

Regierungsratsbeschluss

vom 10. November 2020

Nr. 2020/1574

Langendorf: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

1.1 Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Langendorf unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan 1:2'000.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Ziele aus dem Räumlichen Leitbild 2013.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700) erläutert. Der Bericht ist wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

1.2 Nachtrag der Einwohnergemeinde bezüglich Rechtskraft

Mit dem nachträglich eingereichten Brief vom 22. Juni 2020 ersucht die Einwohnergemeinde Langendorf den Regierungsrat, die Gesamtrevision der Ortsplanung von Langendorf so zu genehmigen, dass bei allfälligem Ergreifen des Rechtsmittels durch die Beschwerdeführer die unbestrittenen Inhalte unabhängig von den bestrittenen Inhalten in Rechtskraft gesetzt werden.

Dieses Vorgehen erfordert im Grundsatz einen Beschluss des Gemeinderates. Im vorliegenden Fall wird der eingereichte Brief des Gemeindepräsidenten in Verbindung mit der gewalteten Diskussion an der Sitzung vom 19. August 2020 im Zusammenhang mit der Entwicklung des Delta-Areals als ausreichend erachtet.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde 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 geeigneten 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).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann 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)
- eine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d)
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Einwohnergemeinde Langendorf), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie

- die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- die Anregungen aus der Bevölkerung
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie
- den Richtplan berücksichtigen
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und angepasst. Er berücksichtigt damit die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

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. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplanes richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

Erstens ist die Definition des Siedlungsgebietes gemäss Prüfbericht im Richtplan wie folgt anzupassen:

«Als Siedlungsgebiet wird der in S-1.1.2 festgelegte quantitative Umfang von 9'027 ha genehmigt. Es umfasst:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht*
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird*
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.»*

Durch die Anpassung der Definition "Siedlungsgebiet" wird folglich der Stellenwert der Ortsplanungen bekräftigt. Das Siedlungsgebiet umfasst neben der bestehenden Bauzone die allenfalls nach einer Überprüfung in der Reservezone verbleibende Fläche. Mit der Genehmigung von Ortsplanungen wird folglich das Siedlungsgebiet im Richtplan fortgeschrieben. Im vom Bundesrat genehmigten Richtplan wird das Siedlungsgebiet somit lediglich numerisch, nicht aber kartografisch festgelegt.

Zweitens macht der Bund einen Vorbehalt bezüglich der Dichtevorgaben für Bauzonen:

(...) «Aus den im Rahmen der Prüfung nachgereichten Unterlagen des Kantons zur Umsetzung der Siedlungsstrategie geht hervor, dass der Kanton sein Ziel der Innenentwicklung gegenüber den Gemeinden klar zum Ausdruck bringt und auf dessen Umsetzung in der Nutzungsplanung hinarbeitet, auch bereits im Rahmen von aktuell laufenden Nutzungsplanungen. Für den Bund ist es jedoch wichtig, dass sich dazu auch im Richtplan eine verbindliche Absicht findet. Ideal wäre die Ausarbeitung eines Kapitels zur Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichtung, welches sich umfassend mit dem Thema befasst und die wichtigsten Vorgaben seitens des Kantons aufzeigt.» (...)

(...) «Dichtevorgaben für Einzonungen sollten grundsätzlich nicht hinter die der kantonalen Auslastungsrechnung gemäss Technischer Richtlinie Bauzonen (TRB) zugrundeliegenden Dichtewerte zurückfallen. (...) Der Kanton wird aufgefordert, innerhalb eines Jahres zu prüfen, ob die Dichte-Richtwerte im Ergebnis über den ganzen Kanton zu mindestens gleich hohen Anforderungen führen, wie sie - ebenfalls über den ganzen Kanton gemittelt - der Auslastungsrechnung gemäss TRB zu Grunde liegen. (...) In der Zwischenzeit ist diesem Auftrag im Rahmen der Genehmigung von Nutzungsplänen bereits entsprechend Rechnung zu tragen.»

Mit der bundesrätlichen Genehmigung wird die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potentialen in den bebauten Bauzonen an Bedeutung. Durch die Vorbehalte und Aufträge aus der Genehmigung des Bundes ist folglich in diesen Themenbereichen auf kantonaler Ebene eine strengere Beurteilung der Ortsplanung Langendorf als noch zum Zeitpunkt der Vorprüfung im Jahr 2016 angezeigt. Die Festlegungen des Kantonalen Richtplans stellen dabei weiterhin die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der Kantonale Richtplan basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich". Langendorf wird im Richtplan als urbane Gemeinde eingestuft. Im urbanen Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt von attraktiven Zentrumsfunktionen, gut er-

schlossenen Arbeitsplatzgebieten und Wohnstandorten von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

2.1.3 Regionale Grundlage «Agglomerationsprogramm Solothurn»

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie bspw. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden.

Die Einwohnergemeinde Langendorf liegt im Perimeter des Agglomerationsprogrammes Solothurn. Anfang 2019 wurde mit der Erarbeitung des Agglomerationsprogrammes 4. Generation begonnen. Ziel der Agglomerationsprogramme ist die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Diese Abstimmung ist im Zukunftsbild, in den Teilstrategien sowie in den Massnahmen aufzuzeigen. In einem ersten Schritt ist das Zukunftsbild der Agglomeration zu überarbeiten und zu konkretisieren. Ziel ist es, eine regionale Abstimmung der Entwicklungsschwerpunkte Wohnen und Arbeiten vorzunehmen. Massnahmen werden aus dem Zukunftsbild und dem ermittelten Handlungsbedarf hergeleitet.

Es bietet sich an, die sich aus der vorliegenden Genehmigung ergebenden Aufgaben im Rahmen des Agglomerationsprogramms weiterzuverfolgen und die weitere räumliche Entwicklung von Langendorf mit jener der Nachbargemeinden abzustimmen.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Langendorf

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Langendorf wurde mit RRB Nr. 405 vom 22. Februar 2000 genehmigt. Die Einwohnergemeinde kommt damit der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.5 Räumliches Leitbild 2013

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 26. Mai 2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Verabschiedung erfolgte somit nach Inkrafttreten des revidierten RPG, jedoch vor der Genehmigung des Kantonalen Richtplans. Zu dieser Zeit war noch nicht absehbar, welche erhöhten Anforderungen sich an ein räumliches Leitbild hinsichtlich Form und Inhalt aufgrund der Vorgaben des RPG ergeben würden. Inzwischen lassen sich die Anforderungen an ein räumliches Leitbild konkretisieren. Heute sollen räumliche Leitbilder vertiefte Analysen und Aussagen zu Qualitäts- und Dichtefragen, Potentialanalysen auf Stufe Quartier etc. enthalten. Das Amt für Raumplanung hat auch deshalb im Mai 2018 den Leitfaden "Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)" herausgegeben, welcher die oben genannten Fragen aufgreift.

Auf der Basis eines Grundlagenberichts werden im räumlichen Leitbild von Langendorf allgemeine Ziele (thematisch) festgelegt, die für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit haben. Basierend auf diesen Zielen, werden weiter quartierbezogene Ziele und Massnahmen definiert. Dieses Vorgehen erlaubte eine differenzierte räumliche Betrachtung der einzelnen Quartiere.

Die räumlich lokalisierbaren Elemente aus diesem Ziel- und Massnahmenkatalog wurden in einem Leitbildplan dargestellt.

Die Einwohnergemeinde setzt sich im Leitbild zum Ziel, dass für die Siedlungsentwicklung prioritär die Innenentwicklungspotenziale zu nutzen sind. Dabei soll unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität eine sorgfältige Siedlungsverdichtung nach innen angestrebt werden. Weiter soll auch die Verfügbarkeit der Bauzonenreserven sichergestellt werden. Die Sicherstellung eines attraktiven Zentrums und von attraktiven Begegnungsräumen in den Quartieren ist ein weiteres Ziel. Bezüglich Verkehr stehen die Förderung des öffentlichen Verkehrs und die Stärkung des Rad- und Fussverkehrs durch Schliessen von Lücken im Wegnetz im Vordergrund. Auch der Natur und Landschaft kommt ein hoher Stellenwert zu.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, das bestehende Siedlungsgebiet zu bereinigen und einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten.

So werden diverse Aufzonungen von Gebieten in eine Zone mit höherer Geschossigkeit und Nutzungsdichte wie beispielsweise die Aufzoning von drei Gebieten in der Wohnzone 1 bis 2-geschossig in die Wohnzone 3-geschossig oder die Aufzoning eines Gebietes von der Wohnzone 4-geschossig in eine Wohnzone 5-geschossig vorgenommen. Es erfolgt eine Umzoning eines grösseren Industriegebietes (Delta-Areal) in eine Mischzone und die Umzoning einer Gewerbezone in eine Wohnzone. Weiter werden generell die Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung im Bestand durch Massnahmen wie eine höhere Nutzungsziffer oder die Reduktion der Baulinien verbessert.

Es sind zwei Einzonungen vorgesehen, die durch zwei Auszonungen an anderen Orten kompensiert werden und damit von kommunaler Bedeutung sind. Die Reservezonen werden überprüft und teilweise aufgehoben.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte in der Zeit vom 18. August 2017 bis am 18. September 2017. Bei der Einwohnergemeinde sind während der Auflagefrist verschiedene Einsprachen eingegangen. Über die Einsprachen der ersten öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat am 29. Mai 2019 befunden. Gegen die ablehnenden Einsprachebeschlüsse erhoben folgende Parteien Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn:

- Franz Gerber und 9 Mitunterzeichner/-innen, Busletenweg 6, 4513 Langendorf (Beschwerde vom 30. August 2019)
- Hasan und Valentina Kuci, Weissensteinstrasse 27, 4513 Langendorf, v.d. Rechtsanwalt Dr. Markus Reber, Gurzelngasse 12, 4500 Solothurn (Beschwerde vom 28. August 2019)
- Laco Real 7 AG, Seestrasse 10, 9326 Horn, v.d. Rechtsanwalt Martin Sohm, Reetz Sohm Rechtsanwälte, Obere Wiltisgasse 52, Postfach 441, 8700 Küsnacht (Beschwerde vom 29. August 2019)
- Andrea Maeder Bussinger und Markus Bussinger, Eisbahnweg 5, Beatrice Schwägli, Eisbahnweg 7, Cecile Suter, Eisbahnweg 9, Esther Schmid und Peter Dierer, Eisbahnweg 11, Esther Bienz, Eisbahnweg 13, Monika Huggenberger und Edgar Baumgartner, Eisbahn-

weg 15, alle in 4513 Langendorf, alle v.d. Rechtsanwalt Adrian Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn (Beschwerde vom 2. September 2019).

Im Rahmen der Einsprachebehandlung hat sich die Einwohnergemeinde entschieden, in einigen Fällen die Nutzungsplanung zu ändern, so dass eine zweite öffentliche Auflage erforderlich war. Diese erfolgte in der Zeit vom 7. Juni 2019 bis 8. Juli 2019. Während der zweiten öffentlichen Auflagefrist ging eine weitere Einsprache ein. Über diese Einsprache befand der Gemeinderat am 12. August 2019 und wies diese - sofern darauf einzutreten war - ab. Bei dieser Einsprache wurde keine Beschwerde erhoben.

Am 22. August 2019 wurde die Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind von Amtes wegen untenstehende Bemerkungen zu machen (vgl. Ziff.3.4).

3.2 Rechtliches

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. 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).

Nach dem Gesagten hat der Regierungsrat über die Beschwerden zu befinden.

3.3 Behandlung der Beschwerden

Die vier Beschwerden werden im Folgenden einzeln behandelt.

3.3.1 Beschwerde Franz Gerber und 9 Mitunterzeichner/-innen

Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des Einspracheentscheids zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerechte Beschwerde ist einzutreten.

Die Beschwerde richtet sich einerseits gegen die Abweisung des Gesuchs um Wiederherstellung der Einsprachefrist und das daraus folgende Nichteintreten auf die Einsprache, andererseits begehren die Beschwerdeführer die materielle Behandlung ihrer Einsprache. Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Gutheissung der in ihrer Eingabe an den Gemeinderat gestellten Anträge (Wiederherstellung der Frist zur Einsprache gegen die Ortsplanungsrevision [1] und den Verzicht auf die geplante Änderung der Erschliessung für GB Langendorf Nr. 30 (inkl. GB Langendorf Nr. 2290) und der Beibehaltung der Erschliessung gemäss dem rechtsgültigen Erschliessungsplan [2]. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Im Rahmen der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 9. Oktober 2019 stellen die Beschwerdeführer sodann weitere Anträge sowie Eventualanträge.

Vorweg ist festzuhalten, dass neue Anträge im Rahmen der nachgereichten Beschwerdebeurteilung nicht zulässig sind, weshalb auf den Antrag 6, wonach die geplante Erschliessung von GB Langendorf Nr. 30 (inkl. GB Langendorf Nr. 2290) von Amtes wegen nicht zu genehmigen sei, nicht einzutreten ist. Die übrigen neuen (Eventual-)anträge beziehen sich auf die Fol-

gen einer allfälligen Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, d.h. ob das Wiederherstellungsgesuch sowie die materielle Behandlung der Einsprache durch die Beschwerdeinstanz zu behandeln oder an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. Darüber hätte der Regierungsrat ohnehin zu befinden.

Vorliegend werden lediglich die Abweisung des Wiederherstellungsgesuchs und der damit eingehenden Nichteintretensentscheid behandelt. Materielle Vorbringen zur Ortsplanungsrevision sind nicht in diesem Verfahren zu behandeln.

Die Beschwerdeführer machen, wie schon vor dem Gemeinderat, geltend, der Beschwerdeführer Franz Gerber habe erst am 15./16. Mai 2018 von der bevorstehenden Ortsplanungsrevision und deren Publikation im Anzeiger im Jahre 2017 erfahren. Auch die übrigen Beschwerdeführer hätten erst nach diesem Zeitpunkt von der Publikation erfahren. Am 18. Mai 2018 sei ihnen eine Kopie der Publikation der Ortsplanungsrevision vom 17. August 2017 im Anzeiger ausgehändigt worden. Die Beschwerdeführer hätten keine Kenntnis von der vorgesehenen Änderung der Erschliessung und der im Spätsommer 2017 aufgelegenen Ortsplanungsrevision gehabt, was sie sich nur damit erklären könnten, dass ihnen der amtliche Anzeiger vom 17. August 2017 offenbar nicht zugestellt worden sei. Zuzufolge Nichtzustellung des «Anzeigers» hätten sie von der öffentlichen Auflage der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision keine Kenntnis gehabt und folglich unverschuldet die 30-tägige Einsprachefrist versäumt.

