Teilzonenpläne, Gestaltungspläne und Änderungen der Zonenvorschriften nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.22 Die Einwohnergemeinde Obergösgen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'023.00, zu bezahlen.



- 3.23 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Steinengasse“ mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Obergösgen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs.3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



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****Stephan Glättli, Rechtsanwalt, Martin Disteli-Strasse 9, 4601 Olten**

(i.S. Elisabeth und Markus Gfeller, Obergösgen)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'500.00	
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	500.00	(Fr. 500.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>1'000.00</u>	(aus 1015004)

**Kostenrechnung****Stephan Glättli, Rechtsanwalt, Martin Disteli-Strasse 9, 4601 Olten**

(i.S. Martina und Daniel Spielmann-Scherer, Obergösgen)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'500.00	
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	500.00	(Fr. 500.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>1'000.00</u>	(aus 1015004)

**Kostenrechnung****Erwin Winz, Lostorferstrasse 15, 4653 Obergösgen**

Kostenvorschuss:	Fr.	500.00	
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	500.00	(Fr. 500.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	Fr.	<u>0.00</u>	

**Kostenrechnung****Benno Winistörfer, Hardmattring 8, 4653 Obergösgen**

Kostenvorschuss:	Fr.	500.00	
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	500.00	(Fr. 500.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	Fr.	<u>0.00</u>	

**Kostenrechnung****Manuela und Filippo Cassone-Zingg, Steinengasse 11, 4653 Obergösgen**

Kostenvorschuss:	Fr.	500.00	
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	500.00	(Fr. 500.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	Fr.	<u>0.00</u>	

**Kostenrechnung****Lars Bolliger, Hardmattring 5, 4653 Obergösgen**

Kostenvorschuss:	Fr.	500.00	
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	500.00	(Fr. 500.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	Fr.	<u>0.00</u>	

**Kostenrechnung****Einwohnergemeinde Obergösgen, Dorfkern 1, 4653 Obergösgen**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>3'023.00</u>	

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

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs, rr) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2016/154)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (cn), zur Rückerstattung

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen** (2)

Amt für Raumplanung

Amt für Raumplanung, Debitorenbuchhaltung (Ci)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan und Änderung ZV (später)

Gemeinderat der Einwohnergemeinde Obergösgen, Dorfkern 1, 4653 Obergösgen, mit je 1 gen. Plan und Änderung ZV (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Stephan Glättli, Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten (2) **(Einschreiben)**

Ernst Winz, Losterferstrasse 15, 4653 Obergösgen **(Einschreiben)**

Benno Winistörfer, Hardmattring 8, 4563 Obergösgen **(Einschreiben)**

Manuela und Filippo Cassone-Zingg, Steinengasse 11, 4653 Obergösgen **(Einschreiben)**

Lars Bolliger, Hardmattring 5, 4653 Obergösgen **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, KSC Simmen Cattin AG, Bielstrasse 111, Postfach 316, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Obergösgen: Genehmigung Teilzonenplan und Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Steinengasse“ mit Sonderbauvorschriften sowie Änderung Zonenvorschriften)