Der Gemeinderat erachtete die Darstellung der Einsprecher/-innen als nicht glaubhaft. Dies u.a. deshalb, da die Einwohnergemeinde bereits eine Woche vor der (Nicht-)Zustellung des fraglichen «Anzeigers» durch die Post allen Haushalten Langendorfs einen 4-seitigen und gestalterisch unverkennbar die Ortsplanungsrevision thematisierenden Flyer in der Grösse A4 habe zukommen lassen, der auf der ersten Seite in grosser Schrift auf die öffentliche Planaufgabe vom 18. August bis am 18. September 2017 und ferner auf die beiden öffentlichen Sprechstunden vom 22. August und 12. September 2017 hingewiesen habe. Überdies sei auch auf der Homepage der Einwohnergemeinde auf die öffentliche Auflage hingewiesen worden. Der Gemeinderat hielt es für wahrscheinlicher, dass den Beschwerdeführern sowohl Flyer als auch Anzeiger zugegangen seien, sie es indessen versäumt hätten, die aufliegenden Akten einzusehen oder aber zumindest nicht mit der nötigen Sorgfalt, weshalb er das Gesuch um Wiederherstellung der Frist abwies und auf die verspätete Einsprache nicht eintrat.

Die Beschwerdeführer monieren, der angefochtene Entscheid beruhe auf unrichtiger, unvollständiger, einseitiger und willkürlicher Feststellung und Würdigung des Sachverhalts und auf Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Vom Gemeinderat werde anerkannt, dass für negative Sachumstände praktisch kein strikter Beweis erbracht werden könne und diese deshalb glaubhaft zu machen seien. Deswegen sei es nicht nachvollziehbar, dass der Gemeinderat selber die von den Beschwerdeführern angebotenen und aufgerufenen Beweise nicht abgenommen habe und selber auch keinerlei Massnahmen zur Abklärung des Sachverhalts getroffen habe, z.B. Befragung der für den Vertrieb des Anzeigers verantwortlichen Organisation/Person.

3.3.1.1 Beweisanträge

Auch vor dem Regierungsrat stellen die Beschwerdeführer diverse Beweisanträge (Befragung der Beschwerdeführer selbst, des Bauverwalters, einer Verwaltungsangestellten, der für die Verteilung des Anzeigers zuständigen Organisation/Person usw.). Eine entsprechende Befragung wäre vorliegend nicht sachdienlich. So könnten, wie die Vorinstanz korrekt vorbringt, der Bauverwalter und die Verwaltungsangestellte höchstens bestätigen, dass die Beschwerdeführer behauptet hätten, den Anzeiger nicht erhalten und von der Publikation nichts gewusst zu haben. Der entsprechende Umstand selbst wäre dadurch längst nicht erwiesen. Selbst wenn der Bauverwalter und die Verwaltungsangestellte einen allenfalls aufgebrachten und damit glaubwürdigen Gemütszustand von Franz Gerber bestätigen könnten, würde dies die Nicht-Zustellung des Anzeigers nicht beweisen. Die Befragung der Beschwerdeführer erübrigt sich, da diese ihren

Standpunkt mit ihren Eingaben hinlänglich darlegen konnten; die persönliche Befragung vermöchte die behauptete Nicht-Zustellung nicht zu beweisen. Es ist überdies stark zu bezweifeln, dass sich der Anzeigerverteiler/die Anzeigerverteilerin daran erinnern und bestätigen könnte, an besagtem Donnerstag vor über drei Jahren den Beschwerdeführern den Anzeiger nicht verteilt zu haben. Dessen Befragung erübrigt sich aber schon alleine deshalb, da die Behauptung der Beschwerdeführer schlichtweg unglaubwürdig ist. Denn aus dem Vorbringen, dass sie, hätten sie den besagten Anzeiger erhalten, die Publikation auf S. 36 entdeckt und sodann fristgerecht Einsprache erhoben hätten, wäre zu schliessen, dass sie den Anzeiger immer lesen und die Publikationen konsultieren, zumal theoretisch in jedem Anzeiger eine für sie relevante Publikation erscheinen könnte. Dies wiederum müsste bedeuten, dass es ihnen aufgefallen wäre, wenn sie den Anzeiger einmal nicht erhalten hätten, da dieser seit jeher jeden Donnerstag verteilt wird. Diesfalls wäre zu erwarten gewesen, dass sie oder zumindest einer der Beschwerdeführer sich zu diesem Zeitpunkt über den Verbleib des Anzeigers vom 17. August 2017 erkundigt hätten. Dies oder ähnliches machen die Beschwerdeführer indessen nicht geltend. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist die Tatsache, dass sie während der Auflagefrist keine Einsprache erhoben haben, weder Beweis noch Indiz dafür, dass ihnen der Anzeiger vom 17. August 2017 nicht zugestellt worden ist.

3.3.1.2 Verletzung rechtliches Gehör

Wie die Vorinstanz ausführt, sei bereits eine Woche vor der Publikation im Anzeiger ein Flyer an die Einwohner der Gemeinde versandt worden, wo auf die Ortsplanungsrevision und die bevorstehende öffentliche Planaufgabe hingewiesen wurde. Dieser wurde, anders als der Anzeiger, durch die Post zugestellt. Auch diesen wollen die Beschwerdeführer nicht bekommen haben, wie sie nun vor dem Regierungsrat vorbringen. Inwiefern die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt haben soll, ist nicht ersichtlich. Da die Vorinstanz davon ausgehen konnte, dass der Flyer den Beschwerdeführern zugekommen war, gab es keinen Anlass, sie diesbezüglich vorgängig anzuhören. Selbst wenn man aber von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs ausgehen würde, wäre diese nun im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat geheilt worden, konnten sich die Beschwerdeführer doch dazu äussern. Ob sie aber den Flyer erhalten haben oder nicht, ist insofern nicht von Bedeutung, als dass davon auszugehen ist, dass sie bereits den Anzeiger vom 17. August 2017 erhalten haben und sich somit über die bevorstehende Publikation hätten informieren können.

3.3.1.3 Fazit

Negative Sachumstände (wie die Nicht-Zustellung des Anzeigers oder des Flyers) lassen sich nur schwer beweisen, wie die Vorinstanz in ihrem Einspracheentscheid ebenfalls festhält. Das Vorbringen ist indessen zumindest glaubhaft zu machen. Dies gelingt den Beschwerdeführern vorliegend nicht. Glaubhaft erscheint vielleicht gerade noch knapp, dass die Beschwerdeführer nichts von der Ortsplanungsrevision und der damit zusammenhängenden Planaufgabe gewusst haben wollen, jedoch ist dieser Umstand wohl auf eine ungenügende oder nicht erfolgte Konsultation des Anzeigers und damit auf ihr eigenes Verschulden zurückzuführen.

Aufgrund der vorangehenden Erwägungen wird die Beschwerde abgewiesen.

3.3.2 Beschwerde Hasan und Valentina Kuci

Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer der Parzelle GB Langendorf Nr. 371 und Adressaten des Einspracheentscheids der Vorinstanz zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

Die Beschwerdeführer beantragen, Ziff. 3.16 des Beschlusses vom 29. Mai 2019 sei aufzuheben. Die Ortsplanung bzw. der Gestaltungsplan/Erschliessungsplan sei dahingehend anzupassen, dass die Gewässerbaulinie auf dem Grundstück der Einsprecher weiterhin (wie bis anhin) 4 m betrage

(gemessen: Abstand vom Bachufer bzw. von der entsprechenden Grundstücksgrenze). Eventualiter sei den Einsprechern im Sinne des Bestandsschutzes zuzusichern, dass sie ihr Haus selbst bei einem Brandfall oder einem anderen Elementarschaden auf den bestehenden Grundmauern wieder aufbauen könnten. Eventualiter sei Ziff. 3.16 des angefochtenen Beschlusses aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Weiter beantragen die Beschwerdeführer eine Beschwerdebehandlung mit Augenschein vor Ort.

3.3.2.1 Augenschein

Nach § 15 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 124.11) sind die Verwaltungsbehörden berechtigt, zur Feststellung des Sachverhaltes Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen, Urkunden beizuziehen, Augenscheine vorzunehmen sowie Gutachten und schriftliche Auskünfte einzuholen. Wie sich im Folgenden zeigen wird, ist der von den Beschwerdeführern beantragte Augenschein vor Ort vorliegend nicht sachdienlich. Selbst wenn die Ausführungen bezüglich der Topografie (vgl. nachfolgend) zutreffen, was vom Gemeinderat übrigens nicht einmal bestritten wird, so würde dies zu keinem anderen Ergebnis führen. Aus diesem Grund ist dieser Antrag abzuweisen.

3.3.2.2 Situierung Gewässerraum

Die Vorinstanz führte in ihrem Einspracheentscheid aus, Art. 41a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) sei für den minimal auszuscheidenden Gewässerraum massgebend. Gestützt auf dessen Abs. 2 lit. b sei im vorliegenden Fall mittels Baulinien und symmetrisch zum Verlauf des Wildbaches der Gewässerraum auf 17 m festgelegt worden. In dicht überbauten Gebieten könne der vorgenannte Mindestabstand zwar noch unterschritten werden, indessen nur dann, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet sei (Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV). Die Hochwassersicherheit sei im gegebenen Gewässerabschnitt noch nicht gewährleistet, was im orientierend aufgelegenen Raumplanungsbericht einlässlich dargelegt worden sei. Eine Reduktion des Gewässerraums von 17 m Breite im Bereich der Parzelle der Beschwerdeführer wäre demzufolge zurzeit bundesrechtswidrig. Die Baute auf dem fraglichen Grundstück geniesse aber immerhin Bestandsschutz nach Art. 41c Abs. 2 GSchV. Im Falle eines (ganzen oder teilweisen) Untergangs durch höhere Gewalt wäre auf entsprechenden Antrag hin die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV zu prüfen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführer ist die Planung des Gemeinderats in Bezug auf ihr Grundstück unzweckmässig und unverhältnismässig. Der Wildbach werde unterhalb des Grundstücks der Einsprecher eingedolt und habe ein grösseres Gefälle. Das Wasser fliesse gut ab und es drohe dem Grundstück der Beschwerdeführer keine besondere Gefahr durch den Wildbach. Insofern wäre es vertretbar und verhältnismässig, die bisherige Gewässerbaulinie von 4 m beizubehalten. Aufgrund der Hanglage und da der Bach 2-3 m unterhalb des Grundstücksniveaus der Beschwerdeführer liege, verneinen sie eine Hochwassergefahr für ihr Grundstück. Es wird vorgeschlagen, den Gewässerraum auf der Höhe des Grundstücks der Beschwerdeführer nicht axial, sondern der Topographie und dem Wassergefälle entsprechend, mehrheitlich auf GB Nr. 728 festzulegen.

Art. 41a GSchV regelt den minimalen Gewässerraum verbindlich. Gleichzeitig gibt er vor, in welchen Fällen und unter welchen Voraussetzungen vom Gewässerraum abzuweichen ist (Erhöhung) bzw. abgewichen werden kann (Verminderung). Eine Verminderung ist namentlich in dicht überbauten Gebieten möglich, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV). Sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdeführer sind sich einig, dass das fragliche Gebiet dicht überbaut ist. Wenn die Beschwerdeführer argumentieren, ihr Grundstück sei nicht hochwassergefährdet und daraus ableitet, der Gewässerraum auf ihrem Grundstück könne verringert werden bzw. sei in Richtung GB Nr. 728 zu verlagern, so verkennt sie, dass der Gewässerraum vorliegend den Raum freihalten soll, um künftige Massnahmen zwecks

Hochwasserschutz treffen zu können. Wie die Vorinstanz zutreffenderweise ausführt, können solche Massnahmen durchaus auch Vorkehrungen auf Parzellen vorsehen, die selber nicht hochwassergefährdet sind. Wenn der Gemeinderat eine schematische Betrachtung vornimmt, wie es die Beschwerdeführer nennen, und den Gewässerraum wie vorliegend festlegt, um seine künftige Handlungsfreiheit zu wahren, so ist dies weder unzulässig noch offensichtlich unzweckmässig.

3.3.2.3 Eventualantrag

Dass dem Eventualantrag, wonach den Beschwerdeführern im Sinne des Bestandesschutzes zuzusichern sei, dass sie ihr Haus selbst bei einem Brandfall oder einem anderen Elementarschaden auf den bestehenden Grundmauern wieder aufbauen können, im Rahmen dieses Verfahrens nicht entsprochen werden kann, wurde vom Gemeinderat im Rahmen seiner Vernehmlassung richtig aufgezeigt. Eine entsprechende Zusicherung könnte nur im Rahmen einer Ausnahmebewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV erfolgen. Einerseits fällt die Erteilung dieser Ausnahmebewilligung nicht in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats (noch des Regierungsrats), andererseits wäre eine Interessenabwägung vorzunehmen («sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, [...]»), bei der zu vermuten ist, dass jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt das öffentliche Interesse an der Sicherstellung des Raumbedarfs für mögliche künftige Hochwasserschutzmassnahmen überwiegen würde.

3.3.2.4 Eigentumsfreiheit

Die Beschwerdeführer monieren, durch die Festlegung des neuen Gewässerraums werde in unverhältnismässiger Weise in ihre Grundrechte, namentlich in ihre Eigentumsfreiheit eingegriffen. Das Verhältnismässigkeitsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) gebiete, dass eine staatliche Massnahme geeignet, notwendig und für die betroffene Person zumutbar sein müsse, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Die Beschwerdeführer verneinen die Verhältnismässigkeit des Eingriffs.

Eingriffe in die Eigentumsfreiheit bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, müssen im öffentlichen Interesse sein und haben die Verhältnismässigkeit zu wahren (Art. 36 BV und Art. 5 BV). Sowohl die gesetzliche Grundlage als auch das öffentliche Interesse an der Festlegung des Gewässerraums bzw. einer Gewässerbaulinie, wie sie die Einwohnergemeinde Langendorf vorgenommen hat, sind unbestritten gegeben. Bezüglich der Verhältnismässigkeit ist zu erwähnen, dass die GSchV die minimale Breite des Gewässerraums vorgibt und Abweichungen nur für bestimmte Fälle und unter bestimmten Voraussetzungen (die heute noch nicht gegeben sind) zulässt. Die Vorinstanz hat ausgeführt, der ausgeschiedene Gewässerraum solle spätere Hochwasserschutzmassnahmen ermöglichen, die allenfalls auch auf dem Grundstück der Beschwerdeführer vorzunehmen sein werden. Es ist ohne Weiteres ersichtlich, dass die Ausscheidung des Gewässerraums, wie sie vorliegend vorgenommen wurde, geeignet und erforderlich ist, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Insbesondere ist die Breite durch die GSchV grundsätzlich verbindlich festgelegt. Was die Zumutbarkeit anbelangt, so ist zu berücksichtigen, dass die von der Gewässerbaulinie betroffenen Bauteile Bestandesschutz geniessen (Art. 41c Abs. 2 GSchV), wenn dies auch nur ein «einfacher» Bestandesschutz sein mag. Dass die neue Gewässerbaulinie eine zusätzliche Beschränkung darstellt, trifft wohl zu, jedoch kann nicht die Rede davon sein, dass, wie es die Beschwerdeführer darzustellen versuchen, durch die neue Gewässerbaulinie keine Nutzung mehr möglich wäre und sie faktisch keine Baulandparzelle mehr besässen; es handelt sich um einen verhältnismässig kleinen Teil der heutigen Baute, der im neuen Gewässerraum stünde. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit ist vorliegend gerechtfertigt und zumutbar.

3.3.2.5 Fazit

Wie eingangs dargelegt, kann der Regierungsrat nur bei unrechtmässigen oder offensichtlich unzweckmässigen Plänen eingreifen. Nach dem Gesagten sind die Pläne weder das eine noch das andere; die Beschwerde ist damit unbegründet und abzuweisen.

3.3.3 Beschwerde Laco Real 7 AG

Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der von der Ortsplanungsrevision betroffenen Parzelle GB Langendorf Nr. 2044 sowie als Adressatin des Einspracheentscheids zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

Die Beschwerdeführerin begehrt die Aufhebung des Beschlusses des Beschwerdegegners vom 29. Mai 2019 (Abweisung der Einsprache Nr. 19) und die Anpassung von § 13 («Arbeitszone Trittbachhof AT») sowie § 22 Abs. 4 Typ D («Pflichtenheft GP Areal Trittbachhof») des revidierten Zonenreglements. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners.

Zwecks Lesbarkeit und Ermöglichung des direkten Vergleichs zum revidierten Zonenreglement wird der Wortlaut des Reglements der von der Beschwerdeführerin geforderten Änderungen mit kursiver Schrift wiedergegeben:

§ 13 Arbeitszone Trittbachhof AT

¹Nutzung

Die Arbeitszone Trittbachhof schafft ein Arbeitsplatzgebiet für unterschiedliche Nutzungen, die von der Lage und Grösse des Areals profitieren können und eine haushälterische Bodennutzung gewährleisten.

Es sind folgende Nutzungen zugelassen:

- mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Forschung, Verwaltung, Kulturbetriebe, Gastronomie und Beherbergung im gewerblichen Sinn);
- Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs (Food) bis max. ~~800 2'000~~ m² (Total gesamte Zone);
- Verkaufsflächen für übrige Güter (Non-Food), ~~sofern sie im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistung vor Ort stehen~~, bis max. ~~800 2'000~~ m² (~~pro-Betrieb~~ Total gesamte Zone);
- ~~Verkaufsflächen für übrige Güter (Non-Food) ohne Verkaufsflächenbegrenzung, sofern sie im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistung vor Ort stehen;~~
- ~~grosse externe Ausstellungsflächen;~~
- betriebsnotwendige Wohnungen.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- verkehrsintensive Anlagen im Sinne des kantonalen Richtplans;
- reine Lagerhallen und Depotflächen (z.B. für Logistikcenter);
- ~~grosse externe Ausstellungsflächen (insb. Exposition von Motorfahrzeugen).~~

²Baumasse

| | |
|--------------------|---------------------|
| Fassadenhöhe | max. 18.00 m |
| Gesamthöhe | = Fassadenhöhe |
| Gebäudelänge | im GP zu definieren |
| Grünflächenziffer* | min. 10 % |

*Die Flächen der östlich angrenzenden Freihaltezone sind nicht anrechenbar.

Im Rahmen des Gestaltungsplans kann von den Baumassen wie folgt abgewichen werden:

- Ein Hochhaus (mit max. 30 m Fassadenhöhe) ist zulässig, sofern Standort und Nutzung städtebaulich begründbar sind.

- Fassadenhöhe: Punktuelle Abweichungen, welche sich aus der Topografie ergeben, sind zulässig.

³Gestaltung und Umgebung

- a) Es gilt die Gestaltungsplanpflicht.
- b) Es soll eine ~~städtebaulich ansprechende~~ *architektonisch wertvolle* Bebauung erreicht werden. Insbesondere soll ein direkter und attraktiver Bezug zur Bielstrasse hergestellt werden (z.B. durch Eingangsbereiche, Platzgestaltung, Bepflanzung und/oder Einblicke ins Gebäudeinnere, etwa mittels offener Fassadengestaltung etc.).
- c) Zu Beginn des Gestaltungsplanverfahrens ist mit dem Gemeinderat das Nutzungskonzept zu präzisieren. Dieses soll grobe Angaben zu mindestens folgenden Punkten enthalten:
 - Nutzungsverteilung
 - räumliche Strukturierung
 - Baumasse (Dichte, Volumetrie u.a.)
 - Erschliessung (Grundsätze zur ~~Strassenanbindung, öV und LV Anbindung sowie zur Parkierung~~)

⁴ Empfindlichkeitsstufe

ES III

Typ D: Pflichtenheft GP «Areal Trittibachhof» [§ 22 bzw. neu § 23 Sondernutzungszone Trittibachhof SnT Abs. 4]

Der Gestaltungsplan berücksichtigt insb. folgende Elemente:

- a) Nutzung: Der Plan präzisiert soweit wie möglich die Art der anzusiedelnden Nutzungen.
- b) ~~Städtebau~~ *Architektonische Gestaltung: Hochwertige städtebauliche Architektonisch wertvolle* Gestaltung entlang der Bielstrasse (Adressbildung, Bezug zum Strassenraum herstellen)
- c) Mobilität: Nachweis der Auswirkungen der Nutzungen auf die Strassenkapazitäten; Raumsicherung für arealquerende Langsamverkehrsverbindungen (insb. mind. zwei Nord-Süd-Verbindungen)
- d) Parkierung: Die MIV-Parkierung ~~ist grundsätzlich unterirdisch zu regeln kann ober- oder unterirdisch geregelt werden~~. Im Gestaltungsplan ~~kann ein kleiner Anteil an oberirdischen Parkplätzen vorgesehen werden sind die Anteile von ober- und unterirdischen Parkplätzen zu definieren~~. Für den Zweiradverkehr (inkl. Scooter, Motorräder) sind ausreichende Abstellplätze an gut zugänglichen Lagen vorzusehen.
- e) Aussenraum: Mittels eines Freiraumkonzepts ist eine hochwertige, durchgrünte Aussenraumgestaltung vorzusehen. Entlang des Wildbaches sind öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen zu planen.

3.3.3.1 Verletzung des rechtlichen Gehörs

Im Rahmen ihrer Beschwerde rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt. Zum einen habe sie ihren Einspracheentscheid unzureichend begründet, indem sie nicht darlegt, welche überwiegenden raumplanerischen Interessen die bezogen auf ihre Parzelle Nr. 2044 erlassenen Vorschriften rechtfertigen würden. Zum anderen sei sie auf die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Rüge betreffend Verletzung der Wirtschaftsfreiheit nicht eingegangen. Weiter hätte die Beschwerdeführerin nach Einreichung der Einsprache keine Möglichkeit gehabt, sich vor dem Einspracheentscheid zu äussern; so sei trotz einer mehrjährigen Verfahrensdauer keine Einspracheverhandlung durchgeführt worden. Der rechtliche Gehörsanspruch sei formeller Natur, weshalb dessen Verletzung zur Aufhebung des Einspracheentscheids führen müsse.

Die Vorinstanz führt dazu aus, die raumplanerischen Interessen, von denen sich der Gemeinderat bei der Zonierung bzw. bei der Erarbeitung der diesbezüglichen Nutzungsvorschriften habe

leiten lassen, ergäben sich aus dem Einspracheentscheid (lit. c ee) in Verbindung mit Ziff. 3.3 des Planungsberichts.

Die raumplanerischen Interessen lassen sich in der Tat dem Planungsbericht sowie dem Einspracheentscheid entnehmen. Diesbezüglich wird auf untenstehende Erwägungen zur Eigentumsgarantie verwiesen; von einer Gehörsverletzung kann nicht gesprochen werden.

Hinsichtlich der gerügten Verletzung der Wirtschaftsfreiheit kann der Behauptung der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz sei auf diese nicht eingegangen, ebenso wenig gefolgt werden. Die Vorinstanz setzt sich auf S. 35 unter lit. c gg des Einspracheentscheids mit der Rüge auseinander. Sie verweist dabei auf die Ausführungen zum Eingriff in die Eigentumsgarantie, mit dem sie sich auseinandergesetzt hat und dessen Voraussetzungen (gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit) ebenso für Eingriffe in die Wirtschaftsfreiheit gälten. Die Ausführungen der Vorinstanz vermögen den Anforderungen an die Begründungspflicht zu genügen. Selbst wenn dem aber nicht so wäre, könnte dieser Mangel durch den Regierungsrat in vorliegendem Verfahren geheilt werden, da er bezüglich der Prüfung von Rechtsverletzungen volle Kognition hat (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Auf die gerügte Verletzung der Wirtschaftsfreiheit (und anderer Grundrechte) wird weiter unten eingegangen.

Wenn die Beschwerdeführerin meint, dadurch, dass keine Einspracheverhandlung durchgeführt wurde, sei ihr Gehörsanspruch verletzt worden, so verkennt sie, dass im Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat keine Einspracheverhandlung vorgesehen ist. Das Einspracheverfahren und das Verwaltungsbeschwerdeverfahren sind schriftliche Verfahren. Die Behörden sind gemäss § 15 VRG berechtigt, zur Feststellung des Sachverhaltes u.a. Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen und Augenscheine vorzunehmen; eine Pflicht dazu besteht nicht. Auch aus dem PBG lässt sich keine entsprechende Pflicht ableiten (vgl. § 16 PBG). Die Beschwerdeführerin konnte sich im Rahmen ihrer schriftlichen Einsprache hinreichend äussern. Von einem faktischen Ausschluss der Beschwerdeführerin vom Einspracheverfahren kann nicht die Rede sein.

3.3.3.2 Zeugenbefragung / Augenschein

In ihren Eingaben führt die Beschwerdeführerin zum Beweis Zeugen wie auch einen Augenschein (ohne Begründung) auf. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Zeugenbefragung oder ein Augenschein zur Feststellung des Sachverhaltes beitragen könnten bzw. es wird aus nachfolgenden Erwägungen deutlich, dass sich entsprechende Beweisanträge erübrigen. Aus diesem Grund wird auf die Zeugenbefragung sowie auf einen Augenschein verzichtet.

3.3.3.3 Überprüfung des Gestaltungsplanes

Der Regierungsrat überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück.

§ 10 Abs. 2 PBG vor, dass die Einwohnergemeinde die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern hat.

Wie die Vorinstanz korrekt ausführt, ist die Parzelle der Beschwerdeführerin seit Herbst 2001 unverändert zonierte. Aufgrund der Zeitdauer war die Einwohnergemeinde verpflichtet, die Ortsplanung zu überprüfen. Die fragliche Parzelle war bis zur Initialisierung der Ortsplanung nicht bebaut bzw. es bestand kein genehmigter Gestaltungsplan. Diese Umstände sprechen für eine Überprüfung und Anpassung des Zonenplans.

Die Beschwerdeführerin versucht, den Gemeinderat dafür verantwortlich zu machen, dass kein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt. Der Gemeinderat wendet ein, noch im Jahr 2001 habe

die damalige Eigentümerschaft einen Gestaltungsplan erarbeiten lassen, der vom Kanton vorgeprüft, in der Folge aber - weshalb auch immer - nie zur Auflage gebracht worden sei. Danach sei seitens der Grundeigentümer rund zehn Jahre lang nichts mehr vorgekehrt worden. Das im September 2012 vorgestellte Planungs- und Bauvorhaben auf GB Nr. 2044 hätte eine Änderung nicht nur des Gestaltungsplans, sondern auch des Bauzonenplans bedurft, weshalb das Anliegen seitens der Gemeinde in die angelaufene Gesamtrevision der Ortsplanung verwiesen worden sei. Im Mai 2015 sei dem Gemeinderat erneut ein Entwurf zu einem Gestaltungsplan über die fragliche Parzelle unterbreitet worden, woraufhin der Gemeinderat, um sich die Wahlfreiheit über die künftige Nutzung der Parzelle Nr. 2044 im Rahmen der gängigen Ortsplanungsrevision offen zu halten, am 29. Juni 2015 eine Planungszone erlassen habe. Aus dieser Vorgeschichte kann jedenfalls nicht geschlossen werden, der Gemeinderat sei dafür verantwortlich, dass bis dato kein genehmigter Gestaltungsplan für die Parzelle der Beschwerdeführerin vorliegt bzw. er habe einen genehmigungsfähigen Gestaltungsplan und damit ein Bauvorhaben über die Jahre aktiv zu verhindern versucht. Der Einwand der Beschwerdeführerin, sie bzw. ihr Rechtsvorgänger sei an der Ausarbeitung eines Gestaltungsplans gehindert worden, da im RRB Nr. 1934 vom 25. September 2001 festgehalten wurde, der Erlass eines Gestaltungsplans aufgrund des Pilotprojekts des Kantons zur Luftmassnahmenplanung sei zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht und entsprechender Luftmassnahmenplan erst am 1. Januar 2009 in Kraft getreten sei, vermag das lange Untätigbleiben nicht zu erklären. Aufgrund des Gesagten ist folglich nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat den Gestaltungsplan grundsätzlich einer Prüfung und Anpassung unterzog.

Ein Grundeigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass sein Grundstück einer bestimmten Zone zugewiesen wird bzw. immer in einer bestimmten Zone verbleibt. Da für das Grundstück nach wie vor kein genehmigter Gestaltungsplan vorlag und bereits über 10 Jahre seit Erlass des Teilzonen- und Erschliessungsplans Trittbachhof vergangen waren, war eine Überprüfung angezeigt.

3.3.3.4 Berücksichtigung des räumlichen Leitbildes und des Richtplanes

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von § 9 Abs. 4 PBG, indem die Vorinstanz die Vorgaben des räumlichen Leitbildes nicht berücksichtigt habe. Zudem müsse sich die Ortsplanung der Gemeinde an die kantonalen Pläne halten; der Planungsbericht genüge Art. 47 RPV nicht. In Bezug auf den Richtplan wird vorgebracht, dessen Vorgaben seien im Rahmen der Ortsplanung nicht berücksichtigt worden.

Das Leitbild äussert sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung (§ 9 Abs. 3 PBG). Es enthält daher eher generelle Aussagen zur räumlichen Entwicklung, welche der Gemeinderat als Planungsbehörde dann konkret umsetzt. Entscheidend ist das Leitbild als Ganzes. Dieses ist von der Planungsbehörde in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es geht hingegen nicht, wie dies die Beschwerdeführerin offenbar annimmt, um die konkrete Umsetzung einzelner Punkte (vgl. zum Ganzen auch das Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2018.404 E. 2). Auch hinsichtlich der Rüge, Art. 47 RPV sei ungenügend Rechnung getragen worden, ist die Beschwerde unbegründet. Der Planungsbericht i.V.m. dem Grundlagenbericht (vgl. Verweis auf S. 8 des Planungsberichts) erfüllt die Vorgaben.

Bezüglich der Berücksichtigung des Richtplans ist auf die Ausführungen zur Eigentumsgarantie zu verweisen sowie auf die Ausführungen unter Ziff. 3.4 ff. Die Arbeitshilfe Ortsplanung, auf die im Richtplantext verwiesen wird und auf die sich die Beschwerdeführerin auch beruft, stellt, wie der Name schon vermuten lässt, eine Arbeitshilfe für die Gemeinden dar und ist in diesem Sinne nicht rechtsverbindlich.

3.3.3.5 Eigentumsgarantie, Gleichbehandlung, Wirtschaftsfreiheit

Die Beschwerdeführerin moniert, die streitgegenständlichen Änderungen im Zonenreglement verletzen die Eigentumsgarantie, das Gleichbehandlungsgebot sowie die Wirtschaftsfreiheit in unzulässiger Weise. Die notwendige Grundrechtsprüfung sei nicht vorgenommen worden.

3.3.3.6 Eigentumsgarantie

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin wird mit den neuen Zonenvorschriften in unzulässiger Weise in ihre Eigentumsgarantie eingegriffen. Unter Berufung auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung macht sie geltend, eine materielle Enteignung bzw. eine entschädigungspflichtige Umzonung liege vor, wenn mit der neuen Zone keine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung mehr möglich sei oder für die neue Nutzung keinerlei Nachfrage bestehe. Bereits der Entzug des 20 % Wohnanteils führe im Vergleich zu der früheren Nutzungsmöglichkeit zu einer relevanten Wertminderung bzw. erheblichen Nutzungseinschränkung. Hinzu komme, dass infolge der Vorgaben in den streitgegenständlichen Zonenvorschriften keine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der fraglichen Parzelle mehr möglich sei. Die Beschwerdeführerin erblickt in den neuen Zonenvorschriften für ihre Parzelle respektive durch die damit verbundenen Auswirkungen eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung und verneint ein überwiegendes öffentliches/raumplanerisches Interesse an diesem Eingriff in die Eigentumsgarantie. Auch der kantonale Richtplan weise die Parzelle nicht der Arbeitszone, sondern dem Siedlungsgebiet Wohnen zu.

Diesbezüglich wird festgestellt, dass die Rüge insofern unbeachtlich ist, als die Beschwerdeführerin damit darzulegen versucht, dass für ihre Parzelle die Wohnnutzung (wieder) zuzulassen ist. Dies ist von den von ihr abgefassten Rechtsbegehren nicht abgedeckt, hat sie doch nicht gegen die «Streichung» der Wohnnutzung opponiert; sie begehrt bloss die Lockerung der gewerblichen Nutzungsvorschriften. Schon aus diesem Grund erübrigt sich das von ihr beantragte Gutachten. Im Übrigen sei noch erwähnt, dass die Zuteilung der Parzelle im Richtplan zum Siedlungsgebiet Wohnen einer Zonierung zur Arbeitszone nicht entgegensteht, handelt es sich doch nicht um im Detail verbindliche Vorgaben, die die Zoneneinteilung in der Nutzungsplanung vorwegnehmen. Das kartografische Zielbild stellt dementsprechend nur in sehr schematischer Weise die erwünschten Nutzungsdichten dar. Es geht daraus ohne Weiteres hervor, dass diese grossräumig zu verstehen sind und sich nicht auf die Nutzung einzelner Parzellen beziehen, selbst wenn sie überdurchschnittlich gross sind (BGer Urteil 1C_270/2019 E. 2.3.; vgl. auch § 58 Abs. 1 PBG, nach dem der Richtplan die künftige Besiedlung und Nutzung des Kantons in den Grundzügen festlegt).

Ebenso unbeachtlich ist das Vorbringen, wonach eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung vorliege; die Beantwortung dieser Frage ist, wie die Vorinstanz korrekterweise einwendet, gar nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die Änderung der Zonenvorschriften stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar, die nebst einer gesetzlichen Grundlage auch im öffentlichen Interesse liegen muss und verhältnismässig zu sein hat. Die gesetzliche Grundlage findet sich u.a. in § 29 PBG. Die Beschwerdeführerin stellt jedoch das Vorhandensein eines (überwiegenden) raumplanerischen und damit öffentlichen Interesses in Frage. Dieses lässt sich indes sowohl dem Planungsbericht (3.3) als auch der Einsprachebehandlung (lit. c ee) entnehmen, auf welche die Vorinstanz ebenfalls verweist. Aus diesen geht hervor, dass die Einwohnergemeinde einerseits die Wohnnutzung sinnvollerweise in das Gemeindeinnere verlagern bzw. ausbauen wollte, anstatt auf dem Areal der Beschwerdeführerin. Dies entspricht auch dem Planungsgrundsatz des RPG, wonach Wohngebiete schweremässig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG) und Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein sollen (Art. 3 Abs. 4 lit. b RPG), was

beides für die Schaffung von Wohnraum in Zentrumsnähe spricht. Andererseits wollte man auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin durch die Zonenvorschriften stark verkehrsrelevanten Einrichtungen vermeiden und insbesondere die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglichen und fördern und in diesem Sinne die haushälterische Nutzung des Bodens erreichen (vgl. auch Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Man will auf dem Trittibachareal gerade keine «gewöhnliche Gewerbezone» etablieren und legt Wert auf eine attraktive Gestaltung. Bei den genannten Anliegen handelt es sich fraglos um öffentliche (raumplanerische) Interessen.

Im Sinne der Verhältnismässigkeit haben Massnahmen geeignet, erforderlich und zumutbar zu sein. Sowohl die Begrenzung von Verkaufsflächen als auch das Erfordernis des Zusammenhangs mit der Produktion oder Dienstleistung vor Ort und der Ausschluss grosser Ausstellungsflächen sind geeignet, die angestrebten Ziele zu erreichen. Durch diese Beschränkungen wird die haushälterische Nutzung des Bodens zur Schaffung von Arbeitsplätzen erreicht. Einerseits werden stark verkehrsintensive Anlagen (Kundenströme) verhindert, andererseits das Verhältnis von genutzter Fläche zur Anzahl Arbeitsplätze optimiert. Im Einspracheentscheid wird aufgeführt, man wollte verhindern, dass sich ein Garagenbetrieb (mit grossen externen Ausstellungsflächen) nahtlos an den andern reiht (Ziff. c ee). Mit anderen Worten wollte man eine Nutzung verhindern, die im Verhältnis zur genutzten Fläche nur wenig Arbeitsplätze schafft. Auch in gestalterischer Hinsicht ist gerade diese Beschränkung geeignet, die gewünschte «städtebaulich ansprechende Bebauung» zu erreichen. Dasselbe gilt für das Erfordernis der grundsätzlich unterirdischen Parkierung. Um die künftige Nutzung in die richtigen Bahnen zu lenken und die Etablierung einer «gewöhnlichen Gewerbezone» an fraglicher Stelle zu vermeiden, sind mildere Massnahmen kaum denkbar. Durch die neuen Zonenvorschriften wird zwar die Nutzung der Grundeigentümerin eingeschränkt, die Einschränkung erscheint jedoch zumutbar, zumal das Grundstück noch unbebaut ist und entgegen ihrer Behauptung nicht die Rede davon sein kann, eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung werde dadurch verunmöglicht. Dem steht die Aussage im Planungsbericht vom 17. September 2015, die Nachfrage nach Gewerbeflächen sei in diesem Raum zu wenig gross, nicht entgegen, zumal der Gemeinderat gerade keine herkömmliche Gewerbebenutzung auf dem Grundstück vorsieht, weshalb er eine solche mit den neuen Zonenvorschriften ausschliesst. Das raumplanerische Interesse an der Schaffung der Arbeitszone Trittibachhof mit entsprechenden Zonenvorschriften überwiegt demzufolge das private Interesse der Beschwerdeführerin an der Beibehaltung der bisherigen bzw. an der Lockerung der neuen Zonenvorschriften. Folglich ist der Eingriff in die Eigentumsgarantie nicht rechtswidrig.

3.3.3.7 Wirtschaftsfreiheit

Die Beschwerdeführerin rügt, es gäbe keine (überwiegenden) raumplanerischen Interessen an der Schaffung der Arbeitszone Trittibachhof. Die Vorinstanz bezwecke unter dem Deckmantel der Raumplanung einen Eingriff in den wirtschaftlichen Wettbewerb, was nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung unzulässig sei.

Wie bereits vorgängig dargelegt, besteht ein öffentliches und raumplanerisches Interesse an den fraglichen Zonenvorschriften; es kann nicht behauptet werden, die Vorinstanz bezwecke damit lediglich einen Eingriff in den Wettbewerb. Eine Massnahme, die vorwiegend raumplanerisch bedingt ist, jedoch zu einer Einschränkung der gewerblichen Betätigungsmöglichkeit führt, steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zur Wirtschaftsfreiheit (BGE 142 I 162 E. 3.3).

3.3.3.8 Gleichbehandlung der Gewerbebenossen und Gleichbehandlungsgebot

Die Beschwerdeführerin sieht weiter den Anspruch auf Gleichbehandlung von Gewerbebenossen bzw. das Gleichbehandlungsgebot verletzt. Sie stehe in einem direkten Konkurrenzverhältnis zu den Eigentümern der Parzellen im Delta-Areal; beide würden sich mit einem Angebot an Wohnraum und/oder Gewerbeflächen an denselben Interessentenkreis richten.

Der aus der Wirtschaftsfreiheit fliessende Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden verbietet Massnahmen, die den Wettbewerb unter direkten Konkurrenten verzerren und dadurch nicht wettbewerbsneutral sind. Hinsichtlich des allgemeinen Rechtsgleichheitsgebots hat das Bundesgericht in konstanter Rechtsprechung festgehalten, es liege in der Natur der Raumplanung, dass die Gebiete, in denen gewisse Nutzungen erlaubt oder aber ausgeschlossen sind, irgendwie bezeichnet und von anderen Gebieten abgegrenzt werden müssen. Im Planungsrecht hat der Grundsatz rechtsgleicher Behandlung deshalb nur eine abgeschwächte Bedeutung. Dies ist auch bei der Beurteilung der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden zu berücksichtigen (zum Ganzen vgl. BGer Urteil 1C_140/2016 E. 3.7.2.). Aus raumplanerischer Sicht ist letztendlich entscheidend, ob es planerisch vertretbare Gründe für eine andere Zonenzuordnung gibt. Die Vorinstanz führt in ihrem Einspracheentscheid aus, das Grundstück der Beschwerdeführerin liege fernab vom Zentrum der Gemeinde, wo hingegen das Delta-Areal zentrumsnah liege. Schon allein aufgrund der unterschiedlichen Lage rechtfertigt sich eine Ungleichbehandlung des Trittbachhof- und des Delta-Areals. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, wonach sie Ungleiches ungleich behandelte. Die Motive für die Zonenänderungen sind klar raumplanerischer und nicht finanzieller Natur. Ob es sich bei der Eigentümerin des Trittbachhof-Areals und der Eigentümerin des Delta-Areals um direkte Konkurrenten handelt, kann offen bleiben. Die angefochtenen Zonenvorschriften verstossen weder gegen das aus der Wirtschaftsfreiheit fliessende Gebot der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden noch gegen das Gleichbehandlungsgebots.

3.3.3.9 Fazit

Aufgrund der vorangehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Die Zonierung des Grundstücks der Beschwerdeführerin und die damit verbundenen Zonenvorschriften sind weder rechtswidrig noch offensichtlich unzweckmässig. Die Beschwerdeführerin bringt auch im Übrigen nichts vor, was zu einem anderen Ergebnis führen würde.

3.3.4 Anwohner Eisbahnweg 5, 7, 9, 11, 13 und 15

Die Beschwerdeführer haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der jeweiligen Liegenschaften am Eisbahnweg. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Baulinien angepasst; so auch im Bereich des Eisbahnwegs.

Vorliegend wird von den Beschwerdeführern beantragt, die Ziff. 3.6. des Beschlusses vom 20. August 2019 [bzw. vom 29. Mai 2019] des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Langendorf sei aufzuheben, der vom 18. August bis 18. September 2017 öffentlich aufgelegte Erschliessungsplan sei auf den GB Langendorf Nrn. 1141, 1142, 1143, 1144, 1145 und 1146 insofern abzuändern, als dass a) die rote Baulinie gestrichen und b) die blaue Vorbaulinie durch eine rote Baulinie ersetzt werde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.3.4.1 Parteibefragung

Der Sachverhalt ist, wie nachfolgend deutlich wird, aufgrund der Akten genügend klar und auf eine Parteibefragung kann somit verzichtet werden.

3.3.4.2 Grundsatz 5 m-Baulinie

Nach Ansicht der Beschwerdeführer hat die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen in unangemessener Weise angewandt. Der Gemeinderat habe im angefochtenen Entscheid dargelegt, die Festlegung der Baulinien auf fünf Meter sei auf einen Grundsatzentscheid zurückzuführen. In

Abweichung von diesem Grundsatzentscheid seien die Baulinien, so die Beschwerdeführer, auf weiten Teilen des Gemeindegebiets jedoch nicht auf fünf Meter, sondern oft auf lediglich vier oder gar nur drei Meter festgelegt worden. Dies begründe der Gemeinderat u.a. mit der Hanglage von Grundstücken oder damit, dass es sich um Sackgassen handle. Die Beschwerdeführer wenden ein, beim Eisbahnweg handle es sich zwar nicht um eine Sackgasse, jedoch um eine Einbahnstrasse; analog der Sackgasse sei der Eisbahnweg ebenfalls nicht als Strasse für den Durchgangsverkehr konzipiert; er diene einzig der Erschliessung der südlich des Eisbahnwegs gelegenen Grundstücke. Die Unterscheidung nach Strassenart reiche zudem nicht aus, eine Ungleichbehandlung zu begründen. Die Beschwerdeführer bezweifeln ein öffentliches Interesse an der Festlegung der Baulinie am Eisbahnweg. Das Bedürfnis nach gleichförmigen Baulinien dürfe lediglich an den grösseren Quartierstrassen zur Anwendung gelangen, während bei kleineren, nicht als Durchfahrtsstrasse zu definierenden Strassenstücken eine flexiblere Handhabung der Baulinien angezeigt sei. Entscheidend müsse sein, ob eine Strasse (ähnlich einer Sackgasse) lediglich zur Erschliessung einiger weniger Liegenschaften diene, wodurch der Bedarf nach unformen Baulinien aus verkehrstechnischen und auch gestalterischen Gründen wesentlich kleiner sei.

Gemäss § 40 Abs. 1 PBG bezeichnen Baulinien den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Hecken sowie Bauzonengrenzen. Sie können auch genügende Gebäudeabstände sichern. Nach § 33^{bis} KBV begrenzen Baulinien die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Baulinien bzw. die Regelung, wonach Bauten einen gewissen Mindestabstand von Verkehrsanlagen einzuhalten haben, dienen sowohl der Freihaltung des Strassenraums im Interesse des öffentlichen Verkehrs, als auch der Sicherung des Zutritts von Licht und Luft sowie die Gewährleistung wohnhygienischer Verhältnisse (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2018.391 E. 2.1). Gemäss § 46 Abs. 1 KBV müssen Bauten, sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Daraus schliesst man, dass zwar mittels Baulinien abweichende Regelungen getroffen werden können, jedoch grundsätzlich bei Gemeindestrassen ein Abstand von 5 m von Bauten zu Verkehrsanlagen als zweckmässig gilt und ein öffentliches Interesse daran besteht. Der Gemeinderat hatte in seinem Entscheid ausgeführt, die Einführung der 5 m-Baulinie beruhe auf einem planerischen Grundsatzentscheid (E. 2.6 lit. c aa m. Verw. auf E. 2.5 c aa). Dieser Grundsatzentscheid deckt sich mit jenem gemäss § 46 KBV. Demzufolge kann der Auffassung der Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, das Bedürfnis nach gleichförmigen Baulinien dürfe lediglich an grösseren Quartierstrassen zur Anwendung gelangen. § 46 Abs. 1 KBV statuiert ganz grundsätzlich die Notwendigkeit von einem Abstand von 5 m von Bauten zur Strasse unabhängig von der Grösse der Strasse. Aufgrund dessen kann die Festlegung von 5 m-Baulinien nicht beanstandet werden; sie legen lediglich fest, was ohne sie sowieso gilt. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob sie durch die Festlegung von Baulinien von dieser 5 m-Regelung abweichen will oder nicht.

Dass für die Baulinie eine gesetzliche Grundlage besteht und diese im öffentlichen Interesse liegt, wurde oben dargelegt. Insofern ist auch die Berufung auf die VSS-Norm Nr. 640 201 unbehelflich. Die Baulinie ist ohne Weiteres geeignet, den Strassenraum freizuhalten und in diesem Sinne auch erforderlich. Dem Erfordernis der Zumutbarkeit wird mit der Vorbaulinie genügend Rechnung getragen. Ein allfälliger Wiederaufbau hinter der Baulinie ist aufgrund der vorliegenden Tiefe der Grundstücke zumutbar; die Grundstücke wären offensichtlich nach wie vor sinnvoll bebaubar.

3.3.4.3 Unzulässige Ungleichbehandlung

Es fragt sich noch, ob der Gemeinderat eine unzulässige Ungleichbehandlung vornimmt, indem er, nach Ansicht der Beschwerdeführer, in anderen, gleichgelagerten Fällen von einer 5 m-Baulinie abgesehen hat, hingegen bei den Grundstücken der Beschwerdeführer darauf beharrt. Dazu führten die Beschwerdeführer einige Beispiele auf, wo nur eine 4 m-Baulinie oder gar nur

eine 3 m-Baulinie festgelegt wurde sowie Beispiele, wo punktuell ein noch geringerer Abstand mit einer Baulinie geschützt wurde.

Die Vorinstanz erläuterte in ihrer Stellungnahme, beim Chutzenweg handle es sich um eine Sackgasse, im Übrigen weise nur der Westarm 4 m-Baulinien auf. Bei der Bergstrasse bestehe nur auf der Ostseite eine 4 m-Baulinie. Beim Ribiacckerweg handle es sich um einen reinen Fussweg. Die Hasenmattstrasse, der Bährenackerweg, die Allmendstrasse und der Dr. Rudolf Probstweg seien vier parallel zueinander verlaufende Strassen am Hang und die Baulinie sei immer nur talseitig wegen der Gefällsverhältnisse (Erleichterung des Anschlusses an die jeweils bergseitig verlaufende Kanalisation) auf 4 m reduziert. Dasselbe gelte beim Haselweg. Beim Birgisweg beschränke sich die Abweichung von der 5 m-Baulinie auf einige wenige Meter am südöstlichen Ende des Weges. Einzig die Ostseite der Bergstrasse bleibe folglich als potentielles Beispiel für die Behauptung der Beschwerdeführer. Eine liquide Erklärung könne zu diesem Zeitpunkt nicht geliefert werden, es könne jedoch davon ausgegangen werden, dass es auch hier eine sachliche Erklärung für die Abweichung von der 5 m-Baulinie gäbe. Die angebliche Ausnahme bei GB Nr. 556 am Staalenhofweg betreffe nicht den nördlich verlaufenden Staalenhofweg (kommunale Erschliessungsstrasse), sondern den südwestlich gelegenen reinen Fussweg. Der westliche Teil der Breitackerstrasse (im Bereich der Raiffeisenbank) sei im Zuge der Ortsplanungsrevision überhaupt erst ins öff. Strassennetz übernommen worden (vormals Privatareal). Bei der Weissensteinstrasse, der Rüttenenstrasse, der Franziskanerstrasse und der Bellacherstrasse handle es sich um Kantonsstrassen, sodass die Kompetenz zur Festlegung von Baulinien beim Kanton liege; entsprechend seien die Baulinien im Erschliessungsplan auch bloss orientierend.

Die Ausführungen der Vorinstanz überzeugen. Es geht aus ihnen deutlich hervor, von welchen Überlegungen sich die Vorinstanz bei der Abweichung von der 5 m-Baulinie hat leiten lassen. So sind dies namentlich die Gefällsverhältnisse als auch die Bedeutung der Strasse für den (öffentlichen) Verkehr; wo eine Strasse aufgrund ihrer Art nur beschränkt genutzt wird/genutzt werden kann, ist das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Strassenraums weniger gewichtig als an Strassen mit grösserer Nutzung/Nutzungsmöglichkeit. Insofern sind die genannten Fälle auch nicht gleichgelagert. Es ist den Beschwerdeführern zwar zuzustimmen, dass der Ribiacckerweg kein reiner Fuss- und Veloweg ist, jedoch verhält er sich, da er von der Heimlisbergstrasse aus gesehen nach wenigen Metern zu einem Fuss- und Veloweg wird, wie eine Sackgasse. Beim von den Beschwerdeführern angeführten Busletenweg verhält es sich zwar ähnlich und bei diesem ist eine Baulinie von 5 m vorgesehen, jedoch werden über den Busletenweg mehr Grundstücke erschlossen als über den Ribiacckerweg. Unbesehen davon bestätigt die Tatsache, dass dort eine 5-m-Baulinie vorgesehen wurde, nur, was die Vorinstanz bereits deutlich gemacht hat; nämlich, dass auf dem Gemeindegebiet grundsätzlich 5-m-Baulinien gelten und nur in begründeten Ausnahmefällen von dieser Regel abgewichen wurde. Zudem ist die punktuelle Abweichung auf einer Strecke von wenigen Metern und dazu teilweise noch am Ende einer öffentlichen Strasse nicht vergleichbar mit der von den Beschwerdeführern verlangten Abweichung über eine Länge von knapp 40 Metern, zumal die Beschwerdeführer auch noch eine Reduktion der Baulinie auf nicht einmal mehr 2 Meter verlangen. Alleine für die Ostseite der Bergstrasse konnte die Vorinstanz keine schlüssige Begründung für die festgelegte 4 m-Baulinie liefern. Jedoch kann aus diesem einen Beispiel noch kein Anspruch auf Gleichbehandlung abgeleitet werden. Es sei noch angemerkt, dass den Beschwerdeführern mit einer Reduktion der Baulinie auf 4 oder gar 3 m nicht wirklich gedient wäre, wie dies auch von der Vorinstanz vorgebracht wird.

Dass eine Sackgasse und eine Einbahnstrasse hinsichtlich Verkehrsaufkommen in der Regel nicht identisch sind, kann kaum in Abrede gestellt werden. Wie es sich nun beim Eisbahnweg genau verhält, d.h. ob die Nutzungsintensität dort ausnahmsweise mit einer Sackgasse vergleichbar ist, ist nicht geklärt und kann offenbleiben; es steht dem Gemeinderat frei, für die Frage der Reduktion der Baulinie eine generelle Abgrenzung nach Strassenart, Gefällsverhältnis und Bedeutung der Abweichung bezogen auf die ganze Strasse vorzunehmen, zumal dafür sachliche Gründe sprechen. Es wäre nicht praktikabel und kann nicht verlangt werden, dass er das Verkehrsaufkommen auf sämtlichen Strassen im Gemeindegebiet im Einzelfall prüft und gestützt auf diese

Prüfung für jede Strasse oder gar jeden Strassenabschnitt eine massgeschneiderte, einzelfallgerechte Lösung schafft. Wenn die Beschwerdeführer mit der Erwähnung der einzigartigen Position und Bauweise des Reihenhauses ein gestalterisches Kriterium anbringen, so ist dem entgegenzuhalten, dass sich die Vorinstanz beim (in ihrem Ermessen liegenden) Entscheid einer Abweichung von der 5 m-Baulinie offensichtlich gerade nicht von gestalterischen Kriterien hat leiten lassen (bzw. allenfalls höchstens in dem Sinne, dass sie es für gestalterisch erwünscht hielt, den Strassenraum möglichst von Bauten freizuhalten). Wie die Beschwerdeführer selber anmerken, wurden die Reihenhäuser bisher nicht als erhaltenswertes Kulturobjekt inventarisiert.

Die Häuser der Beschwerdeführer stehen in einem Abstand von nicht einmal 2 m zur Strasse und entsprechen damit nicht mehr den heute angestrebten Verhältnissen. Die wohl rechtmässig erstellten Bauten geniessen selbstredend Bestandesschutz, jedoch wäre es kaum erstrebenswert, diesen Zustand bis in alle Ewigkeit beizubehalten bzw. durch eine Baulinie entlang der Fassade zu sichern, wenn doch ein öffentliches Interesse an der Freihaltung des Strassenraums besteht (vgl. die genannten Bestimmungen der KBV und des PBG und die Ausführungen weiter vorne). Wie den Beschwerdeführern auch bewusst ist, geniessen sie durch die festgelegte Vorbaulinie entlang der Fassaden immerhin sogar einen erweiterten Bestandesschutz, wodurch sie die entsprechenden Gebäudeteile gar ohne Mehrwertsverzicht um- und ausbauen können.

3.3.4.4 Ausnahmebewilligung

Es ist den Beschwerdeführern zwar zuzustimmen, dass im Falle eines Untergangs einzelner Wohneinheiten der Wiederaufbau auf der heutigen Flucht einer Ausnahmebewilligung bedürfte. Dem Wiederaufbau auf der künftig geplanten Baulinie, der wohl gleichzeitig eine Auskragung auf der Südseite zur Folge hätte, könnten nämlich fehlende Grenzbaurechte entgegenstehen. Für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung wäre nicht der Gemeinderat, sondern die örtliche Baubehörde zuständig. Die Beschwerdeführer erachten die Erteilung der Ausnahmebewilligung, die einer anderen Behörde obliegt, als ungewiss.

Der Standpunkt der Beschwerdeführer ist zwar verständlich, indessen kann nicht dieser sehr unwahrscheinliche Fall Grund dafür sein, den dem grundsätzlichen öffentlichen Interesse an einem ausreichenden Strassenabstand zuwiderlaufenden Zustand weiterhin mittels entsprechender Baulinie zu sichern. Für derartige Fälle erscheint die Ausnahmebewilligung die korrekte Lösung zu sein.

3.3.4.5 Fazit

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Festlegung der Baulinie und Vorbaulinie am Eisbahnweg gemäss Erschliessungsplan ist weder rechtswidrig noch offensichtlich unzweckmässig.

3.3.5 Kosten

Gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt.

Die Beschwerdeführer unterliegen allesamt im vorliegenden Beschwerdeverfahren und haben demzufolge die Verfahrenskosten zu tragen.

Franz Gerber und 9 Mitunterzeichner/-innen haben die Kosten des sie betreffenden Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'000.00 zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Hasan und Valentina Kuci haben den auf sie anfallenden Teil der Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 zu tragen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Die unterliegende Laco Real 7 AG hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Die Anwohner vom Eisbahnweg 5, 7, 9, 11, 13 und 15 haben den auf sie anfallenden Teil der Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 zu tragen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3.3.6 Rechtskraft

Wie in der Ausgangslage erwähnt, möchte die Einwohnergemeinde, dass bei allfälligem Ergreifen des Rechtsmittels durch die Beschwerdeführer die unbestrittenen Inhalte der Gesamtrevision publiziert und in Rechtskraft gesetzt werden.

Im Brief vom 22. Juni 2020 beantragt die Gemeinden dem Regierungsrat, alle nicht mit Beschwerden umstrittenen Inhalte der Planung bezüglich Rechtskraft von den bestrittenen Inhalten zu lösen. Die Gemeinde begründet das Anliegen, dass die ausstehende Rechtskraft der neuen Ortsplanung der förderlichen räumlichen Entwicklung der Gemeinde generell hinderlich entgegensteht, zumal die strittigen Inhalte klar lokalisiert und abgegrenzt werden können. Nach Angaben der Gemeinde bestehen zudem keine Querbeziehungen zwischen den bestrittenen und unbestrittenen Inhalten. Zumal hat die Gemeinde in grosses öffentliches Interesse daran, dass grössere Planungen wie die Umstrukturierung des Delta-Areals zeitnah realisiert und die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden können.

Die Gemeinde nimmt in ihrem Brief Bezug auf die vier eingereichten Beschwerden und zeigt auf, dass diese sowohl materiell als auch örtlich von den unbestrittenen Inhalten abgegrenzt werden können.

Um die Entwicklung einer Gemeinde nicht durch einzelne bestrittene Inhalte für längere Zeit zu blockieren, wird dieses Vorgehen von der Genehmigungsbehörde (Regierungsrat) im Grundsatz unterstützt. Eine solche Vorgehensweise ist jedoch an gewisse Voraussetzungen gebunden:

- Antrag Gemeinde (Gemeinderatsbeschluss) mit materieller Begründung. Prüfung im Genehmigungsverfahren ob machbar.
- Beschwerde ist Voraussetzung.
- Die Gemeinde muss das öffentliche Interesse darlegen bzw. die Verhältnismässigkeit gegenüber dem normalen Vorgehen aufzeigen. Es ist darzulegen, dass ein öffentliches Interesse vorhanden ist, möglichst zeitnah ein Regelwerk zu schaffen.
- Die Gemeinde muss aufzeigen, dass keine Präjudize für den Beschwerdeentscheid geschaffen werden.

3.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG 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 der Prüfung. Angesichts der zahlreichen Hinweise und Aufträge, welche aus der Genehmigung des Kantonalen Richtplans durch den Bundesrat resultieren, drängt sich hier eine vergleichsweise umfassende Prüfung auf.

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

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 Siedlungen 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).

3.4.1 Planungsauftrag S-1.1.13 «Gesamtüberprüfung der Ortsplanung»

Die Gemeinden haben ihre Ortsplanungen anhand der übergeordneten Vorgaben zu überprüfen und die Planungen mit den Nachbargemeinden abzustimmen. Sie erarbeiten insbesondere räumliche Leitbilder.

Die Gemeindeversammlung Langendorf hat ihr räumliches Leitbild am 2. Dezember 2013 verabschiedet. Es diene als wichtige Grundlage bei der Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung, unter anderem auch in Bezug auf das im räumlichen Leitbild festgelegte Bevölkerungsziel. Die Einwohnergemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten, dass sie für das Jahr 2030 4'100 bis 4'200 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet. Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Nach diesen Zahlen wären für die Einwohnergemeinde Langendorf bis ins Jahr 2030 rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten. Der Bevölkerungsstand per 31. Dezember 2019 betrug 3'824 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Ortsplanung soll die im räumlichen Leitbild ausgewiesenen Entwicklungsabsichten umsetzen.

3.4.2 Planungsauftrag S-1.1.16 «Verdichtungspotentiale und -massnahmen im bebauten Gebiet»

In der Ortsplanung sind die Verdichtungspotentiale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und entsprechende Massnahmen auszuweisen. Die kantonale Siedlungsstrategie zeigt, dass die Dichte im überbauten Gebiet in Langendorf im Vergleich mit anderen urbanen Gemeinden im Durchschnitt liegt.

Die Verdichtungspotentiale im bebauten Gebiet können zum einen quantitativ, mittels statistischen Werten, ermittelt werden. Dieses "theoretische" Potential wird rein rechnerisch ermittelt und bezieht sich nicht auf räumliche Faktoren. Deshalb ist eine ergänzende qualitative Analyse (z.B. Quartieranalyse) genauso wichtig wie die rechnerische Herleitung. Erst mit beiden Komponenten können geeignete Verdichtungsgebiete ausgeschieden werden.

Die quantitative Abschätzung des Nachverdichtungspotentials zeigt auf, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die heute vorhandene Bauzone (unbebaut und bebaut) fassen kann und somit auch, ob für die angestrebte oder prognostizierte Bevölkerungsentwicklung rein rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf an Bauzone besteht. Bei der Berechnung des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotential anhand von Ist- und Soll-Dichten (E/ha) ermittelt. Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotential pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungs-

faktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotentiale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der Potentiale hat die Einwohnergemeinde folgende Massnahmen ergriffen:

- Aufzonungen diverser Gebiete in eine Zone mit höherer Geschossigkeit und Nutzungsdichte.
- Umzonungen eines grösseren Industriegebietes in eine Mischzonen bzw. einer Gewerbezone in eine Wohnzone.
- Gestaltungsplanbonus für die Quartiere „Bahnhofstrasse“ und das Gebiet in der Kernzone an der Weissensteinstrasse.
- Die Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung im Bestand werden durch Massnahmen wie eine höhere Nutzungsziffer, Reduktion der Baulinien etc. verbessert.

Die ergriffenen Massnahmen sind grundsätzlich zu begrüssen.

3.4.3 Planungsgrundsatz S-1.2.1 «Gebiete mit Verdichtungspotenzial bestimmen»

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanung ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen zu bezeichnen und dabei auf die gewachsenen Strukturen zu achten.

Mit der im räumlichen Leitbild erfolgten differenzierten, quartierweisen Betrachtung konnten geeignete Innenentwicklungsgebiete definiert werden. So erfolgen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung gezielte Aufzonungen in fünf Gebieten, um jeweils ein bis max. zwei Geschosse sowie eine grössere und eine kleinere Umzonung von Gewerbe- / Industrieflächen in eine Wohn- bzw. Mischzone. Bei den drei Gebieten, welche aufgezont werden, handelt es sich um teilweise kleinere unbebaute Flächen, die heute in der Wohnzone 1-2-geschossig liegen. Das vollständig mit Mehrfamilienhäusern überbaute Gebiet südlich der Bellacherstrasse wird ebenfalls um ein Geschoss in die Wohnzone 5-geschossig aufgezont. Mit der Umzonung des Deltaareals wird die Grundlage für die Umstrukturierung dieses zentralen Areal am Bahnhof geschaffen.

Für das übrige Gemeindegebiet wird gemäss Raumplanungsbericht eher eine «generelle oder flächige» Verdichtung ermöglicht, indem die neu eingeführte Geschossflächenziffer eher hoch angesetzt wird. Im Speziellen wurde in den Zonen, welche sich für Mehrfamilienhäuser eignen, jeweils noch ein Bonus für rund 100 m² zusätzliche Wohnfläche miteingerechnet.

Hingegen wird bewusst darauf verzichtet, die heute bestehenden prägenden Einfamilienhausstrukturen mittels flächigen Aufzonungen zu durchbrechen. Diese Strukturen sollen erhalten bleiben. Den allermeisten Grundeigentümern kommt mit der neuen Geschossflächenziffer ein individuelles Zusatzpotenzial zu Gute. Inwiefern sich die gewählten Geschossflächenziffern - im Sinne einer flächigen Verdichtung - als sinnvoll erweisen, bleibt daher offen.

3.4.4 Planungsauftrag S-1.2.7 «Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen»

Fragen zur Siedlungsqualität sollen die Gemeinden in ihren räumlichen Leitbildern ausweisen und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums behandeln. In der Ortsplanung sind diese Ziele dann mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

Das räumliche Leitbild Langendorf äussert sich zu diesem Thema wie folgt:

- «...Es wird eine sorgfältige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität».
- «Die Attraktivität des Zentrums ist langfristig sicherzustellen. Um die gute Versorgungssituation im Zentrum erhalten zu können, sind daher ideale Rahmenbedingungen zu schaffen (Aufwertung des öffentlichen Raums / Ortsdurchfahrten, ausgeglichenes Verkaufsflächenangebot). Die gemeindeeigenen Liegenschaften werden in diese Planungen miteinbezogen».
- «Der Schutz und Erhalt des kulturellen Erbes (Ortsbild, historische Bauten und Wege) ist zu gewährleisten».
- «In den Quartieren sollen attraktive Begegnungsräume für die gesamte Bevölkerung angeboten werden (z.B. neuer Dorfplatz, Spielplätze, gestaltete Strassenräume, Bänke u.ä.)».
- «Die Ortsdurchfahrt soll langfristig als öffentlicher Raum aufgewertet werden. Dafür ist beim Kanton die Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes zu erwirken».
- «Der Landschaftsraum ist als attraktiver Naherholungsraum zu erhalten. Dazu sind die attraktiven Landschaftsgebiete sowie bestehende landschaftliche Strukturen (Bäume, Hecken, Gehölze) zu erhalten und wo möglich und sinnvoll zu erweitern».
- «Im Siedlungsgebiet soll mit dem Erhalt und der Schaffung von Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Naturobjekten wie Allees, Hecken oder Einzelbäumen die Wohnqualität gesichert und weiterentwickelt werden».

Die Ortsplanung setzt diese Qualitätsanforderungen mit verschiedenen Instrumenten um. So werden diverse bebaute und unbebaute Areale mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Für die unbebauten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Zonenreglement Pflichtenhefte erlassen, welche auch qualitätssichernde Elemente enthalten. Teils ist ein städtebauliches Konzept als Grundlage für den Gestaltungsplan erforderlich, welches wiederum auf Basis eines Varianzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) zu erstellen ist.

3.4.5 Planungsgrundsatz S-1.2.3 «Neue Siedlungsqualität durch Nutzungen und Gestaltung schaffen»

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass klar strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen hierzu attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

Die bisherige Kernzone übernimmt weiterhin eine zentrale Funktion. Hier sind Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser mit mässig störendem Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten zulässig. In der Kernzone, welche sich entlang der Weissensteinstrasse befindet, sind die Erdgeschosse so auszugestalten, dass gewerbliche Nutzungen möglich sind.

Die Einwohnergemeinde ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Bahn und Bus) und liegt an der Kantonsstrasse nach Oberdorf und Rüttenen. Der Strassenraum entlang der Gemeindestrassen in der Kernzone entspricht dem historischen Bestand. In den Pflichtenheften zu den zwei gestaltungsplanpflichtigen Gebieten im Dorfkern finden sich diverse Vorgaben zur Nutzung oder auch zur Gestaltung des Aussenraums, die unbedingt zu beachten sind, um die heutigen Qualitäten zu erhalten oder zu verbessern. So sieht beispielsweise das Pflichtenheft für

die zentral gelegene Parzelle GB Nr. 812 die Gestaltung eines Dorfplatzes mit Aufwertung des Wildbachs und unterirdischer Parkierung vor.

Auch für weitere Gebiete werden im jeweiligen Pflichtenheft konkrete Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung gemacht. So beispielsweise für das ebenfalls zentral gelegene Umstrukturierungsgebiet «Delta-Areal». Hier sieht das Pflichtenheft ein «attraktives Wohnquartier mit gewerblichen Nutzungen vor». Das Pflichtenheft beinhaltet weitere Aspekte wie die Erschliessung, Parkierung, Langsamverkehr, Umgebungsgestaltung etc.

Die Gemeinde schafft mit verschiedenen Vorgaben die Voraussetzungen für eine Nutzungsdurchmischung, gute Erschliessung, qualitätsvolle Aussenraumgestaltung und die Schaffung von öffentlichen Räumen.

3.4.6 Planungsgrundsatz S-1.2.4 «Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität»

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen auch die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Es sind Massnahmen aufzuzeigen, wie diese Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Die Einwohnergemeinde Langendorf berücksichtigt in der Ortsplanung die Lebensräume von einheimischen Pflanzen insofern, als dass bestehende Hecken / Ufergehölze in der Uferschutzzone bzw. ausserhalb der Bauzone und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume, Alleen, Hochstammobstgärten im Bauzonen- und Gesamtplan sowie im Zonenreglement gesichert werden.

Die kommunale Landschaftsschutzzone wird teilweise erweitert. So beispielsweise am südwestlichen Siedlungsrand, wo die Reservezone aufgehoben wird oder im Bereich des Ziegelmatweges, wo sie bis an die überbauten Liegenschaften geführt wird. Sie umfasst somit weite Teile des Nicht-Siedlungsgebietes und stellt unter anderem die Freihaltung des Wildtierkorridors im Osten der Gemeinde sicher. Das bisherige kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft wird aufgehoben, da im Zusammenhang mit dem laufenden regionalen Vernetzungsprojekt bzw. mit den ständigen landwirtschaftlichen Ökoqualitätsbeiträgen heute bereits die Voraussetzungen für Massnahmen bestehen, unabhängig von den kommunalen Vorranggebieten. Die Fläche des bisherigen kommunalen Vorranggebietes deckt sich zudem mit der kommunalen Landschaftsschutzzone.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das bestehende Naturinventar aus dem Jahr 1990 aktualisiert. Neu werden zusätzlich diverse Einzelbäume und eine Alle, zwei Hecken und drei Hochstammobstgärten als geschützt in der Nutzungsplanung verankert.

Im Anschluss an die erste kantonale Vorprüfung wurde ein neues Naturkonzept erarbeitet. Neben den allgemeinen Zielsetzungen sind diverse konkrete Massnahmen zur Aufwertung des Landschafts- und Siedlungsraums vorgesehen.

3.4.7 Zwischenfazit «Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen»

Die planungsrechtlichen Vorgaben wurden im Sinne der Nachverdichtung angepasst. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf punktuell ausgewählten Gebieten. Die Potenzialgebiete wurden bereits im räumlichen Leitbild definiert und im Rahmen der Gesamtrevision vertiefter betrachtet. Was offen bleibt ist, wie sich die flächige Erhöhung des Nutzungsmasses auf die Wohngebiete, insbesondere die Wohnzone 2-geschossig, auswirken wird.

3.4.8 Planungsauftrag S- 1.1.17 «Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone»

Im Rahmen ihrer Ortsplanungen haben Gemeinden die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu überprüfen. Gestützt darauf sollen die für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung erforderlichen Massnahmen ergriffen werden.

Im Jahr 2019 waren in Langendorf ca. 2.8 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorhanden. Dies ist im Verhältnis zur Grösse der Gemeinde bzw. im kantonalen Vergleich ein geringer Anteil. Zu erwähnen gilt es auch die mit 1.34 ha relativ grosse unbebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Im Rahmen der Ortsplanung hat sich die Einwohnergemeinde mit den unbebauten Bauzonen auseinandergesetzt und folgende Massnahmen ergriffen:

- Auszonen einer Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Friedhof.
- Ausscheiden einer Gestaltungsplanpflicht auf mehreren grösseren unbebauten Grundstücken und Erlass von arealspezifischen Pflichtenheften im Zonenreglement.
- Generelle Gestaltungsplanpflicht in der Kernzone für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen bestehender Bauten. Zudem sind in der Kernzone nur Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser zulässig. Einfamilienhäuser / Doppeleinfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn die Parzellenstruktur keine dichtere Bebauungsform zulässt.
- Schaffung von Begegnungsräumen. Die im räumlichen Leitbild sowie im Naturkonzept vorgeschlagenen Standorte können von der Gemeinde unabhängig von der Nutzungsplanung mit direkten Projekten umgesetzt werden (sofern sie nicht bereits in einem Pflichtenheft für einen Gestaltungsplan vorgesehen sind).

3.4.9 Planungsauftrag S-1.1.15 «Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone»

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen. Zudem sind die Reservezonen 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.

Die Überprüfung der Grösse der Bauzone hat ergeben, dass Langendorf keinen zusätzlichen Bauzonenbedarf aufweist. Die aktuellen Bauzonenreserven reichen für die prognostizierte Entwicklung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Verdichtungspotentials für die nächsten 15 Jahre aus.

Mittels einer Umfrage wurden die Entwicklungs- oder Verkaufsabsichten der Eigentümer von unbebauten Bauzonen erhoben. Aus den 50 Befragten und 31 retournierten Antworten ging hervor, dass rund 45 % der Flächen in den nächsten 15 Jahren verfügbar sein sollen und rund 55 % in der Regel für den Eigenbedarf gehortet werden. Aus Sicht der Gemeinde Langendorf besteht kein akutes Problem in Bezug auf die Baulandhortung. Aus diesem Grund werden daher keine Bauverpflichtungsverträge abgeschlossen.

Die bestehenden Reservezonen von heute insgesamt 5.04 ha werden mit der Ortsplanung teilweise aufgehoben. Die Gemeinde sieht jedoch vor, an drei Reservezonen festzuhalten:

- Trittibachareal nördlicher Teil, GB Nr. 1942, 29'386 m²: Die Fläche ist umgeben von Bauzone, welche heute lediglich im Süden noch unbebaut ist. Aus Sicht der Gemeinde eignet sich dieses Areal langfristig für die Siedlungsentwicklung. Diese Fläche kann unter dem Gesichtspunkt, dass sie vollständig von Bauzone umschlossen ist, in der Reservezone verbleiben.
- Gebiet nördlich Rüttenenstrasse, GB Nrn. 311 und 313, 2'925 m²: Diese Fläche ist dreiseitig von Bauzone umschlossen und liegt am östlichen Dorfeingang. Die Gemeinde erachtet eine spätere Einzonung im Sinne einer Arrondierung als sinnvoll, zumal eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Geometrie nur beschränkt möglich sei. Im Rahmen der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung wurde die Zweckmässigkeit dieser Reservezone in Frage gestellt.
- Westlicher Teil Brüggmoosfeld, GB Nrn. 269, 270, 271, 273, ca. 3'600 m²: Mit dieser Fläche möchte sich die Gemeinde Langendorf langfristig Spielraum für Quartierweiterungen gewähren. Das Gebiet grenzt im Süden und Westen an die Bauzone. Die Fläche ist gut erschlossen (ca. 450 Meter zur nächsten öV-Haltestelle mit 15-Minuten-Takt). Im Rahmen der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung wurde die Zweckmässigkeit dieser Reservezone in Frage gestellt.

Das Festhalten der Gemeinde Langendorf an den Reservezonen Rüttenenstrasse und Brüggmoosfeld (westlicher Teil) kann im Rahmen dieser Genehmigung hingenommen werden. Ein Grundsatzentscheid, ob diese Flächen langfristig der Landwirtschaftszone oder einer Bauzone zugewiesen werden sollen, ist damit allerdings nicht verbunden. Vielmehr ist die Beibehaltung der Reservezonen Ausdruck davon, dass es nicht von vorneherein abwegig ist, diese Flächen dem Siedlungsgebiet zuzuordnen. Dies hauptsächlich deshalb, weil die Gemeinde Langendorf nach dem kantonalen Raumkonzept im urbanen Raum liegt, in welchem künftig die Hauptentwicklung des Kantons erfolgen soll.

Schliesslich ist festzuhalten, dass die abschliessende Nachprüfung durch das Amt für Raumplanung im Oktober 2017 und damit vor der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bund erfolgte. Mit der Beurteilung des Bundes wurden die Anforderungen an die Prüfung von Reservezonen konkretisiert. Aufgrund langen Planungsgeschichten der laufenden Ortsplanungsrevision erscheint es vertretbar, diesen strengen Massstab bei der nächsten Ortsplanungsrevision anzulegen und damit die beiden genannten Reservezonen vorerst unverändert zu belassen.

Somit werden in der Einwohnergemeinde Langendorf die drei oben aufgeführten Reservezonen von insgesamt 3.6 ha zumindest vorerst bestätigt. Die zwei Reservezonen am Kottmanweg und der östliche Teil vom Brüggmoosfeld im Umfang von 0.88 und 0.54 ha, insgesamt 1.4 ha, werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.4.10 Planungsauftrag S-1.1.18 «Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone»

In den Arbeitszonen haben die Gemeinden mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands zu sorgen.

Das Zonenreglement sieht verschiedene Arbeitszonen vor: Gewerbezone, Arbeitszone 1 und 2, Arbeitszone Trittibachhof, Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen sowie eine Industrie- und Gewerbezone. Grösstenteils sind die Zonen überbaut. Die Zonenvorschriften enthalten keine minimalen Überbauungsziffern.

Gänzlich unbebaut ist einzig die neu geschaffene Arbeitszone Trittibachhof. Für diese wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt und die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die effiziente Nutzung des Bodens ist bei der Arbeitszone Trittibachhof indirekt in den Zonenvorschriften geregelt und daher im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen.

3.4.10 Zwischenfazit «Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone»

Im Rahmen der Ortsplanung werden keine Massnahmen gegen die Baulandhortung getroffen, da letztere aus Sicht der Gemeinde nicht als akutes Problem eingestuft wird.

Bezüglich Dichte werden in der Ortsplanung bei einigen Zonen indirekte Vorgaben durch minimale Geschosshöhen gemacht. Qualitätsvorgaben sind u.a. durch Zonenvorschriften und die Pflichtenhefte für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete vorhanden.

3.4.11 Planungsgrundsatz S-1.1.9 «Grundsätze für Einzonungen»

Die aktuelle Bauzone der Einwohnergemeinde Langendorf weist gemäss Grundlagenbericht ein Fassungsvermögen von 3'937 Einwohnerinnen und Einwohner auf. Gemäss dem räumlichen Leitbild erwartet die Gemeinde eine Bevölkerung von 4'100 bis 4'200 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2030. Dies dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Nach der kantonalen Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario) sind für Langendorf bis ins Jahr 2030 rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten. Die aktuelle Bauzone würde demnach nicht ausreichen.

Der revidierte Bauzonenplan weist mit 4'475 Einwohnerinnen und Einwohnern ein höheres theoretisches Fassungsvermögen aus und kann ein Wachstum von rund 668 Personen abdecken. Diese markante Zunahme ergibt sich hauptsächlich durch die Umzonung des Delta-Areals, aus welcher sich alleine ein Potenzial für rund 400 Personen ergibt. Weiter wird das theoretische Fassungsvermögen durch die verschiedenen Aufzonungen erhöht. Die Gemeinde verfügt neu somit über genügend Bauzone.

Abgesehen von den unter Abschnitt 3.4.12 aufgeführten Einzonungen / Arrondierungen erfolgen keine Einzonungen von neuen Flächen.

3.4.12 Planungsgrundsatz S-1.1.12 «Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht»

Mit vorliegender Ortsplanung werden zwei überbaute Flächen eingezont. Bei diesen Flächen handelt es sich um Spezialfälle ohne Kompensationspflicht. Es handelt sich um folgende Flächen:

- Teil GB Langendorf Nr. 191, 3'227 m², an der Rüttenenstrasse wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone zweigeschossig eingezont. Das ehemalige Bauernhaus wird bereits heute ausschliesslich für Wohnzwecke genutzt. Bei der Einzonung wird die Fläche so gewählt, dass die Liegenschaft noch ausgebaut werden kann. Die Abgrenzung orientiert sich an der Bodenbedeckung bzw. der heutigen Gartennutzung.
- Teil GB Langendorf Nr. 1, 2'995 m², Trittibachhof, wird von der Grünzone in eine neu geschaffene Sondernutzungszone Trittibachhof eingezont. Bei der Grünzone handelt es sich um eine eingeschränkte Bauzone, weshalb diese planerische Massnahme mit einer Einzonung gleichgesetzt werden kann. Mit der Neuzonierung soll die Sanierung und angemessene Nutzung des ehemaligen Bauernhauses ermöglicht werden. Dabei wird kein Potenzial für die Vergrösserung der bebauten Flächen geschaffen.

Weiter erfolgt eine Arrondierung der Bauzone:

- Teil GB Nrn. 1231 und 1233, insgesamt 79 m², Schützenweg / Sunnerain. Es erfolgt eine geringfügige Korrektur der heutigen Zonengrenze am Siedlungsrand, indem insgesamt 79 m² von der Landwirtschaftszone der Wohnzone zweigeschossig zugewiesen werden.
- Teil GB Nr. 3, 76 m², Staalenhof. Am östlichen Parzellenrand erfolgt eine geringfügige Korrektur des heutigen Zonenverlaufs, indem 76 m² von der Landwirtschaftszone der Sondernutzungszone Staalenhof zugewiesen werden.

Diese Flächen werden von der Landwirtschaftszone oder von der Grünzone in eine Wohnzone oder Sondernutzungszone eingezont. Es handelt sich um nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen oder Arrondierungen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind. Die Zuweisung dieser Flächen zur Bauzone ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig.

Die Dokumentation dieser Einzonungen erfolgte im Raumplanungsbericht unter dem Gesichtspunkt von kompensatorischen Ein- und Auszonungen. Die aufgeführten Flächen werden daher vollumfänglich kompensiert. Diese Auslegung wird hiermit präzisiert; nach kantonalem Richtplan handelt sich in allen Fällen um «Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht».

3.4.13 Würdigung der von der Einwohnergemeinde gesetzten Prioritäten

Mit dem weitgehenden Verzicht auf Einzonungen bzw. der flächengleichen Kompensation der oben aufgeführten Flächen, gelingt der Einwohnergemeinde Langendorf eine gute Bereinigung des Siedlungsgebietes.

Mit den punktuellen Umzonungen wie dem Delta-Areal im Zentrum oder auch den Aufzonungen von bestehenden (Mehrfamilienhaus-)Quartieren werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Innenentwicklung im bebauten Gebiet und an zentralen Lagen geschaffen. Für die Siedlungsentwicklung bedeutende Areale wie das Gebiet «Dorfplatz» erlässt die Gemeinde eine Gestaltungsplanpflicht und regelt die relevanten Inhalte in entsprechenden Pflichtenheftern im Zonenreglement. Die Pflichtenhefte für weitere gestaltungsplanpflichtige Gebiete regeln teilweise auch das erforderliche Verfahren bzw. die notwendigen Grundlagen wie städtebauliche Konzepte etc. Mit diesen Instrumenten setzt die Gemeinde punktuell wichtige Rahmenbedingungen für eine weitere, qualitätsvolle Entwicklung.

3.4.14 Bilanz Veränderung der Bauzone und Reservezone

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Bauzone der Einwohnergemeinde Langendorf im Ergebnis um insgesamt 300 m² reduziert. Die Einzonungen von Landwirtschaftsland umfassen rund 0.3 ha. Weiter erfolgt eine Einzonung von dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Trittibachhof von der Grünzone (eingeschränkte Bauzone) in die Sondernutzungszone Trittibachhof von ebenfalls 0.3 ha. Da die Gemeinde Langendorf sämtliche Einzonungen flächengleich kompensiert, umfassen die Auszonungen ebenfalls 0.6 ha. Insgesamt nimmt die Bauzone damit um 0.03 ha ab.

Zwei Reservezonen (Kottmannweg, Ostteil Brüggmoosfeld) im Umfang von insgesamt 1.4 ha werden aufgehoben und drei Reservezonen im Umfang von insgesamt 3.5 ha bestätigt. Das Siedlungsgebiet wird im Ergebnis um die verbleibende Reservezone von 3.5 ha vergrössert.

3.4.15 Planungsausgleich

Die erste öffentliche Auflage fand im August / September 2017 statt, also vor dem Inkrafttreten des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18). Die zweite Auflage fand im Juni / Juli 2019 statt, beinhaltet aber keine Neueinzonungen oder abgabepflichtige Umzonungen. Damit entstehen keine abgabepflichtigen Neueinzonungen oder Umzonungen nach PAG.

Die Anwendung des rechtskräftigen kommunalen Planungsausgleichsreglements der Gemeinde Langendorf ist Sache der Gemeinde.

Der durch die Umzonung generierte Planungsmehrwert im Delta-Areal wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer geregelt. Das entsprechende Vertragsdokument wurde am 17. April 2020 öffentlich beurkundet.

3.4.17 Gesamtplan

Neu werden die Inhalte des Gesamtplans in einem einzigen Plan, dem Bauzonen- und Gesamtplan, dargestellt. Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig überprüft und aktualisiert. So wird entlang der Fließgewässer der Gewässerraum grundeigentümergebunden mit einer kommunalen Uferschutzzone ausgedehnt. Die kommunale Landschaftsschutzzone wird in Teilen erweitert. Der Wildtierkorridor «SO 17 Feldbrunnen - St. Niklaus» besitzt regionale Bedeutung und wird mit der kommunalen Landschaftsschutzzone gesichert. Die wichtigen Alleen, Einzelbäume und Hochstammobstgärten innerhalb und ausserhalb des Dorfes werden mittels Schutz gesichert.

Die Objekte aus dem Burki-Inventar Nr. 11.1 Duerrbach Uferbestockung und Nr. 11.2 Wildbach mit Uferbestockung wurden mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2446 vom 2. Mai 1972 kantonal geschützt. Beide Objekte werden mit der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung aus dem kantonalen Schutz entlassen. Das Objekt 11.1 Duerrbach mit Uferbestockung liegt im Wald, das Objekt 11.2 Wildbach mit Uferbestockung wird neu als überlagernde kommunale Uferschutzzone im Bauzonen- und Gesamtplan geschützt.

3.4.18 Erschliessungspläne

Die Erschliessungspläne wurden überprüft. Alle öffentlichen Strassen werden konsequent mit Baulinien versehen. Teils wurden die Baulinien bereinigt und vorspringende Gebäude(-teile) mit Vorbaulinien versehen. Im vorhergehenden Erschliessungsplan wurde die Baulinie oftmals um die Fassaden herumgezogen, was nun bereinigt wird. Zwecks Anbindung des Rad- und Fussverkehrs des Delta-Areals an die Bellacherstrasse wird eine Verbindung für den Rad- und Fussverkehr gesichert. Ebenfalls gesichert wird die Anbindung des südlichen Dorfteils via Delta-Areal – Bahnhof an den nördlichen Dorfteil, die genaue Lage bleibt noch offen. Die Details werden im Rahmen des Vertrags im Sinne des Planungsausgleichs zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer geregelt.

Punktuell wurden Strassenbreiten angepasst und Fusswege ergänzt oder verbreitert. Bestehende Fusswege, welche auch für den Radverkehr offen sind, werden differenziert erfasst.

Bei erhaltenswerten, schützenswerten und geschützten Kulturobjekten oder dazugehörigen Plätzen wird die Baulinie an die Fassade oder entlang des wesentlichen Platzes geführt. Es werden keine Gestaltungsbaulinien ausgedehnt.

Weiter werden die Baulinien entlang der Kantonsstrassen nur orientierend dargestellt und nicht wie bei Planungen neueren Datums als kombinierte Pläne mit kommunalen und kantonalen Inhalten verbindlich geregelt.

3.4.16 Waldfeststellung

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich rund 20 ha Wald. Im Rahmen Ortsplanungsrevision wurden keine speziellen Bedürfnisse oder Unstimmigkeiten festgestellt. Alle Waldgrenzen wurden gemäss dem Waldfeststellungsplan von 1996 übernommen. Die bisherige Waldfeststellung wurde als orientierender Inhalt im Bauzonen- und Gesamtplan sowie auch im Erschliessungsplan dargestellt.

3.4.17 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn:

- ein, auch aus der Sicht des Kantons, wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a), und
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Bei den vorliegenden Einzonungen handelt es sich um Arrondierungen im Sinne von Zonenverlaufskorrekturen, um Umzonungen aus der Grünzone und um eine Einzonung einer bebauten Fläche. Zumal erfolgt eine flächengleiche Auszonung. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Flächen nicht um Fruchtfolgeflächen handelt.

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar wird nach der Rechtskraft der Ortsplanung nachgeführt.

3.4.18 Digitale Zonenpläne

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 sowohl in Papier als auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40 % (Kostendach Fr. 18'000.00 inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013). Die Einwohnergemeinde Langendorf gehörte zu den Pilotgemeinden. Sie hat im Jahr 2014 ein Beitragsgesuch eingereicht. Das Bau- und Justizdepartement hat mit Schreiben vom 3. Juli 2014 einen Beitrag von maximal Fr. 10'023.00 an die anrechenbaren Gesamtkosten von Fr. 25'056.00 zugesichert.

Das Pilotprojekt hat keine modellkonformen Nutzungsplandaten zur rechtskräftigen Nutzungsplanung hervorgebracht. Die Beteiligten kamen überein, das Datenmodell erst gestützt auf die aktualisierte Ortsplanung umzusetzen und die Daten dem Kanton erst nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung bereinigt zu übermitteln. Die digitalen Zonendaten sind dem Amt für Raumplanung spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung zur Verifizierung einzureichen.

3.5 Materielle Bemerkungen

3.5.1 Zonenreglement

§ 4 Wohnzone, zweigeschossig W2 des Zonenreglements enthält folgende Bestimmungen:

²Baumasse: Vollgeschosse max. 2, Fassadenhöhe max. 7,50 m *

* Bei einer Hangneigung von über 8 % kann die Fassadenhöhe talseitig auf 8 m erhöht werden, hangseitig müssen 6 m eingehalten werden.

Die Bestimmung «...kann die Fassadenhöhe talseitig auf 8 m erhöht werden» ist rechtlich kritisch, da gemäss § 18 Abs. 1 KBV in zweigeschossigen Wohnzonen eine Fassadenhöhe von max. 7.5 m zulässig ist. Die Gemeinde kann dieses Mass reduzieren, nicht aber erhöhen. Im Sinn einer Präzisierung ist der Text im Zonenreglement wie folgt anzupassen:

a) Auch talseitig sind nur 2 Vollgeschosse zulässig.

b) Beträgt die Fassadenhöhe talseitig mehr als 7.50 m, ist in dieser Richtung (also talseitig) der dreigeschossige Grenzabstand einzuhalten.

3.5.2 Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht besteht aus zwei Teilberichten:

- "Raumplanungsbericht" Stand Genehmigung
- Bericht «2. öffentliche Auflage» vom 30. Mai 2019.

Die Form als zweiteiliger Bericht erweist sich als nicht optimal. Relevante, im Verlaufe der Ortsplanungsrevision erarbeitete Grundlagen sollten konsequent in den Bericht integriert werden. Die Einwohnergemeinde Langendorf wird eingeladen, den Raumplanungsbericht nach der Genehmigung der Ortsplanung entsprechend den Erwägungen der kantonalen Prüfung nachzuführen, zu ergänzen und dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Gemeinde

Die Revision der Ortsplanung von Langendorf wurde mit Brief und Bericht vom 28. Juli 2016 unter dem Einbezug der kantonalen Ämter und Fachstellen vorgeprüft. Mit der abschliessenden Vorprüfung vom 31. Oktober 2017 hat das Amt für Raumplanung weitere Anmerkungen an die Gemeinde gerichtet. Im Nachgang zu diesen zwei Prüfungen wurden dem Amt für Raumplanung die Änderungen aufgrund der Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage, sprich die Änderungen für die zweite öffentliche Auflage zur Prüfung eingereicht. Diese wurden unter dem Vorbehalt einer näheren Prüfung in einem allfälligen Beschwerdeverfahren als recht- und zweckmässig beurteilt. Hingegen wurde ein Vorbehalt angebracht, dass aufgrund des knappen Zeitfenster erst im Rahmen der Genehmigung geprüft werden kann, inwiefern die Stellungnahmen aus der abschliessenden Prüfung in die Planung übernommen wurden. Die in den Vorprüfungsberichten enthaltenen Anträge wurden in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen grösstenteils übernommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Planung Massnahmen zur Unterstützung der Siedlungsentwicklung nach innen ergriffen werden. Eine verträgliche, qualitätsvolle Nachverdichtung der bebauten Bauzonen, die dichte, qualitativ hochwertige Bebauung der

noch unbebauten Flächen sowie die Umstrukturierung und Neuentwicklung des Delta-Areals werden für die Einwohnergemeinde Langendorf die zentralen Aufgaben der nächsten 10 bis 15 Jahre darstellen. Die Entwicklung sollte im Interesse der Einwohnergemeinde nicht zufällig geschehen. Dabei sind die Fragen der Siedlungsqualität von entscheidender Bedeutung, welche mit entsprechenden Verfahren und Pflichtenheften für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete sichergestellt werden sollen.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung erfüllt insgesamt die Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen. Das räumliche Leitbild wird berücksichtigt. Die Planung erweist sich insgesamt als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Langendorf, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan 1:2'000

wird genehmigt.

5.2 Die materiellen Bemerkungen unter Ziffer 3.5 hievor sind zu berücksichtigen. Die Planunterlagen der Ortsplanung sind entsprechend anzupassen.

5.3 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Die Publikation ist unmittelbar nach diesem Beschluss in die Wege zu leiten. Sollte gegen einen oder mehrere Beschwerdeentscheide ein Rechtsmittel ergriffen werden, haben diese keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.4 Behandlung der Beschwerden:

5.4.1 Die Beschwerde von Franz Gerber und 9 Mitunterzeichner/-innen wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

5.4.2 Die Beschwerde von Hasan und Valentina Kuci wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

5.4.3 Die Beschwerde der Laco Real 7 AG wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

5.4.4 Die Beschwerde der Anwohner vom Eisbahnweg 5, 7, 9, 11, 13 und 15, Andrea Maeder Bussinger und Markus Bussinger, Beatrice Schwägli, Cecile Suter, Esther Schmid und Peter Dierer, Esther Bienz, Monika Huggenberger und Edgar Baumgartner, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

- 5.5 Die Einwohnergemeinde wird eingeladen, den Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV als wichtigste Grundlage der vorliegenden Planung im Sinne der vorstehenden Erwägungen nachzuführen und zu ergänzen. Die Einwohnergemeinde wird gebeten, den überarbeiteten Bericht dem Amt für Raumplanung zuzustellen (Vollständigkeit des Dossiers).
- 5.6 Aus der Gesamtrevision der Orstplanung Langendorf resultiert keine Veränderung der Bauzone, jedoch eine Zunahme des Siedlungsgebietes um 3 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den Kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 5.7 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachzuführen.
- 5.8 Die Objekte aus dem Burki-Inventar Nr. 11.1 Duerrbach Uferbestockung und Nr. 11.2 Wildbach mit Uferbestockung werden aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 2446 vom 2. Mai 1972 entlassen und mit vorliegender Gesamtrevision mit einer kommunalen Uferschutzzone (Wildbach) bzw. Wald (Duerrbach) im Bauzonen- und Gesamtplan geschützt / dargestellt.
- 5.9 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 405 vom 22. Februar 2000 genehmigte Ortsplanung Langendorf bestehend aus Bauzonen- und Gesamtplan (11/65), Erschliessungsplänen 1 - 4 (11/66-69), Strassenkategorienplan (11/70) inkl. Grundlagen (Fruchtfolgeflächenplan (11/71)). Weiter werden aufgehoben:
- Änderung Bauzonenplan / Gesamtplan, Änderung Erschliessungsplan, Ergänzung Zonenreglement (genehmigt mit RRB Nr. 2012/388 vom 28. Februar 2012, 11/93)
 - Gestaltungsplan GB Nr. 655 Sagemattweg mit Sonderbauvorschriften (genehmigt mit RRB Nr. 2011/2301 vom 7. November 2011, 11/92)
 - Änderung Bauzonenplan / Gesamtplan (genehmigt mit RRB Nr. 2011/371 vom 22. November 2011, 11/88)
 - Änderung Erschliessungsplan Grünerstrasse Ost (genehmigt mit RRB Nr. 2009/316 vom 2. März 2009, 11/86)
 - Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan Stuberhofstrasse (genehmigt mit RRB Nr. 2009/314 vom 2. März 2009, 11/85)
 - Teilzonenplan Migros Langendorf (genehmigt mit RRB Nr. 2006/2354 vom 19. Dezember 2006, 11/83)
 - Änderung Erschliessungsplan Brüggenmoosstrasse (genehmigt mit RRB Nr. 2007/50 vom 23. Januar 2007, 11/82)
 - Erschliessungsplan Gebiet Grünern GB Nrn. 250, 251, 266, 268, 269, 270, 270, 271, 757, 375 (genehmigt mit RRB Nr. 2004/1306 vom 29. Juni 2004, 11/81)
 - Teilzonenplan Gebiet Grünern GB Nrn. 250, 251 (genehmigt mit RRB Nr. 2004/1306 vom 29. Juni 2004, 11/80)

- Änderung des Zonenplanes (genehmigt mit RRB Nr. 2003/2249 vom 8. Dezember 2003, 11/79)
 - Teilzonen- und Erschliessungsplan Trittibachhof (genehmigt mit RRB Nr. 1934 vom 25. September 2001, 11/75)
 - Teilumzonung von GB Nr. 30 in Gewerbe- und Wohnzone I (GW I) (genehmigt mit RRB Nr. 697 vom 3. April 2001, 11/73)
 - Teilzonen- und Gestaltungsplan Bündtenweg (genehmigt mit RRB Nr. 2040 vom 19. August 1997, 11/62)
 - Gestaltungsplan Sunnerain Süd mit Sonderbauvorschriften (genehmigt mit RRB Nr. 648 vom 3. März 1992, 11/53)
 - Gestaltungsplan Areal Marti (RRB Nr. 1305 vom 23. April 1991, 11/51, Sonderbauvorschriften bei RRB)
 - Abgeänderter Spez. Bebauungsplan Grünerstrasse GB. Nrn. 492 und 769 (RRB Nr. 5663 vom 25. Oktober 1972, 11/21)
 - Spez. Bebauungsplan Grünerstrasse GB. Nrn. 492 und 769 (genehmigt mit RRB Nr. 2655 vom 12. Mai 1972, 11/20, Spez. Bauvorschriften bei RRB)
 - Abgeänderter Spez. Bebauungsplan Überbauung Sunnerain (genehmigt mit RRB Nr. 2469 vom 2. Mai 1972, 11/19)
 - Spez. Bebauungsplan Weissensteinstrasse Süd (genehmigt mit RRB Nr. 1838 vom 16. April 1971, 11/18, Spez. Bauvorschriften bei RRB).
- 5.10 Die Einwohnergemeinde Langendorf wird eingeladen, den Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV als wichtigste Grundlage der vorliegenden Planung im Sinne der vorstehenden Erwägungen nachzuführen. Die Einwohnergemeinde wird gebeten, den überarbeiteten Bericht dem Amt für Raumplanung zuzustellen (Vollständigkeit des Dossiers).
- 5.11 Das Grundbuchamt wird beauftragt, bei den Parzellen GB Langendorf Nrn. 731, 732, 733, 734, 735, 776, 778, 780, 850 863, 869, 887 und 888 den Grundbucheintrag betreffend die «Schutzonenbeschränkung Weihermatt» zu löschen.
- 5.12 Die Einwohnergemeinde Langendorf wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Januar 2021 - unter Berücksichtigung der materiellen Bemerkungen im Kapitel 3.5 - nachgeführte und genehmigte 7 Exemplare des Bauzonen- und Gesamtplans, 7 Zonenreglemente, 4 Exemplare des Erschliessungsplanes zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 5.13 Die Einwohnergemeinde Langendorf hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.

- 5.14 Die Einwohnergemeinde Langendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 12'023.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.



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**Franz Gerber und 9 Mitunterzeichner/-innen,
Busletenweg 6, 4513 Langendorf**

| | | |
|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1'000.00 | (Fr. 1'000.00 von 1015004 / 054 auf |
| Verfahrenskosten | Fr. 1'000.00 | 4210000 / 054 / 81087 umbuchen) |
| (inkl. Entscheidgebühr): | | |
| | <u>Fr. 0.00</u> | |

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Dr. Markus Reber, Gurzelgasse 12,
4500 Solothurn**

(i.S. Hasan und Valentina Kuci, 4513 Langendorf)

| | | |
|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1'200.00 | (Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf |
| Verfahrenskosten (inkl. Ent- | Fr. 1'200.00 | 4210000 / 054 / 81087 umbuchen) |
| scheidgebühr): | | |
| | <u>Fr. 0.00</u> | |

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Martin Sohm, Obere Wiltisgasse 52,
Postfach 441, 8700 Küsnacht**

(i.S. Laco Real 7 AG, 9326 Horn)

| | | |
|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1'500.00 | (Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf |
| Verfahrenskosten (inkl. Ent- | Fr. 1'500.00 | 4210000 / 054 / 81087 umbuchen) |
| scheidgebühr): | | |
| | <u>Fr. 0.00</u> | |

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Adrian Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn**

(i.S. Andrea Maeder Bussinger und Markus Bussinger, Beatrice Schwägli, Cecile Suter, Esther Schmid und Peter Dierer, Esther Bienz, Monika Huggenberger und Edgar Baumgartner, alle in 4513 Langendorf)

| | | |
|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1'500.00 | (Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf |
| Verfahrenskosten (inkl. Ent- | Fr. 1'500.00 | 4210000 / 054 / 81087 umbuchen) |
| scheidgebühr): | | |
| | <u>Fr. 0.00</u> | |

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Langendorf, Schulhausstrasse 2,
4513 Langendorf**

| | | |
|---------------------|----------------------|-------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 12'000.00 | (4210000 / 004 / 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.00 | (1015000 / 002) |
| | <u>Fr. 12'023.00</u> | |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011117 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ab)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2019/100)

Bau- und Justizdepartement / Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan, 1 gen. Erschliessungsplan,
1 gen. Zonenreglement (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

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

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und 1 gen. Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und
1 gen. Zonenreglement (später)

Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil, mit 1 gen. Erschliessungsplan (später)

Einwohnergemeinde Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Dossier (später) **(Einschreiben)**

Franz Gerber, Busletenweg 6, 4513 Langendorf **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Dr. Markus Reber, Gurzelngasse 12, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Martin Sohm, Obere Wiltisgasse 52, Postfach 441, 8700 Küssnacht **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Adrian Keller, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Baukommission Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Planungskommission Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Metron, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg

Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Langendorf: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung