

Regierungsratsbeschluss

vom 27. Juni 2022

Nr. 2022/1039

Feldbrunnen-St. Niklaus: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus unterbreitet dem Regierungsrat mit Schreiben vom 24. Dezember 2020 an das Amt für Raumplanung die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung.

- Zonen- und Gesamtplan, 1:2'000 / 1:4'000
- Erschliessungsplan und Strassenklassierung 1, 1:1'000
- Erschliessungsplan und Strassenklassierung 2, 1:1'000 / 1:2'000
- Waldfeststellungsplan, Detailplan A, 1:1'000
- Waldfeststellungsplan, Detailplan B, 1:1'000
- Zonenreglement.

Die Gesamtrevision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Umsetzung der Ziele aus dem Räumlichen Leitbild 2016.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amtes für Raumplanung vor:

- Vorprüfungsbericht vom 26. Juni 2017
- Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2018.

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, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels 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 Artikel 15 Absatz 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 Artikel 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus), 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

berücksichtigen und wie sie

- den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung,

Rechnung tragen.

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss 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 wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

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 Feldbrunnen-St. Niklaus als noch zum Zeitpunkt der Vorprüfung im Jahr 2017 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 (Regierungsratsbeschluss [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». Feldbrunnen-St. Niklaus wird im Richtplan als agglomerationsgeprägte Gemeinde eingestuft. Der agglomerationsgeprägte Raum grenzt an den urbanen Raum an. Er hat im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmisch, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut. Angesichts der guten Erreichbarkeit und der Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben und auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Bestehende Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und aufzuwerten.

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 Rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus

Die rechtsgültige Ortsplanung von Feldbrunnen-St. Niklaus wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1692 vom 28. August 2001 genehmigt. Die Gemeinde kommt der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu prüfen.

2.1.4 Räumliches Leitbild 2016

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 24. Mai 2016 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.1.5 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Die wesentlichen Inhalte der vorliegenden Ortsplanung liegen darin, die Siedlungsentwicklung nach innen mit gezielten Umzonungen zu fördern, dies unter Wahrung resp. Stärkung der bestehenden Quartierstrukturen und Siedlungsqualitäten. Damit soll auch die Entwicklung eines lebendigen Dorfkerns gefördert werden.

So wird ein Teil der zweigeschossigen Wohnzone (W2B) neu der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt. Die betroffenen Parzellen liegen in Zentrumsnähe resp. entlang der Baselstrasse und sind gut erschlossen. In der Kernzone wird die Ausnützungsziffer aufgehoben, es sollen verhältnismässig dichte Bauten entstehen, die einen Beitrag zur Zentrumsbildung leisten. Zudem soll in den Wohnzonen der Bau von zusätzlichen, eigenständigen Wohnungen (Einliegerwohnungen) erlaubt werden, indem unter bestimmten Bedingungen die Geschossflächenziffer überschritten werden darf.

Die herausragenden Landschafts- und Kulturwerte der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus sollen bewahrt und gestärkt werden. Das Siedlungsgebiet von Feldbrunnen-St. Niklaus ist in eine sensible Landschaft eingebettet, mit ansteigender Topographie zwischen den Naturräumen Aare und Jura. Zudem sind die geschützten Bauten des Schlosses Waldegg und den Villen Lueg und Serdang prägend und setzen ihrerseits der Ausdehnung der Bauzonen enge Grenzen.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

3.1.1 Erste öffentliche Auflage

Die erste öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung von Feldbrunnen-St. Niklaus erfolgte vom 11. Januar 2019 bis am 11. Februar 2019. Innert Frist gingen bei der Gemeinde zehn Einsprachen ein, davon eine Sammeleinsprache. Am 25. November 2019 wurden die Einsprachen im Gemeinderat behandelt und die Ortsplanungsrevision wurde zuhanden der zweiten öffentlichen Auflage verabschiedet.

3.1.2 Zweite öffentliche Auflage

Die zweite öffentliche Auflage dauerte vom 9. Januar 2020 bis am 9. Februar 2020. Es gingen insgesamt vier Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde aufgrund der Einspracheverhandlungen zurückgezogen. Die übrigen drei Einsprachen wies der Gemeinderat mit separaten Verfügungen am 23. Oktober 2020 ab. Dabei wurde die Einsprache von Gabriella Flückiger nur in Punkt 2 abgewiesen und zu Punkt 1 wurde festgehalten, dass darauf eingetreten wird, sofern die Vereinbarung durch die Einsprecherin unterzeichnet wird, ansonsten die Einsprache abgewiesen wird. Am 30. November 2020 beschloss der Gemeinderat die Ortsplanungsrevision und wies die noch offenen Einsprachen ab. Mit separater Verfügung vom 1. Dezember 2020 eröffnete der Gemeinderat Gabriella Flückiger den Entscheid über die Abweisung von Punkt 1.

3.1.3 Beschwerdeverfahren

3.1.3.1 Am 4. November 2020 erhob Gabriella Flückiger (nachfolgend «Beschwerdeführerin 1»), vertreten durch Rechtsanwältin Liliane Kobler, beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeinderates Feldbrunnen-St. Niklaus vom 23. Oktober 2020 mit folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Absatz 1 der angefochtenen Verfügung, wonach die Einsprache vom 06.02.2020 in Punkt 2 abgewiesen wird, S. 3, Entscheid Gemeinderat der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus vom 23.10.2020, sei aufzuheben, und es seien die Vorschriften für die 2-geschossige Wohnzone W2 gemäss § 9 Zonenreglement insofern zu ändern, als der Absatz 4: «Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen und mehr hat die Parkierung unterirdisch zu erfolgen. Falls dies nicht möglich ist, kann die Baubehörde oberirdische Parkieranlagen zulassen, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen.» ersatzlos gestrichen wird.
2. Eventualiter sei Absatz 1 der angefochtenen Verfügung, wonach die Einsprache vom 06.02.2020 in Punkt 2 abgewiesen wird, S. 3, Entscheid Gemeinderat der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus vom 23.10.2020, aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Absatz 2 der angefochtenen Verfügung, wonach auf die Einsprache vom 06.02.2020 zu Punkt 1 eingetreten würde, sofern die der Verfügung beigelegte Vereinbarung durch die Einsprechende unterzeichnet würde, ansonsten die Einsprache abgewiesen werde, S. 3, Entscheid Gemeinderat der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus vom 23.10.2020, sei aufzuheben, und das Strassenteilstück GB Nr. 352 sei nicht der 2-geschossigen Wohnzone W2 zuzuscheiden, sondern als öffentliche Erschliessungsstrasse zu belassen.
4. Eventualiter sei Absatz 2 der angefochtenen Verfügung, wonach auf die Einsprache vom 06.02.2020 zu Punkt 1 eingetreten würde, sofern beiliegende Vereinbarung durch die Einsprechende unterzeichnet würde, ansonsten die Einsprache abgewiesen werde, S. 3, Entscheid Gemeinderat der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus vom 23.10.2020, aufzuheben, und es sei das Strassenteilstück GB Nr. 352 nicht der 2-geschossigen Wohnzone W2 zuzuscheiden, aber zumindest bis zur Grundstücksgrenze zu GB Nr. 654 sowie GB Nr. 344 als öffentliche Erschliessungsstrasse zu belassen.
5. Subeventualiter sei Absatz 2 der angefochtenen Verfügung, wonach auf die Einsprache vom 06.02.2020 zu Punkt 1 eingetreten würde, sofern beiliegende Vereinbarung durch die Einsprechende unterzeichnet würde, ansonsten die Einsprache abgewiesen werde, S. 3, Entscheid Gemeinderat der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus vom 23.10.2020, aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zu Lasten der Vorinstanz.»

3.1.3.2 Mit Datum vom 9. November 2019 (recte 2020) erhob René Schwaller (nachfolgend «Beschwerdeführer 2»), vertreten durch Rechtsanwalt Mathias Reinhart, beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeinderates Feldbrunnen-St. Niklaus vom 23. Oktober 2020 mit folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus vom 23. Oktober 2020 sei aufzuheben.
2. Im öffentlich aufgelegten Zonen- und Gesamtplan sei die Liegenschaft GB Nr. 45 als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht auszuscheiden.
3. Der Perimeter des Gestaltungsplans Längweg (RRB Nr. 584 vom 21.08.2000) sei auf GB Nr. 45 zu erweitern, eventualiter sei die Gestaltungsplanpflicht auf GB

Nr. 45 analog dem Gestaltungsplan Längweg (RRB Nr. 584 vom 21.08.2000) auszugestalten.

4. Folgender Absatz in § 22 des öffentlich aufgelegten Zonenreglements sei nicht zu genehmigen: In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.
5. Dem Unterzeichneten sei zur Einreichung einer ergänzenden Beschwerdebe-gründung Gelegenheit zu geben bis 15. Januar 2021.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

3.1.3.3 Am 9. Dezember 2020 erhob Gabriella Flückiger (nachfolgend «Beschwerdeführe-rin 1»), vertreten durch Rechtsanwältin Liliane Kobler, beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeinderates Feldbrunnen-St. Niklaus vom 1. Dezember 2020 mit folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Die angefochtene Verfügung vom 01.12.2020, wonach die Einsprache vom 06.02.2020 auch in Punkt 1 abgewiesen werde, sei aufzuheben und es sei das Strassenteilstück GB Nr. 352 nicht der 2-geschossigen Wohnzone W2 zuzuschei-den, aber zumindest bis zur Grundstücksgrenze zu GB Nr. 654 sowie GB Nr. 344 als öffentliche Erschliessungsstrasse zu belassen.
2. Eventualiter sei die angefochtene Verfügung vom 01.12.2020, wonach die Ein-sprache vom 06.02.2020 in Punkt 1 abgewiesen werde, aufzuheben und die An-gelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zu Lasten der Vor-instanz.»

3.1.3.4 Fristgerecht reichten am 21. Dezember 2020 der Beschwerdeführer 2 und am 23. De-zember 2020 sowie am 6. Januar 2021 die Beschwerdeführerin 1 ihre Beschwerdebe-gründungen ein.

3.1.3.5 Am 14. Januar 2021 vereinigte das Bau- und Justizdepartement antragsgemäss die Be-schwerde der Beschwerdeführerin 1 vom 9. Dezember 2020 mit derjenigen vom 4. No-vember 2020.

3.1.3.6 Am 8. März 2021 reichte der Gemeinderat der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus (nachfolgend «Vorinstanz») seine Vernehmlassung ein.

3.1.3.7 Mit Verfügung vom 15. Dezember 2021 gab das Bau- und Justizdepartement der einfa-chen Gesellschaft Maurer bestehend aus Iris Maurer Held, Christoph Andreas Maurer und Sibylle Maurer Pettersson (nachfolgend «Beschwerdegegnerin»), Grundeigentü-merin von GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 45, Gelegenheit, zur Beschwerde des Be-schwerdeführers 2 und der Vernehmlassung der Vorinstanz Stellung zu nehmen.

3.1.3.8 Am 8. Februar 2022 reichte die Beschwerdegegnerin eine Stellungnahme ein mit dem Antrag, die Beschwerde Nr. 2 abzuweisen und der Perimeter des Gestaltungsplans Längweg sei nicht auf die Liegenschaft GB Nr. 45 zu erweitern.

3.1.3.9 Für die Begründung der Parteistandpunkte wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich wird in den Erwägungen darauf eingegangen.

3.2 Behandlung der Beschwerden

3.2.1 Formelles

3.2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Absatz 2 PBG und Artikel 2 Absatz 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei unrechtmässigen und offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

3.2.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Absatz 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG, BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Die Beschwerdeführerin 1 ist Eigentümerin der Grundstücke GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 339 und 345 sowie Miteigentümerin von GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 76. Mit der zweiten öffentlichen Auflage wird das Grundstück GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352 neu der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Im Erschliessungsplan der ersten öffentlichen Auflage war dieses Grundstück als öffentliche Erschliessungsstrasse eingeteilt. Die Erschliessung des Grundstückes GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 339 führt über das Grundstück GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352. Die Grundstücke GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 339 und 76 liegen in der Zone für zweigeschossige Wohnbauten.

Der Beschwerdeführer 2 ist Eigentümer des Grundstückes GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 599 und unmittelbarer Nachbar von GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 45. Mit Beschwerde vom 9. November 2019 (recte: 2020) beantragt er, dass im Zonen- und Gesamtplan die Liegenschaft GB Nr. 45 als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht auszuscheiden sei und dabei der Gestaltungsplan Längweg auf GB Nr. 45 zu erweitern, eventualiter analog auszugestalten sei. Dies hatte der Beschwerdeführer 2 bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage mit Einsprache vom 4. Februar 2019 beantragt. Aufgrund der Einsprache ergänzte die Vorinstanz § 22 Zonenreglement mit folgendem neuen Absatz 2:

«In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

Nebst den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan resp. PBG § 46 kann die Baubehörde in folgenden Fällen die Erstellung eines Gestaltungsplanes verlangen:

- *Wenn die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m² beträgt.*
- *Wenn die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte.*

- Auf Antrag des Gemeinderats.

Nebst den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan resp. PBG § 46 kann die Grundeigentümerschaft in begründeten Fällen einen Gestaltungsplan erstellen.»

Mit Schreiben vom 23. September 2019 forderte die Vorinstanz den Beschwerdeführer 2 auf, mitzuteilen, ob er aufgrund der Ergänzung des Zonenreglements an seiner Einsprache festhalte. Mit Schreiben vom 25. September 2019 teilte der Beschwerdeführer mit, dass er vollumfänglich an seiner Einsprache festhalte. Die zweite öffentliche Auflage sieht weiterhin keine Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück GB Nr. 45 vor, dafür die Ergänzung des § 22 Zonenreglement mit dem obigen neuen Absatz 2. Mit Einsprache vom 15. Januar 2020 hielt der Beschwerdeführer 2 an der Einsprache vom 4. Februar 2019 vollumfänglich fest und bestätigte, dass GB Nr. 45 als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht auszuscheiden sei. Neue Anträge stellte er keine. Insbesondere fehlt ein Antrag, dass in § 22 des öffentlich aufgelegten Zonenreglements folgender Absatz nicht zu genehmigen sei: «In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.» Antrag 4 der Beschwerde vom 9. November 2019 (recte 2020) ist daher neu. Da mit der Beschwerde keine neuen Begehren vorgebracht werden dürfen (§ 31^{bis} Abs. 1 VRG), ist auf Antrag 4 der Beschwerde vom 9. November 2019 (recte 2020) nicht einzutreten.

Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 weisen eine besondere Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Nutzungsplanung, d.h. der Gesamtrevision der Ortsplanung Feldbrunnen-St. Niklaus, auf. Sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind Adressaten der angefochtenen Verfügungen. Daher sind sie zu den eingereichten Beschwerden legitimiert. Somit ist auf die frist- und formgerechten Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 einzutreten. Auf die frist- und formgerechte Beschwerde des Beschwerdeführers 2 ist ohne Antrag 4 einzutreten.

3.2.2 Materielles

3.2.2.1 Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 vom 4. November 2020 und 9. Dezember 2020

a. Augenschein

Der Beweisantrag der Beschwerdeführerin 1 auf Durchführung eines Augenscheines wegen der Erschliessungssituation vor Ort ist abzuweisen. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse aus einem Augenschein vor Ort gewonnen werden könnten. Die örtliche Situation geht aus den Akten mit genügender Klarheit hervor. Zur Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der angefochtenen Ortsplanung bedarf es keines Augenscheines.

b. Verletzung von verfahrensrechtlichen Grundsätzen

Die Beschwerdeführerin 1 rügt in der Beschwerde vom 4. November 2020, die Vorinstanz habe die Einsprache in Punkt 1 - obwohl sie de facto darauf eingetreten sei - dann materiell nicht beurteilt, sondern den Entscheid über Gutheissung und Abweisung der Einsprache unter Verletzung der Begründungspflicht einzig davon abhängig gemacht, ob die Beschwerdeführerin 1 eine von der Vorinstanz aufgesetzte Vereinbarung unterzeichne oder nicht. Dieses Vorgehen verstosse massgeblich gegen verfahrensrechtliche Grundsätze (u.a. Begründungspflicht, einheitlicher Entscheid etc.). In ihrer Beschwerde vom 9. Dezember 2020 wiederholt sie diese Rüge ausdrücklich, insbesondere beanstandet sie, dass die Vorinstanz auch in der Verfügung vom 1. Dezember 2020 einzig darauf abgestellt habe, dass die Vereinbarung nicht unterzeichnet und die Einsprache weder materiell behandelt noch die Abweisung begründet worden seien.

Ein Mindestanspruch auf Begründung folgt aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, BV, SR 101; Art. 18 Abs. 2 Verfassung des Kantons Solothurn, KV; BGS 111.1). Aufgrund der formellen Natur des Gehörsanspruchs ist die Rüge, dieser sei verletzt worden, vorab zu prüfen (vgl. statt vieler: BGE 137 I 195 E. 2.2). Die Pflicht, Verfügungen zu begründen, ergibt sich für die Behörden auch aus § 21 Absatz 1 VRG. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Artikel 29 Absatz 2 BV bzw. Artikel 18 Absatz 2 KV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde hat leiten lassen. An die Begründungspflicht werden höhere Anforderungen gestellt, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum ist (vgl. zum Ganzen: Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., 2016, Rz. 1070 f.).

Die Verfügung der Vorinstanz vom 23. Oktober 2020 lautet wie folgt: «Die Einsprache vom 6. Februar 2020 wird in Punkt 2 abgewiesen. Auf die Einsprache vom 6. Februar 2020 zu Punkt 1 wird eingetreten, sofern beiliegende Vereinbarung durch die Einsprechenden unterzeichnet wird. Ansonsten wird die Einsprache abgewiesen.» Nachdem die Beschwerdeführerin 1 die Vereinbarung nicht unterzeichnet hatte, verfügte die Vorinstanz am 1. Dezember 2020: «Die Einsprache vom 6. Februar 2020 wird auch in Punkt 1 abgewiesen. Die Einsprache zu Punkt zwei wurde bereits abgewiesen.» Gegen beide Verfügungen erhob die Beschwerdeführerin 1 fristgerecht Beschwerde. Das Vorgehen der Vorinstanz mag unüblich sein, der Beschwerdeführerin 1 entstehen dadurch aber keine Nachteile, erhob sie doch gegen beide Verfügungen Beschwerde. Die Vorinstanz begründet die Abweisung der Einsprache in beiden Verfügungen im Wesentlichen damit, dass grundsätzlich nichts an der aktuellen Situation geändert werde. Die beiden Strassen seien bereits heute Privatstrassen. Mit einer Einzonung im Osten («Gebiet Steinenberg Ost») in der Verlängerung der beiden Privatstrassen sei nicht zu rechnen. Das Wegrecht müsse privatrechtlich gelöst werden und sollte im Grundbuch eingetragen werden. Damit führte die Vorinstanz in beiden Verfügungen ihre Entscheidungsgründe in hinreichendem Umfang aus. Allein der Umstand, dass die Vorinstanz ihren Entscheid von der Unterzeichnung einer Vereinbarung abhängig macht und schliesslich dem Antrag nicht entspricht, kann für sich keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs darstellen. Das instruierende Bau- und Justizdepartement vereinigte am 14. Januar 2021 antragsgemäss die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 vom 9. Dezember 2020 mit derjenigen vom 4. November 2020. Ein seitens der Vorinstanz begangener Verstoss gegen verfahrensrechtliche Grundsätze (Begründungspflicht, einheitlicher Entscheid etc.), welcher zu einer Aufhebung der angefochtenen Verfügungen vom 23. Oktober 2020 resp. vom 1. Dezember 2020 führen würde, kann vorliegend nicht erblickt werden.

c. § 9 Absatz 4 Zonenreglement

Mit der zweiten Auflage der Ortsplanungsrevision wurde § 9 Absatz 4 neu eingefügt, welcher wie folgt lautet: «Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen und mehr hat die Parkierung unterirdisch zu erfolgen. Falls dies nicht möglich ist, kann die Baubehörde oberirdische Parkieranlagen zulassen, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen.»

Die Beschwerdeführerin 1 verlangt in ihrer Beschwerde vom 4. November 2020 die ersatzlose Streichung von § 9 Absatz 4 Zonenreglement. Zusammengefasst und im Wesentlichen begründet sie dies wie folgt: Die Vorinstanz greife über die angefochtene Änderung von § 9 Baureglement (recte Zonenreglement) in die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer bzw. der Beschwerdeführerin ein und damit in ein verfassungsrechtliches Grundrecht (Art. 26 BV), indem sie ihnen vorschreiben wolle, wie sie ihre Parkierung zu realisieren und damit ihr Grundeigentum zu nutzen hätten. Solche Vorschriften seien nur zulässig, wenn sie die Voraussetzungen zur Einschränkung von Grundrechten erfüllen würden. Sie müssten auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein öffentliches Interesse oder den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Diese Voraussetzungen seien vorliegend allesamt nicht erfüllt.

Nach der kantonalen Bauverordnung seien ab drei Wohnungen maximal vier Parkplätze zur Verfügung zu stellen, für welche künftig eine unterirdische Tiefgarage gebaut werden müsste. Der Bau einer Tiefgarage sei mit wesentlichem finanziellem Aufwand verbunden und ausserdem für nur gerade vier Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) kaum lohnenswert. Daher stelle ein grundsätzliches Verbot, oberirdische Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen, einen schweren Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit dar, weshalb es einer Grundlage in einem formellen Gesetz bedürfe. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt. Zudem seien die Betroffenen zufolge fehlender Bestimmtheit dem Ermessen und damit auch der Willkür der Vorinstanz bzw. der zuständigen kommunalen Bauentscheidbehörde ausgesetzt. Dem angefochtenen neuen § 9 Absatz 4 im Baureglement (recte Zonenreglement) fehle es auch am notwendigen öffentlichen Interesse. Es liege im öffentlichen Interesse, dass bei einem Neubau eine bestimmte Anzahl Parkplätze realisiert würden. Ob diese aber unterirdisch oder oberirdisch gebaut würden, dürfe keine Rolle spielen und müsse dem Entscheid des Grundeigentümers überlassen bleiben. Der Entscheid über die Art und Weise der Parkierung auf dem eigenen Grundstück sei von der Eigentumsfreiheit der Betroffenen umfasst, indem diese bestimmen könnten und müssten, ob sie die notwendige Anzahl Parkplätze oberirdisch oder unterirdisch realisieren wollen. Indem für vier Parkplätze eine aufwändige und finanziell ins Gewicht fallende, unterirdische Anlage gebaut werden müsste, unabhängig davon, ob das Grundstück auch gross genug wäre für eine oberirdische Parkierung, sei die Bestimmung offenkundig unverhältnismässig und nicht vertretbar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Ausnahme, wann von dieser Grundpflicht abgewichen werden dürfe, nicht konkret bestimmt sei und es einzig und allein im Ermessen der Vorinstanz bzw. der zuständigen kommunalen Bauentscheidbehörde liege zu bestimmen, ob eine unterirdische Parkierung aus ihrer Sicht nicht möglich sei und sich die oberirdische Parkierungsanlage «gut in die Umgebung einordnet». Die neu in § 9 Absatz 4 Baureglement (recte Zonenreglement) vorgesehene Verpflichtung würde auch zu einer nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung einerseits sowohl unter den Betroffenen als auch zu Grundeigentümern in anderen Gemeinden führen.

Die Vorinstanz begründet ihr Vorgehen in der angefochtenen Verfügung wie folgt: Aufgrund der hohen Bodenpreise sei bereits heute eine Tendenz hin zum verdichteten Bauen erkennbar. Das heisse, das heute pro Parzelle in der Regel mehrere Wohneinheiten erstellt würden. Dies führe dazu, dass das Strassenbild mehrheitlich von carportartigen Gebäuden und parkierenden Fahrzeugen bestimmt werde, was wiederum die Aufenthaltsqualität im Strassenraum beeinträchtige. § 9 Absatz 4 unterstütze die Aufenthaltsqualität im Strassenraum. Ein übermässiges «Zustellen» des Strassenraums mit Autos solle so vermieden werden. Es sei bekannt, dass auf dem öffentlichen Grund abgestellte Autos immer wieder zu Diskussionen führen würden. Hinzu kämen Fragen bezüglich Sicherheit, Notfallfahrzeugen, Manövrierbarkeit für die Kehrlichfahrzeuge etc. Gebe es jedoch keine zweckmässige Lösung für eine Rampe (ca. 22-25 m) oder für eine Parkierungsmöglichkeit im Hauptvolumen, sei dies nachzuweisen und eine oberirdische, optisch ansprechende Lösung aufzuzeigen. In der Vernehmlassung wiederholt sie ihre Ausführungen.

Gestützt auf § 14 PBG erlässt die Einwohnergemeinde einen Zonenplan. Der Zonenplan legt Art und Ausmass der zulässigen Nutzung des Bodens fest. Er unterscheidet vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Er kann weitere Nutzungszonen im Sinne dieses Gesetzes wie Versorgungs- und Entsorgungszonen (namentlich für Kiesabbau und Deponien) vorsehen (§ 24 PBG). Der Zonenplan und das zugehörige Zonenreglement bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung und sind als Ganzes zu würdigen. Die präzise örtliche Umgrenzung der einzelnen Zonen erfolgt im Nutzungsplan. Die Aufgabe des Zonenreglements besteht darin, die im Zonenplan zulässigen Nutzungen näher zu umschreiben. Mit § 9 Absatz 4 Zonenreglement wird die Parkierung bei Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen und mehr geregelt. Damit ist eine genügende gesetzliche Grundlage vorhanden. Aus diesem Grund geht die Rüge der Beschwerdeführerin 1, die Beschränkung der Eigentumsfreiheit beruhe nicht auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage, fehl. Die unterirdische Parkierung trägt im Allgemeinen zur Aufwertung

eines Quartiers bei und dient dem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden. Das öffentliche Interesse an der planerischen Massnahme ist durchaus gegeben. Die Baubehörde kann Parkierungsanlagen zulassen, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen. Damit ist ein Spielraum und eine gewisse Flexibilität gegeben. Mit der reglementarischen Möglichkeit, von der unterirdischen Parkierung abzuweichen, ist die raumplanerische Massnahme nicht unverhältnismässig.

Eine Überschreitung des Planermessens oder gar ein willkürliches Vorgehen durch die Vorinstanz ist nach dem Gesagten in Bezug auf die seitens der Beschwerdeführerin 1 gemachten Vorbringen ebenso wenig ersichtlich wie eine Unrechtmässigkeit oder offensichtliche Unzweckmässigkeit der Planung. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen (Rechtsbegehren 1 und 2 der Beschwerde vom 4. November 2020).

d. Umzonung von GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352

Die Beschwerdeführerin 1 beantragt, das Strassenteilstück GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352 sei nicht der zweigeschossigen Wohnzone W2 zuzuscheiden, sondern als öffentliche Erschliessungsstrasse zu belassen resp. zumindest bis zur Grundstücksgrenze zu GB Nr. 654 sowie GB Nr. 344 als öffentliche Erschliessungsstrasse zu belassen. Zusammengefasst und im Wesentlichen begründet sie dies wie folgt: Das Strassenteilstück Parz. GB Nr. 352 erschliesse bereits heute verschiedene Grundstücke, weshalb es notwendig sei, dass es als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert sei und auch nicht anderweitig genutzt werden dürfe. (...) Wenn das Strassenteilstück GB Nr. 352 im Erschliessungsplan und Strassenklassierung nicht mehr als Sammel- oder Erschliessungsstrasse aufgeführt sei und als Strassenareal aus- und der Wohnzone W2 zugeschieden werde, könne das Strassenteilstück GB Nr. 352 im Rahmen des in der W2 Zulässigen genutzt werden und müsse nicht mehr als Strassenfläche zur Verfügung stehen. Das hätte jedoch zur Folge, dass u.a. das Grundstück der Beschwerdeführerin nicht mehr hinreichend erschlossen wäre, weil keine hinreichenden Zu- und Wegfahrten mehr vorhanden wären. Die Erschliessung müsse nicht nur in tatsächlicher, sondern auch in rechtlicher Hinsicht sichergestellt sein. Die von der Vorinstanz im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehene Entwidmung des Strassenteilstückes Parz. Nr. 352 verstosse demgemäss gegen ihre gesetzliche Pflicht zur Abstimmung der Nutzungsplanung mit der Erschliessung und stelle damit auch eine Verletzung der hinreichenden Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgabe - der Erschliessungspflicht - dar.

Die Vorinstanz begründet ihr Vorgehen in den angefochtenen Verfügungen wie folgt: Es werde grundsätzlich nichts an der aktuellen Situation geändert. Die Strasse sei bereits heute eine Privatstrasse. Mit einer Einzonung im Osten («Gebiet Steinenberg Ost») in der Verlängerung der Privatstrasse sei nicht zu rechnen. Das Wegrecht müsse privatrechtlich gelöst und im Grundbuch eingetragen werden. Die Vorinstanz sei bereit gewesen, die Situation des jetzigen Zonen- resp. Erschliessungsplans (Anmerkung: gemäss erster öffentlicher Auflage) zu belassen und die Änderungen der 2. öffentlichen Auflage zurückzunehmen, sofern die Einsprecherin zu einer gegenseitigen Vereinbarung bereit gewesen wäre, welche besage, dass die Gemeinde den betroffenen Strassenabschnitt ausschliesslich dann als öffentliche Erschliessungsstrasse übernehme, wenn eine Einzonung des Landwirtschaftslandes östlich des jetzigen Siedlungsgebietes südlich der Baselstrasse erfolge (Parzellen GB Nrn. 349, 350, 351, 353 etc.). In der Vernehmlassung wiederholt sie ihre Ausführungen.

Nach Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe b RPG ist Voraussetzung einer Baubewilligung, dass das Land erschlossen ist. Nach kantonalem Recht ist Land erschlossen, wenn hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist (§ 28 Abs. 1 PBG). § 102 Absatz 1 PBG sieht vor, dass alle Bauten an die öffentlichen Erschliessungsanlagen anzuschliessen sind, soweit die Gesetzgebung nichts anderes bestimmt. Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und

Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten. Sie sind nach den Weisungen der Baubehörde durch die Grundeigentümer und Interessenten zu erstellen und zu unterhalten (§ 103 PBG). Ist die Mitbenützung einer privaten Erschliessungsanlage angezeigt und zumutbar, kann sie durch die Baubehörde nach Anhören der Beteiligten verfügt werden. Die Grundeigentümer haben Erschliessungsanlagen, deren Lage durch einen Nutzungsplan oder durch die Baubehörde vorgeschrieben wird, zu dulden. Die Belasteten sind zu entschädigen (§ 104 PBG). Die Gemeinde hat in der Bauzone private Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen zu öffentlichen Erschliessungsanlagen bestimmt sind, innert 15 Jahren zu übernehmen und soweit erforderlich auszubauen. Die Entschädigung richtet sich nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts (§ 105 PBG).

Gemäss bisher gültigem Strassenklassifizierungs- und Baulinienplan, genehmigt mit RRB Nr. 1692 vom 28. August 2001, war der Teil des Grundstücks GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352, welcher innerhalb der Bauzone liegt, bis zur Bauzonengrenze der Erschliessungsstrasse zugeteilt, wurde mit der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung von Feldbrunnen-St. Niklaus der Sammelstrasse und wird mit der zweiten öffentlichen Auflage der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Auf diesem Teil des Grundstücks befindet sich heute die Zufahrtsstrasse für die überbauten und in der zweigeschossigen Wohnzone W2 liegenden Grundstücke GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 339 und 653. Die unüberbauten Grundstücke GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 344, 345 und 654 wie auch der restliche Teil des Grundstückes GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352 liegen in der Landwirtschaftszone, weshalb diese nicht erschlossen werden müssen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin 1 dient denn auch die Zufahrtsstrasse auf dem Grundstück GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352 nicht der Erschliessung der in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke, insbesondere von GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 345. Das Grundstück mit der Zufahrtsstrasse (GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352) gehört mehreren Privatpersonen, weshalb es sich bei der Zufahrtsstrasse um eine private Erschliessungsanlage handelt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin 1 ist ihr Grundstück mit einer privaten Zufahrtsstrasse hinreichend erschlossen. Die Überprüfung erfolgte bei der Überbauung ihres Grundstückes und ist heute kein Thema mehr. Die Gemeinde übernahm die private Zufahrtsstrasse in der Bauzone bisher nicht. Im «Gebiet Steinenberg Ost» in der Verlängerung der Privatstrasse ist nicht mit weiteren Einzonungen zu rechnen. Die private Zufahrtsstrasse dient - wie bereits erwähnt - nur den überbauten und in der zweigeschossigen Wohnzone W2 liegenden Grundstücke GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 339 und 653. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Zuteilung desjenigen Teils des Grundstücks GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 352 mit der privaten Zufahrtsstrasse zur zweigeschossigen Wohnzone W2 unzweckmässig oder gar rechtswidrig sein sollte. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen (Rechtsbegehren 3, 4 und 5 der Beschwerde vom 4. November 2020 sowie Rechtsbegehren 1 und 2 der Beschwerde vom 9. Dezember 2020).

e. Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Beschwerdeführerin 1 nichts vorbringt, was zur Änderung oder Aufhebung der Ortsplanung oder der Zonenvorschriften führen würde. Die Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 vom 4. November 2020 und vom 9. Dezember 2020 erweisen sich als unbegründet und sind demnach kostenfällig abzuweisen.

3.2.2.2 Beschwerde des Beschwerdeführers 2 vom 9. November 2019 (recte 2020)

a. Augenschein

Der Beweisantrag des Beschwerdeführers 2 auf Durchführung eines Augenscheines im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanpflicht ist abzuweisen. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse aus einem Augenschein vor Ort gewonnen werden könnten. Die örtliche Situation geht aus den Akten mit genügender Klarheit hervor. Zur Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der angefochtenen Ortsplanung bedarf es keines Augenscheines.

b. Verletzung des rechtlichen Gehörs

Der Beschwerdeführer 2 rügt in der Beschwerdebeurteilung, dass er nicht auf die Teilnahme an der Einspracheverhandlung verzichtet habe, sondern davon dispensiert worden sei, und die Begründung für die Ablehnung der Gestaltungsplanpflicht auf GB Nr. 45 in der angefochtenen Verfügung vom 23. Oktober 2020 sehr knapp ausgefallen sei. Einerseits werde auf ein Urteil verwiesen, obwohl über die Sache noch nie entschieden worden sei. Andererseits werde lapidar auf qualitätssichernde Massnahmen im Zonenreglement verwiesen. Angesichts detaillierter Einsprachepunkte werde diese Kurzbegründung als Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gerügt. Damit rügt er sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht und des rechtlichen Gehörs gemäss Artikel 29 Absatz 2 BV und Artikel 18 Absatz 2 KV. Hinsichtlich der Anforderungen an die Begründungspflicht kann auf die dazu vorstehend gemachten Ausführungen bei der Beschwerdeführerin 1 verwiesen werden (vgl. Erwägungen 3.2.2.1 Bst. b). Die Vorinstanz hat ihre Beweggründe in der angefochtenen Verfügung vom 23. Oktober 2020 dargelegt. Allein der Umstand, dass der vorinstanzliche Entscheid nicht auf jedes Vorbringen des Beschwerdeführers 2 im Einzelnen eingeht und der Entscheid letztlich nicht seinen Anliegen entspricht, kann für sich keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs darstellen.

c. Gestaltungsplanpflicht

Mit Beschwerde vom 9. November 2019 (recte 2020) beantragt der Beschwerdeführer 2, dass im Zonen- und Gesamtplan die Liegenschaft GB Nr. 45 als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht auszuscheiden sei und dabei der Gestaltungsplan Längweg auf GB Nr. 45 zu erweitern, eventualiter analog auszugestalten sei. Zusammengefasst und im Wesentlichen begründet er dies wie folgt: Die angefochtene Ablehnung der Gestaltungsplanpflicht auf GB Nr. 45 sei nach § 18 PBG nicht genehmigungsfähig, weil es unzweckmässig sei, in einem ortsbildrechtlich äusserst sensiblen und entsprechend angemessen regulierten Gebiet für nur ein Grundstück keine Gestaltungsplanpflicht vorzusehen. Die Liegenschaft GB Nr. 45 kenne als einziges Grundstück in der nahen Umgebung keine besonderen Bauvorschriften. Sie grenze an das Grundstück des Beschwerdeführers GB Nr. 599, das zusammen mit GB Nr. 316 dem Gestaltungsplan Längweg (RRB Nr. 584 vom 21. August 2000) unterliege. Die beiden gestaltungsplanpflichtigen Liegenschaften würden mit GB Nr. 45 eine Wohnzonen-Insel innerhalb der Landwirtschaftszone bilden. In der näheren Umgebung habe es historische Bauten, die geschützt oder schützenswert seien. Diese gehörten zusammen mit besagter Wohnzonen-Insel zu einem Gebiet, in dem das Schloss Waldegg mit seiner Umgebung und insbesondere mit der geschützten Allee das Ortsbild prägen würden. Feldbrunnen-St. Niklaus sei deswegen im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt. In der ersten Vorprüfung der Ortsplanungsrevision sei von der Gemeinde neu auch für GB Nr. 45 eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen worden. Als wieder davon abgesehen worden sei, habe dies das Amt für Raumplanung im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2018 moniert und der Gemeinde auferlegt, die Gestaltungsplanpflicht auf GB Nr. 45 in die Pläne aufzunehmen, weil dem Gebiet der Schloss-Allee ein hoher Stellenwert zukomme und Bauten und Anlagen auf den direkt anliegenden Flächen in der Wohnzone die geschützte Allee und die umliegenden geschützten Bauten nicht beeinträchtigen sollten. Analog der Nachbarparzellen sei daher nach Auffassung des Raumplanungsamtes auch für die Parzelle GB Nr. 45 zwingend die Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Es sei unzweckmässig, in einem derart sensiblen Schutzgebiet Baugesuche nicht der Fachstelle Ortsbildschutz zu unterbreiten. Diese Schwächung des Ortsbildschutzes sei umso stossender, weil der Gestaltungsplan Längweg in engem Zusammenhang mit der geschützten Allee stehe und auch den dort geltenden Sonderbauvorschriften ein grosses öffentliches Interesse zukomme, zumal deren Einhaltung keinen Sinn mehr mache, wenn der damit verbundene Zweck (Schutz der Allee) auf dem Nachbargrundstück Nr. 45 bereits wieder unterlaufen werden könne.

Die Vorinstanz hält in der angefochtenen Verfügung fest, aufgrund der Einsprache gegen die erste öffentliche Auflage sei § 22 Zonenreglement - Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht - mit ei-

nem neuen Absatz 2 ergänzt worden. Die Möglichkeit betreffend qualitätssichernden Massnahmen seien im Zonenreglement festgelegt. In der Vernehmlassung führt sie ergänzend aus: Wegen des bewilligten Baugesuchs betreffend den Umbau der bestehenden Liegenschaft, sei sie bisher dezidiert der Meinung gewesen, dass eine Gestaltungsplanpflicht unnötig sei, obwohl das Amt für Raumplanung bereits in den Vorprüfungsberichten eine andere Ansicht vertreten habe. Nun habe der Gemeinderat Feldbrunnen-St. Niklaus Anfang 2021 zur Liegenschaft und zur Parzelle Feldbrunnen-St. Niklaus GB Nr. 45 neue Informationen erhalten. Offenbar bestehe die Absicht, die Parzelle aufzuteilen und im Westen eine weitere Liegenschaft zu erstellen. Es sei derzeit unklar, wie die Erschliessung dazu aussehen solle. Eine Erschliessung über das Steiniggässli erscheine dem Gemeinderat ausgeschlossen, da das Steiniggässli eine sehr wichtige Fuss- und Radwegverbindung nach Solothurn und zudem Teil des Wanderwegnetzes von SchweizMobil sei. Gleichzeitig befinde sich GB Nr. 45 im sehr sensiblen Bereich der Schutzzonen Schloss Waldegg / Villa Serdang ausserhalb der Bauzonen und der geschützten Allee. Der Gemeinderat habe an seiner Sitzung vom 1. März 2021 darüber beraten und sei aufgrund der völlig neuen Ausgangslage zum Schluss gekommen, dass den vielfältigen Anforderungen bezüglich Qualität etc. in diesem sensiblen Umfeld wohl nur durch einen Gestaltungsplan resp. eine Gestaltungsplanpflicht Rechnung getragen werden könne.

Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Stellungnahme zusammengefasst und im Wesentlichen fest, dass sie weder beabsichtige das Grundstück zu verkaufen noch das Gebäude abzubrechen. Es entspreche nicht der Rechtspraxis, einzelne Grundstücke der Gestaltungsplanpflicht zu unterziehen. Auch gebe es keine Gestaltungsplanpflicht für ein einzelnes Grundstück ab einer bestimmten Grösse, in diesem Fall 2000 m². Es gäbe keine konkrete Absicht, das Grundstück aufzuteilen oder eine weitere Liegenschaft zu erstellen. Falls ein Annex später doch aktuell werden würde, wären dessen Grösse und Nutzung sowie die Ausnützungsziffer und Erschliessung des Grundstücks weiterhin zonenkonform und mit dem sensiblen Umfeld geschützter Bauten und der Schlossallee vereinbar. Die Gestaltung eines einzelnen zusätzlichen Gebäudes auf dem schon bebauten Grundstück sei eher eine Frage für die lokale Baubehörde als für einen Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan Längweg schreibe unter anderem begrünte Flachdächer und eine maximale Gebäudehöhe von 5.70 m über gewachsenem Terrain vor. Das Satteldach des bestehenden Gebäudes sei mit Ziegeln eingedeckt und der First liege mehrere Meter höher als 5.70 m über gewachsenem Terrain. Der Gestaltungsplan Längweg enthalte damit Vorgaben, die mit dem Erhalt der bestehenden Villa nicht vereinbar und für das Grundstück GB Nr. 45 nicht relevant seien.

Gestaltungspläne bezwecken gemäss § 44 Absatz 1 PBG eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden (vgl. § 45 Abs. 1 PBG). Sie haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (vgl. § 44 Abs. 4 PBG), wobei die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen können (vgl. § 45 Abs. 2 PBG). Ein Gestaltungsplanobligatorium besteht nur in den von § 46 Absatz 1 PBG vorgegebenen Fällen. Darüber hinaus hält § 46 Absatz 2 PBG im Sinne einer Kannvorschrift fest, dass in einem Nutzungsplan oder in den Nutzungsvorschriften für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen ein Gestaltungsplan vorgeschrieben werden kann. Damit ist bereits dargetan, dass die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes nur in einem Planungsverfahren - sei es via Zonenplan oder Zonenvorschriften - ergehen kann und folglich der Genehmigung des Regierungsrates bedarf.

Der Hauptzweck eines Gestaltungsplans (und entsprechender Sonderbauvorschriften) besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen, vorsorgliche Umweltschutzmassnahmen umzusetzen sowie Menschen und Umwelt vor Immissionen zu schützen. Er ist ein gutes Instrument, um komplexe Planungsaufgaben zu koordinieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen. Der Gestaltungsplan soll also in speziellen Situationen zum Einsatz kommen. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, für bestimmte

Gebiete über die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht die Erarbeitung eines Gestaltungsplans einzufordern. Gerade, wenn es um die Zukunft von Schlüsselarealen in einer Gemeinde geht, kann eine solche für noch unbebaute aber auch bereits bebaute Gebiete zweckmässig sein. Wesentlich ist, dass mit der Gestaltungsplanpflicht konkretisiert wird, welche Anforderungen im jeweiligen Fall an einen Gestaltungsplan gestellt werden (vgl. Mitteilungsblatt 2020, Seite 56; Amt für Raumplanung: Der Gestaltungsplan, Solothurn 2004). Ein Gestaltungsplan fördert Qualität. Das Verwaltungsgericht erachtet es als weitgehend sinnlos, über eine Einzelparzelle eine Gestaltungsplanpflicht zu legen. Das Gesetz schreibt einen Gestaltungsplan nur bei grossen Projekten vor (§ 46 PBG). Ein Bauen mittels Gestaltungsplan geht wegen den üblichen Ausnützungsboni regelmässig mit einer Verdichtung einher. Eine Gestaltungsplanpflicht ist sinnvoll zur Berücksichtigung städtebaulicher Ziele wie der Erhaltung von Ortskernen, des Denkmalschutzes oder der Einpassung in die Landschaft (Andreas Baumann et al.: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, S. 453 f.; Urteil Verwaltungsgericht VWBES.2019.244 vom 2. Dezember 2019 E. 5.1).

Das Grundstück GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 45 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Gemäss § 9 Zonenreglement handelt es sich dabei um die Wohnzone für zweigeschossige Bauten. Zulässig sind Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Weiter sind die Baumasse und die Parkierung geregelt. Das Gebäude auf dem Grundstück ist nicht geschützt. Die Zufahrt zum Grundstück GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 45 führt über das Steinniggässli. Das Grundstück liegt an der westlichen Gemeindegrenze am Rande von Feldbrunnen. Im Gebiet um das Grundstück besteht keine Einheitlichkeit betreffend Gebäudeformen und -ausrichtungen, Dachformen und -ausrichtungen sowie Volumina. Nördlich und östlich befinden sich zwei grossvolumige landwirtschaftliche Gebäude. In der nahen, an die geschützte Allee angrenzenden, dreigeschossigen Wohnzone W3 stehen ältere Bauten mit Satteldächern, welche entlang oder quer zu den Strassen, an welchen sie stehen, ausgerichtet sind. Angrenzend an das Grundstück befinden sich zwei Bauten mit Flachdächern, die auch nach den Erschliessungsstrassen ausgerichtet sind und im Gestaltungsplanperimeter «Längweg» liegen. Die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans «Längweg» bestimmen in § 7, die Bauten seien in einem einheitlichen Stil zu gestalten und insbesondere in Form, Materialwahl und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen und den Gegebenheiten auf GB Nrn. 44, 45 und 46 anzupassen. Weiter regelt § 8 die Erschliessung. Demnach ist die Fahrverkehrserschliessung vom Längweg nur über den im Gestaltungsplan bezeichneten «privaten Zufahrtsweg» über die Schutzzone Allee zu GB Nr. 316 (begrünte Kunstwaben) zulässig. Der Gestaltungsplan «Längweg» und dessen Vorschriften sind realisiert.

Die angrenzende Landwirtschaftszone ist mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Das Schloss Waldegg liegt ca. 400 m entfernt. Über einen Streifen im östlichen Teil des Grundstücks führt ein Teil der geschützten Allee. § 28 Zonenreglement regelt die geschützte Allee. Demnach ist die kommunal geschützte Allee östlich und südlich des Schlosses Waldegg, bestehend aus Obstbäumen und verschiedenen Lindenarten, geschützt und bezweckt die Erhaltung dieser kulturhistorisch und landschaftlich bedeutsamen Landschaftsgestaltung. Die Beseitigung und der Ersatz einzelner Bäume ist nur aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter sowie Gefährdung von Passanten zulässig und bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Neupflanzungen an Ort und Stelle zu ersetzen. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Die bestehenden Zufahrten ab dem Längweg auf die Parzellen GB Nrn. 44, 267, 316, 382, 599, 640 sowie 10 und 15 (nur für die landwirtschaftliche Nutzung), die Fahrwege für die Bewirtschaftung der Felder sowie der Fussweg zum Waldegg Hof haben Bestandesgarantie. Neue Zufahrten sind nicht zulässig. Widerrechtlich erstellte Wege - auch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung - sind zu Lasten der Eigentümer zu entfernen (vgl. § 28 Zonenreglement).

Für das Grundstück GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 45 ist kein Fall eines Gestaltungsplanobligatoriums ersichtlich. Es steht daher im Ermessen der Vorinstanz als Planungsbehörde zu beurteilen.

len, ob eine Gestaltungsplanpflicht auf diesem Grundstück sinnvoll erscheint. In der abschliessenden Vorprüfung des Amtes für Raumplanung zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 22. Mai 2018 ist auf Seite 2 folgendes festgehalten: «Für das Grundstück GB Nr. 45 westlich der Schloss-Allee wurde in einer ersten Version (Stand 1. Vorprüfung) die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im überarbeiteten Plan ist die Gestaltungsplanpflicht nicht mehr enthalten. Die Allee beginnt an der Baselstrasse, umfasst Flächen im Gebiet Mösli (GB Nr. 10 etc.) und reicht hinauf zum Schloss. Die Bauten und Anlagen auf den direkt anliegenden Flächen in der Wohnzone sollen die geschützte Allee und die umliegenden geschützten Bauten nicht beeinträchtigen. Dem Gebiet kommt als Ganzes ein hoher Stellenwert zu. Analog der südlich liegenden Parzellen ist daher auch für das Grundstück GB Nr. 45 zwingend die Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Diese kann auf Ersatzneubauten oder grössere An- und Umbauten beschränkt werden, so dass für kleinere Bauvorhaben kein Gestaltungsplan notwendig ist.» In den späteren ersten und zweiten öffentlichen Auflage der Ortsplanung ist die Gestaltungsplanpflicht ebenfalls nicht enthalten. Die Vorinstanz hat ganz bewusst für das Grundstück keine Gestaltungsplanpflicht verlangt. Mit § 28 Zonenvorschrift ist der Schutz der Allee gewährleistet. Eine Gestaltungsplanpflicht ist dazu nicht nötig. Aus dem Verzicht einer Gestaltungsplanpflicht für die Einzelparzelle resp. einer Erweiterung des Perimeters des Gestaltungsplans Längweg kann aufgrund der Ausführungen keine Unrechtmässigkeit oder offensichtliche Unzweckmässigkeit der vorliegenden Planung erblickt werden. Die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 erweist sich als unbegründet und ist daher kostenfällig abzuweisen.

3.2.2.3 Kosten / Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Absatz 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu tragen (§ 106 Abs. 1 ZPO). Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt.

Die Beschwerdeführerin 1 unterliegt mit ihren beiden Beschwerden, weshalb sie die Kosten des Verfahrens zu bezahlen hat, welche einschliesslich der Entscheidgebühr insgesamt Fr. 2'000.00 betragen. Die Verfahrenskosten werden mit dem von der Beschwerdeführerin 1 geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Da die Beschwerdeführerin 1 mit ihren Rechtsbegehren unterlegen ist, ist auch der Antrag ihrer Vertreterin auf Parteientschädigung abzulehnen.

Die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Deshalb hat er die Kosten des Verfahrens zu bezahlen, welche einschliesslich der Entscheidgebühr insgesamt Fr. 1'500.00 betragen. Die Verfahrenskosten werden mit dem vom Beschwerdeführer 2 geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Da der Beschwerdeführer 2 mit seinen Rechtsbegehren unterlegen ist, ist auch der Antrag des Vertreters auf Parteientschädigung abzulehnen.

3.3 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan. Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum 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).

3.3.1 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.

Das räumliche Leitbild von Feldbrunnen-St. Niklaus enthält unter anderem Aussagen zu der angestrebten Bevölkerungsentwicklung, nämlich, dass bis 2035 mit ungefähr 1'150 Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet wird. Dies ist leicht höher als das mittlere Szenario der vom Regierungsrat verbindlich erklärten kantonalen Bevölkerungsprognose 2015-2040, welches für 2035 die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner auf knapp unter 1'100 prognostiziert.

Weitere grundlegende, im räumlichen Leitbild formulierte Ziele sind richtigerweise die Stärkung der Dorfmitte sowie der Schutz prägender Landschaftselemente und schöner Landschaftskammern.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision meistert die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus die Herausforderung, dass die Nachfrage nach Bauland auf Grund der Nähe zur Stadt Solothurn und der attraktiven Lage zwischen Jura und Aare gross ist, die Möglichkeiten für Einzonungen aber eng begrenzt sind. Dies einerseits wegen der Vorgaben von Bund und Kanton zur Siedlungsentwicklung nach innen. Andererseits dürfen die herausragenden kulturhistorischen und landschaftlichen Werte, insbesondere das im ISOS verzeichnete Schloss Waldegg mit seiner Umgebung (Alleen, Wiesland, weitere historische Bauten) durch die Siedlungsentwicklung nicht gefährdet werden.

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

In der Ortsplanung sind die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und entsprechende Massnahmen auszuweisen. Als erste grobe Annäherung zeigt die kantonale Siedlungsstrategie, dass Feldbrunnen-St. Niklaus im Vergleich mit den anderen agglomerationsgeprägten Gemeinden des Kantons keine zu grossen unbebauten Bauzonen hat, die durchschnittliche Dichte über alle Bauzontypen besser ist als der Medianwert dieser Gemeinden und dass die Bauzonen in der Gemeinde eher knapp bis ausreichend sind.

Bei detaillierterer Betrachtung zeigt sich, dass die Dichtewerte in den Wohnzonen W2 und W3 tiefer sind als der kantonale Durchschnitt im agglomerationsgeprägten Raum. Dies ist gemäss Raumplanungsbericht auf die grosszügigen Parzellenstrukturen zurückzuführen, die oftmals mit Einfamilienhäusern bebaut sind. In den letzten Jahren war nun festzustellen, dass ältere Einfamilienhäuser vermehrt mit Neubauten in Form von Mehrfamilienhäusern ersetzt wurden, was die Dichtewerte in diesen Quartieren nun erhöht. In der Kernzone sind die Dichtewerte deutlich über dem kantonalen Durchschnitt, dies gilt auch für die Wohn- und Arbeitszone.

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

- Aufhebung der zweigeschossigen Wohnzone W2A, die auch eingeschossige Bauten zulässig, und die maximalen Bauvolumen kleiner definiert als die zweigeschossige Wohnzone W2B. Für alle Parzellen der zweigeschossigen Wohnzone gelten neu die Vorgaben der W2B
- Teilweise Umzonung der zweigeschossigen in eine dreigeschossige Wohnzone, nördlich und südwestlich der Baselstrasse und um den Dorfkern
- Zulassen einer etwas höheren Ausnutzung der Parzellen in der Wohnzone, womit auch Einliegerwohnungen ermöglicht werden. Die Differenz zur bisher gültigen Ausnutzungsziffer ist absichtlich gering gehalten, damit die neuen Bauten sich gut in die bestehenden Quartierstrukturen integrieren
- Umzonung der Gewerbezone (ohne Wohnen) in eine dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone nordöstlich der Baselstrasse.

Die ergriffenen Massnahmen sind zu begrüssen. Sie erlauben der Gemeinde eine massvolle und zeitgemässe Entwicklung der Siedlung im Bestand.

3.3.3 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.

Im räumlichen Leitbild wird festgehalten, dass in ausgewählten Gebieten unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Rahmen der Gesamtrevision eine Verdichtung geprüft werden soll. Dies namentlich entlang der Baselstrasse und in der Dorfmitte.

Mit der Ortsplanungsrevision werden diese Absichten umgesetzt. Im Bereich der Dorfmitte wird die Ausnutzungsziffer aufgehoben, neu gilt für die entsprechende Grundnutzung 'Kernzone', dass die oberirdische Geschossflächenziffer quartiermassstäblich sein muss. Da die Vorgaben der Kernzone nicht nur für Feldbrunnen, sondern auch für St. Niklaus gelten, wird die Geschosszahl für letzteren Ortsteil auf 2 festgesetzt. Entlang der Baselstrasse und angrenzend an die Kernzone werden 3-geschossige Wohnbauten vorgeschrieben.

3.3.4 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.

Für das Ortsbild der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus sind die historischen Bauten mit ihren Freiräumen ausserordentlich prägend. Die Baugruppen des Schlosses Waldegg und der Kirche St. Niklaus (sowie des Pfrundhauses St. Katharinen direkt angrenzend auf Solothurner Boden) sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz mit Erhaltungsziel A klassifiziert. Dasselbe Erhaltungsziel A gilt für die Umgebungszone, die sich über den grössten Teil der freien Fläche (weder Wald noch Siedlung) der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus erstreckt. Dies bedeutet, dass in diesen Zonen das Kulturland, die Freiflächen und die wesentliche Vegetation (unter anderem die landschaftsprägenden Alleen) zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind. Zum Schutz dieser Werte wird im Zonenreglement eine «Schutzzone Schloss Waldegg, Villa Serdang und Villa Lueg» geschaffen, in welcher neben den Bauten selber auch das Zusammenspiel zwischen den Bauten und ihrer Umgebung besser geschützt werden.

Das im räumlichen Leitbild festgelegte Ziel, eine belebte Dorfmitte mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird in der Ortsplanungsrevision mit der Schaffung der Kernzone umgesetzt. Dieser Prozess begann schon 2012 mit einer Teilrevision des Zonen- und Erschliessungsplans (RRB Nr. 2012/2097 vom 29. Oktober 2012) «Dorfzentrum».

Die Aufzonung von einer zwei- auf eine dreigeschossige Wohnzone am östlichen Dorfrand entlang der Baselstrasse begründet die Gemeinde damit, dass aus Sicht der Ortsbildqualität ein dichter Dorfeingang gewünscht sei.

Zur Gestaltung des Strassenraums hält das räumliche Leitbild fest, dass derselben sowie der Gestaltung der Gebäude zur Strasse hin ein grosser Wert beizumessen ist. Dazu wurde im Rahmen der Gesamtrevision im § 45 des Zonenreglements festgehalten, dass die Neubauten zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenraum hin gemäss den örtlichen Gegebenheiten zu gestalten sind.

Neue Gestaltungsplanpflichten werden im Rahmen dieser Gesamtrevision keine definiert, die Einwohnergemeinde übernimmt die heute rechtsgültigen Gestaltungspläne unverändert in die neue Planung.

3.3.5 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.

Damit die Dorfmitte ein Begegnungsort für alle Einwohnerinnen und Einwohner wird, ist im Zonenreglement für die Kernzone richtigerweise definiert, dass in den Bauten neben Wohnungen auch Gastwirtschaftsbetriebe sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden sollen und dass Nutzungen mit einem Publikumsaufkommen anzustreben sind. Das sich in Umsetzung befindende Projekt «Wohnen am Dorfplatz» leistet zur Nutzungsdurchmischung im Dorfzentrum einen Beitrag, indem Wohnungen gezielt für Seniorinnen und Senioren sowie für Familien angeboten werden.

3.3.6 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 Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus macht im Zonenreglement Vorgaben zur Umgebungsgestaltung: Soweit sinnvoll sollen die Aussenbereiche mit naturnahen Grünflächen und einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gräsern, Sträuchern und Hecken gestaltet werden. Die Parkierung soll auch in den Wohnzonen grundsätzlich unterirdisch erfolgen. Zudem werden die Parkanlagen des Schlosses Waldegg und der Villen Serdang und Lueg explizit mit ihrer Bepflanzung geschützt.

3.3.7 Zwischenfazit «Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen»

Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus ergreift innerhalb des bebauten Gebiets verschiedene Massnahmen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen. Durch die vorgesehenen behutsamen Aufzonungen entstehen neue Potentiale hinsichtlich Dichte und Nutzung. Die Qualität der Bauten und ihrer Umgebung im Siedlungsgebiet werden im Zonenreglement mit geeigneten Vorschriften sichergestellt.

3.3.8 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.

In der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus gab es Stand 12. November 2018 noch drei unbebaute Parzellen, für zwei dieser Parzellen lagen Stand 23. November 2020 die Baugesuche vor (GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 625 und 299). Die letzte verbleibende Parzelle (GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 189) liegt in der Wohnzone W2 am südlichen Siedlungsrand. Die Qualität einer zukünftigen Überbauung wird durch die Bestimmungen im Zonenreglement sichergestellt.

3.3.9 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.

In der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus sind die Bauzonen weder überdimensioniert noch gibt es Bedarf nach Massnahmen gegen Baulandhortung. Aus Gründen der im RPG postulierten Siedlungsentwicklung nach innen sowie der ausserordentlichen kulturhistorischen und landschaftlichen Gegebenheiten wurden die von der Gemeinde gewünschten Einzonungen südlich der Schützenstrasse und im Gebiet Steinenberg anlässlich der Vorprüfung als weder recht- noch zweckmässig beurteilt. Eine vom Kanton vorgeschlagene Einzonung der rechtsgültigen Reservezone im Bereich Untere Matten (östlicher Teil der Parzelle GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 65) wurde nicht umgesetzt, da der Eigentümer das Grundstück nicht überbauen möchte. Die Reservezone wird aber beibehalten und somit ins Siedlungsgebiet überführt, von ihrer Lage her würde sie die Bauzone auch zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll ergänzen.

3.3.10 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.

In der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus befinden sich keine unbebauten Arbeitszonen. Die bestehende Gewerbezone und ein Teil der Wohnzone W2b nordöstlich der Baselstrasse werden einer neu definierten 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zugewiesen, der Wohnanteil wird auf 60 % begrenzt. Dies ist zweckmässig und erlaubt eine etwas dichtere Bebauung.

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

Die unbebaute Bauzone in der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus beschränkt sich auf eine Parzelle. Die Qualität ihrer Bebauung wird durch die Festlegungen im Zonenreglement sichergestellt.

3.3.12 Planungsgrundsatz S-1.1.9 «Grundsätze für Einzonungen»

Die aktuelle Bauzone der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus weist gemäss Beilage zum Raumplanungsbericht ein Fassungsvermögen von 131 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Dabei ist das Nachverdichtungspotential nicht berücksichtigt. Gemäss dem räumlichen Leitbild erwartet

die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus für 2035 eine Bevölkerung von 1'150 Personen, das wären, verglichen mit der Bevölkerung von 977 Personen (Stand 31. Dezember 2020), eine Zunahme von 173 Einwohnerinnen und Einwohnern. Gemäss der kantonalen Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario) sind für Feldbrunnen-St. Niklaus bis ins Jahr 2035 rund 1'100 Personen zu erwarten.

Der revidierte Bauzonenplan weist mit 1'073 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Fassungsvermögen auf, welches die erwartete Bevölkerung knapp aufnehmen kann. Es gilt zu bemerken, dass einerseits die Prognose der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus über dem mittleren Szenario des Kantons liegt und das mittlere Szenario zudem die effektive Bevölkerungszahl für den Stichtag 31. Dezember 2020 von Feldbrunnen-St. Niklaus überschätzte. Im Weiteren wird in der Berechnung des Fassungsvermögens davon ausgegangen, dass das Nachverdichtungspotential ungefähr über drei Planungsperioden hinweg realisiert wird, pro Planungsperiode somit zu ungefähr 30 %. Wie im Raumplanungsbericht erwähnt, ist es im Fall der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus wahrscheinlich, dass in der nächsten Planungsperiode etwas mehr als 30 % realisiert werden.

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

Mit der vorliegenden Ortsplanung wird eine Einzonung gemäss Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans (Spezialfall ohne Kompensationspflicht, Arrondierung) vorgenommen. Sie betrifft einen Teil der Parzelle GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 4 (2'600 m²), der von der Landwirtschaftszone in eine eingeschränkte Bauzone «Freihaltezone FH» eingezont wird. Damit wird die heutige Nutzung des Geländes als Anlage für das angrenzende Alters- und Pflegeheim St. Katharinen in einen rechtmässigen Zustand überführt. Mit den Zonenvorschriften wird sichergestellt, dass keine Bauten erstellt werden können, der parkartige Charakter erhalten bleibt und eine ökologisch wertvolle Hecke erstellt wird.

3.3.14 Würdigung der von der Gemeinde gesetzten Prioritäten

Mit dem Verzicht auf Einzonungen am südlichen und östlichen Siedlungsrand von Feldbrunnen-St. Niklaus gelingt der Gemeinde eine Bereinigung des Siedlungsgebietes, welche gleichzeitig die herausragenden kulturhistorischen und landschaftlichen Werte schützt.

Die Massnahmen zur Entwicklung der bestehenden Quartiere sind zweckmässig, sie erlauben eine massvolle Verdichtung im Bestand. Durch das Ermöglichen von Einliegerwohnungen sowie verschiedene kürzlich realisierte oder sich im Bau befindliche Projekte wird Potential geschaffen, dass bei Bedarf innerhalb der Gemeinde in kleinere Wohneinheiten umgezogen werden kann und so zusätzlicher Wohnraum für grössere Haushalte geschaffen wird. Das Dorfzentrum mit seinen gemischten Nutzungen soll ein attraktiver Begegnungsort werden.

3.3.15 Bilanz Veränderung der Bauzone und Reservezone

Das Baugebiet wird um zwei Flächen vergrössert. Einerseits werden im Bereich der bestehenden Abwasserreinigungsanlage am südlichen Ende des Weissensteinwegs ungefähr 480 m² Landwirtschaftsland in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Die Einzonung wird genau auf die Grösse der heutigen Anlage dimensioniert, letztere hat genügend Kapazität, um auch das in der Planungsperiode erwartete Bevölkerungswachstum zu bewältigen.

Andererseits werden am westlichen Siedlungsrand, unmittelbar angrenzend an das Alters- und Pflegeheim St. Katharinen, ungefähr 2'600 m² Landwirtschaftsland in die eingeschränkte Bauzone «Freihaltezone FH» eingezont.

Die Reservezone Wohnen von ungefähr 6'500 m² wird unverändert beibehalten und damit dem Siedlungsgebiet zugeführt. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus vergrössert sich damit total um rund 9'580 m². Der Richtplan wird entsprechend fortzuschreiben sein.

3.3.16 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Das PAG regelt die Abgabebetstände abschliessend.

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabebetbestand aufweisen:

- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die eingeschränkte Bauzone «Freihaltezone FH», Teilgrundstück GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 4
- Umzonung von der Gewerbezone in die 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (max. 60 % Wohnanteil), Grundstücke GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 109 und 123.

Gemäss § 6 Absatz 2 PAG ist die Gemeinde von der Abgabepflicht befreit. Dies betrifft die Einzonung eines Teils des Grundstücks GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 207 (Abwasserreinigungsanlage) sowie die Umzonung eines Teils des Grundstücks GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 321 von einer Gewerbezone in eine 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone.

Entgegen den Ausführungen im Raumplanungsbericht S. 42 werden die Parzellen GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 35, 43 und 133 nicht anlässlich der vorliegenden Ortsplanungsrevision von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Kernzone umgezont. Die Grundstücke GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 35 und 133 wurden bereits anlässlich der bisher geltenden Ortsplanung als Kernzone ausgewiesen, GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 35 wurde im Jahr 2012 mit RRB Nr. 2012/2097 vom 29. Oktober 2012 «Bauzonen- und Erschliessungsplan Dorfzentrum» umgezont (und befindet sich im Besitz der Gemeinde). Damit entsteht in diesen Fällen keine Planungsmehrwertabgabepflicht.

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement am 12. November 2018 beschlossen. In Anwendung von § 13 Absatz 2 PAG sowie des Planungsausgleichsreglements der Gemeinde fliessen 20 % des Mehrwerts der Einzonung des Teilgrundstücks GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 4 an den Kanton und 20 % an die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus. Im Fall der Umzonung fliesst der gesamte Ertrag, d.h. 40 % des Mehrwerts, an die Gemeinde.

Es ist die Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen.

Die entsprechende Verfügung oder der Vertrag ist den betroffenen Grundeigentümerschaften zu eröffnen. Hierfür wird den Gemeinden eine entsprechende Musterverfügung bereitgestellt (s. <https://so.ch/planungsausgleich>). Gemäss § 11 Absatz 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe

an den betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

Die Verfügung respektive der Vertrag betreffend die Einzonung ist auch dem Kanton zu eröffnen.

3.3.17 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 kantonale Uferschutzzone wurde aus dem Richtplan übernommen und erstreckt sich vom Aareufer bis an den südlichen Siedlungsrand. Die Alleen südlich und östlich des Schlosses Waldegg kommen neu in die Landwirtschaftszone zu liegen, die Bäume werden als «Geschützte Allee» unter Schutz gestellt. Der Wildtierkorridor «SO 17 Feldbrunnen - St. Niklaus» besitzt regionale Bedeutung. Er wird als Überlagerung des Waldgebiets und der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgewiesen.

Die Fläche der bisherigen Spezialzone «Biedermannsgrube» (Fahrhof) wird als «Aufforstungszone Biedermannsgrube» ausgewiesen. Gemäss Zonenvorschriften soll der Fahrhof aufgeforstet und in den Wald integriert werden. Diese Absichten sind zu begrüssen.

3.3.18 Erschliessungspläne

Die Erschliessungspläne wurden überprüft. Die Baulinien entlang der Erschliessungs- und Sammelstrassen wurden grundsätzlich auf 3 m festgesetzt, als Ersatz zu den bisher geltenden 5 m respektive 6 m. Dies hat zur Folge, dass verschiedene Parzellen baulich besser genutzt werden können.

Die Baulinien der Kantonsstrasse werden in die Erschliessungspläne der Gemeinde integriert.

Aufgrund der baulichen Massnahmen im Bereich der Aare-Seeland-Mobil-Linie (asm-Linie) entlang der Baselstrasse wurden Änderungen auf dem kommunalen Strassennetz vorgenommen. Einerseits haben die kommunalen Abschnitte des Fuss- und Veloweges südlich der asm-Linie neu auch eine Erschliessungsfunktion und werden so gekennzeichnet. Andererseits wurden die Einmündungen in die Sammel- und Erschliessungsstrassen nördlich und südlich der Baselstrasse auf die baulichen Massnahmen angepasst.

Innerhalb des Baugebietes wurden wo nötig Heckenbaulinien ergänzt.

3.3.19 Zonenreglement

Das Zonenreglement wurde an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe angepasst. Anstelle der Ausnützungsziffer wird neu die Geschossflächenziffer verwendet. Sie wurde jeweils so gewählt, dass in sämtlichen Zonen geringfügig mehr gebaut werden kann.

Zudem wurden neu mit § 27 Bestimmungen zur mittleren und geringen Gefährdung betreffend die Naturgefahr Wasser aufgenommen.

3.3.20 Waldfeststellung

Die Waldfeststellungen aus den Jahren 1998 und 2000 wurden noch nicht vom Regierungsrat genehmigt. Ihr Verlauf hat sich gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan, auf dem sie orientie-

rend dargestellt sind, bis auf zwei Ausnahmen nicht verändert. Die zwei korrigierenden Waldfeststellungen betreffen den Wald im Gebiet Mösli sowie die Waldgrenze entlang des Kalchgrabenweges.

3.3.21 Fruchtfolgeflächen

Nach Artikel 30 Absatz 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).

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgt keine Änderung der Fruchtfolgeflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus.

3.3.22 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG; 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. Dies ist erfolgt.

3.4 Materielle Bemerkungen

3.4.1 Zonenreglement

Nach der zweiten öffentlichen Auflage lauten § 22 Absatz 2 sowie § 44 Absätze 2 und 3 des Zonenreglements wie folgt:

§ 22 Absatz 2 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht:

«In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.»

Nebst den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan resp. PBG § 46 kann die Baubehörde in folgenden Fällen die Erstellung eines Gestaltungsplanes verlangen:

- *Wenn die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m² beträgt.*
- *Wenn die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte.*
- *Auf Antrag des Gemeinderats.*

Nebst den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan resp. PBG § 46 kann die Grundeigentümerschaft in begründeten Fällen einen Gestaltungsplan erstellen.»

§ 44 Absätze 2 und 3 Qualitätssicherung lauten wie folgt:

«Die Baubehörde legt dabei das Vorgehen fest und entscheidet, ob ein Gestaltungsplan gemäss § 22 Abs. 2 nötig ist.

Die Kosten, die für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines GEP, eines GWP etc. durch einen Spezialisten (IngenieurIn, ArchitektIn, DenkmalpflegerIn, OrtsbildschützerIn, StädtebauerIn, GeometerIn etc.) anfallen, werden anteilmässig gemäss § 5 Abs. 2 KBV dem/der BauherrIn in Rechnung gestellt.»

Mit Verfügung vom 4. Mai 2022 teilte das instruierende Bau- und Justizdepartement dem Gemeinderat der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus mit, dass die Möglichkeit besteht, dass aufgrund des Aktenstudiums und der Eingaben der Parteien der Regierungsrat in Betracht zieht, dass sich Änderungen nach § 19 Absatz 1 PBG ergeben könnten, weil folgende aufgelegte Zonenvorschriften rechtswidrig und/oder offensichtlich unzweckmässig und daher nicht genehmigungsfähig sein könnten: § 22 Absatz 2 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht sowie § 44 Absätze 2 und 3 Qualitätssicherung. Gleichzeitig gab das Bau- und Justizdepartement der Gemeinde Gelegenheit zur schriftlichen Zustimmung bzw. zur Erhebung von Einwendungen.

Am 24. Mai 2022 reichte die Gemeinde eine Stellungnahme ein und teilte mit, dass der Gemeinderat Feldbrunnen-St. Niklaus zum Schluss kommt, dass die entsprechenden Absätze gestrichen werden können und der Verfügung in diesem Sinne zustimmt.

Die Einwohnergemeinde erlässt folgende Arten von Nutzungsplänen: Zonen- und Erschliessungspläne. Sie kann auch Gestaltungspläne erlassen (§ 14 PBG). Nutzungspläne sind nach Vorprüfung durch das zuständige Amt vom Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 15 PBG). Einsprachen sind beim Gemeinderat zu erheben. Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen und beschliesst über den Plan (§ 16 PBG). Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet über die Beschwerden, überprüft die Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen (§ 18 PBG). Da es sich bei den Gestaltungsplänen um Nutzungspläne handelt, unterstehen sie in materieller und formeller Hinsicht den gleichen Vorschriften. Die Zuständigkeiten und das Verfahren für den Erlass von Nutzungsplänen sind abschliessend im PBG geregelt. Die Kompetenzordnung und die Verfahrensvorschriften sind für die Gemeinde bindend und sie kann davon nicht abweichen. Gestaltungspläne sind daher zwingend durch den Gemeinderat aufzulegen und zu beschliessen. In keinem Fall - auch nicht auf Antrag des Gemeinderates - erlässt die Baubehörde einen Gestaltungsplan resp. bestimmt über die Gestaltungsplanpflicht. Will die Gemeinde eine resp. mehrere Parzellen mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen, so hat dies zwingend im gesetzlich vorgesehenen Planungsverfahren von statten zu gehen. Es besteht somit für die betroffenen Grundeigentümer und sonstige Betroffene die Möglichkeit der Einsprache während der Auflagefrist, gleich wie eine Beschwerdemöglichkeit gegen den darauffolgenden Gemeinderatsbeschluss an den Regierungsrat. Die Delegation der Planungsaufgaben des Gemeinderates an die Baubehörde in § 22 Absatz 2 Satz 2 und § 44 Absatz 2 des Zonenreglements ist daher rechtswidrig. Schon nur deshalb sind die entsprechenden Bestimmungen durch den Regierungsrat nicht zu genehmigen.

Als Nutzungsplan sind Gestaltungspläne Bestandteil der Ortsplanung. Sie sind ein Planungsinstrument für besondere Fälle. Gemäss § 44 PBG bezwecken die Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Sie können die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschoszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der

im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. Die Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln. Die Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren, wobei die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen können (vgl. § 45 Abs. 2 PBG). Ein Gestaltungsplanobligatorium besteht nur in den von § 46 Absatz 1 PBG vorgegebenen Fällen. Darüber hinaus hält § 46 Absatz 2 PBG im Sinne einer Kannvorschrift fest, dass in einem Nutzungsplan oder in den Nutzungsvorschriften für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen ein Gestaltungsplan vorgeschrieben werden kann.

Die Gestaltungsplanpflicht kann nicht unabhängig von der Nutzungsplanung beurteilt werden. Der Gemeinderat als Planungsbehörde muss im Rahmen der Ortsplanung über grundsätzliche Fragen der Nutzung und der Dichte entscheiden. Er muss abschliessend festlegen, was und wie in der Bauzone gebaut werden darf. Dazu gehört auch der planerische Entscheid, ob er im Nutzungsplan für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen einen Gestaltungsplan vorschreiben will. Gerade die Ortsplanung dient dazu, die Gebiete mit speziellen Anforderungen zu definieren. Es ist Aufgabe des Gemeinderates als Planungsbehörde, diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanung zu definieren. Dies verlangt die Rechtssicherheit und der Anspruch des Grundeigentümers sein Grundstück nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung überbauen zu dürfen. Der Grundeigentümer muss wissen, ob und für welche Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist. Der Gemeinderat kommt seiner Planungsaufgabe nicht nach, wenn er präventiv mittels Kann-Vorschriften eine Gestaltungsplanpflicht vorbehält. Die Forderung nach einem Gestaltungsplan «wenn die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m² beträgt» ist willkürlich und unklar. Die Fläche allein sagt nichts darüber aus, ob für ein Bauvorhaben oder eine bauliche Massnahme ein Gestaltungsplan sinnvoll ist. So braucht beispielsweise der Einbau von zusätzlichen Wohnungen innerhalb des vorhandenen Bauvolumens auf einem Grundstück mit einer Fläche von 2'000 m² sicherlich keinen Gestaltungsplan. Ebenso unklar und zu unbestimmt ist die Forderung nach einem Gestaltungsplan, «wenn die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte». Es ist unklar, welche Parzellen davon betroffen sind. Die Detailerschliessung sollte immer auf die Bebauung abgestimmt werden. Zwar ist die Bestrebung der Gemeinde zu begrüssen, qualitätssichernde Vorgaben einzuführen, doch kann dies nach dem Gesagten nicht dazu führen, dass die Planungsaufgabe auf später vertagt und auch noch delegiert wird. Die qualitätssichernden Massnahmen sind in der Ortsplanung - etwa in Form von konkreten Gestaltungsvorschriften oder Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, allenfalls verbunden mit weiteren Vorgaben - festzulegen.

Die Grundlagen für die Gebührenerhebung finden sich in § 74 PBG und § 13 KBV. Für die Nutzungsplanung ist die Überwälzung der Gebühren abschliessend in § 74 Absatz 3 PBG geregelt. § 44 Absatz 3 ist daher teilweise rechtswidrig. Ausführungen zu § 13 KBV sind im kommunalen Gebührenreglement zu machen. Soweit es um die Überwälzung der Kosten für den Beizug von notwendigen Fachexperten geht, ist dies von § 13 Absatz 2 KBV abgedeckt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass § 22 Absatz 2 inkl. Aufzählung und § 44 Absätze 2 und 3 des Zonenreglements den übergeordneten gesetzlichen Vorschriften teilweise widersprechen. Die Bestimmungen sind rechtswidrig und jedenfalls teilweise offensichtlich unzweckmässig und daher nicht genehmigungsfähig. Sie sind aus dem Zonenreglement ersatzlos zu streichen.

3.4.2 Pläne

Erschliessungspläne: Im Raumplanungsbericht auf S. 64 argumentiert die Gemeinde, dass sie darauf verzichte, die Privatstrassen öffentlich zu machen, da sich die heutige Regelung bestens bewähre. Gemäss § 103 PBG sowie der kantonalen Rechtspraxis sind private Erschliessungsstrassen öffentlich zu machen, sofern sie drei oder mehr Wohneinheiten erschliessen. Die Gemeinde wird

beauftragt, diejenigen Privatstrassen, auf welche dies zutrifft, bei nächster Gelegenheit mit einem entsprechenden Nutzungsplanverfahren auszuweisen und innerhalb der folgenden 15 Jahre zu übernehmen.

Gesamtplan: Am östlichen Siedlungsrand von Feldbrunnen-St. Niklaus, südlich der Baselstrasse, befinden sich acht kleinere Parzellen im Gesamtumfang von ungefähr 1'000 m². Sie liegen in der Landwirtschaftszone, werden faktisch jedoch als private Gärten mit teilweise recht weitgehenden Gestaltungen genutzt. Die Gemeinde wird beauftragt, diese unrechtmässige Situation bei nächster Gelegenheit anzugehen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Gemeinde

Die Revision der Ortsplanung von Feldbrunnen-St. Niklaus wurde mit Brief und Bericht vom 26. Juni 2017 unter dem Einbezug der kantonalen Ämter und Fachstellen vorgeprüft. Die Einzonungen in den Gebieten Steinenberg Ost und südlich der Schützenstrasse wurden als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Sie wurden sodann von der Gemeinde nicht weiterverfolgt. Mit der abschliessenden Vorprüfung vom 22. Mai 2018 hat das Amt für Raumplanung weitere Anmerkungen an die Gemeinde gerichtet. Die Gemeinde hat anschliessend die Ortsplanung ein erstes Mal vom 11. Januar 2019 bis am 11. Februar 2019 aufgelegt. Nach Einspracheverhandlungen sowie der Behandlung und Verabschiedung im Gemeinderat wurde die Ortsplanung vom 9. Januar 2020 bis am 9. Februar 2020 ein zweites Mal aufgelegt. Die darauffolgenden Einspracheverhandlungen fanden im Juni 2020 statt. Die weiterhin bestehenden Einsprachen behandelte der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 30. November 2020 und verabschiedete die Gesamtrevision zu Händen des Regierungsrates, wonach sie im Dezember 2020 zur Genehmigung beim Amt für Raumplanung eingereicht wurde.

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 Gestaltung eines attraktiven Dorfcentrums sowie der sorgsame Umgang mit den ausserordentlichen kulturhistorischen und landschaftlichen Werten werden die zentralen Aufgaben der nächsten 10 bis 15 Jahre darstellen. Dabei sind die Fragen der Siedlungsqualität von entscheidender Bedeutung.

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

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

- 5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus, bestehend aus
- Zonen- und Gesamtplan, 1:2'000 / 1:4'000
 - Erschliessungsplan und Strassenklassierung 1, 1:1'000
 - Erschliessungsplan und Strassenklassierung 2, 1:1'000 / 1:2'000
 - Waldfeststellungsplan, Detailplan A, 1:1'000

- Waldfeststellungsplan, Detailplan B, 1:1'000
- Zonenreglement

wird unter Vorbehalt der Ziffern 5.1.1 und 5.1.2 genehmigt. Die Genehmigungsunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind entsprechend anzupassen.

- 5.1.1 § 22 Absatz 2 «Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht» des Zonenreglementes wird nicht genehmigt.
- 5.1.2 § 44 Absätze 2 und 3 «Qualitätssicherung» des Zonenreglementes werden nicht genehmigt.
- 5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Zu beachten gilt, dass hierzu die angepassten Unterlagen gemäss Beschluss-Nrn. 5.1 und 5.8 vor der Publikation vorliegen müssen. Sollte gegen den Beschwerdeentscheid ein Rechtsmittel ergriffen werden, hat dies keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.
- 5.3 Behandlung der Beschwerden:
- 5.3.1 Die Beschwerden von Gabriella Flückiger (Beschwerdeführerin 1) vom 4. November 2020 und 9. Dezember 2020 werden abgewiesen.
- 5.3.2 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Gabriella Flückiger (Beschwerdeführerin 1) betragen Fr. 2'000.00. Die Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.00 verrechnet.
- 5.3.3 Die Beschwerde von René Schwaller (Beschwerdeführer 2) vom 9. November 2019 (recte 2020) wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.3.4 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von René Schwaller (Beschwerdeführer 2) betragen Fr. 1'500.00. Die Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet.
- 5.3.5 Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 5.4 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme der Bauzone von 3'080 m² bzw. des Siedlungsgebietes um 9'580 m². Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 5.5 Planungsausgleich
- 5.5.1 Es werden folgende Abgabetatbestände gemäss § 5 PAG festgestellt:
- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die eingeschränkte Bauzone «Freihaltezone FH», Teil von GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 4
 - Umzonung von der Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone, GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nrn. 109 und 123.
- 5.5.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesummen vorzunehmen.

- 5.5.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung oder Vertrag zu eröffnen. Gemäss § 11 Absatz 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe an den betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.5.4 Die Verfügungen zur Berechnung der Abgabesummen und die Erhebung der Ausgleichsabgabe betreffend der Einzonung der Teilparzelle GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 4 sind dem Kanton zu eröffnen.
- 5.5.5 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.6 Folgende Objekte werden aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972 entlassen und kommunal geschützt: Baumbestand Friedhof (GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 18), Akaziengruppe nordöstlich Schloss Waldegg (GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 42), Schlosspark und Allee Schloss Waldegg (GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 42), Stieleiche «Dicki Eich» östlich der Biedermannsgrube (GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 24), Lindenallee östlich Villa Serdang (Strassenareal). Aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 4363 vom 17. Juli 1977 entlassen und unter kommunalen Schutz gestellt wird zudem der Ginkobaum im Park der Villa Serdang (GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 46).
- 5.7 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 RRB Nr. 1692 vom 28. August 2001 genehmigte Ortsplanung.
- 5.7.1 Aufgehoben werden zudem folgende kommunale Teilzonen- und Erschliessungspläne:
- Änderung Bauzonenplan und Zonenreglement im Bereich Villa Serdang (5/40) (RRB Nr. 2003/1679 vom 16. September 2003)
 - Änderung Bauzonenplan Längacker GB Nr. 326 (5/43) (RRB Nr. 2008/723 vom 29. April 2008)
 - Änderung Bauzonenplan Villa Lueg «Koch» (5/44) (RRB Nr. 2008/1854 vom 27. Oktober 2008)
 - Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan Dorfzentrum (5/47) (RRB Nr. 2012/2097 vom 29. Oktober 2012).
- 5.7.2 Aufgehoben werden zudem folgende kantonale Erschliessungspläne:
- Erschliessungsplan Riedholzstrasse, Kreuzung Waldeggstrasse (5/26) (RRB Nr. 2738 vom 17. August 1993)
 - Erschliessungsplan Längweg - Rötistrasse (5/29) (RRB Nr. 239 vom 17. Februar 1998)
 - Erschliessungsplan Rötistrasse - Vögelisholzstrasse (5/30) (RRB Nr. 239 vom 17. Februar 1998).
- 5.8 Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus wird gebeten, dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend 5 Exemplare des bereinigten Zonenreglements zukommen zu

lassen. Sie sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

- 5.9 Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus 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.
- 5.10 Die Gemeinde wird beauftragt, die unrechtmässige Situation an der östlichen Siedlungsgrenze (siehe Ziffer 3.4.2) bei nächster Gelegenheit in einen rechtmässigen Zustand zu überführen.
- 5.11 Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus 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**Gabriella Flückiger, Längackerstrasse 28,
4532 Feldbrunnen-St. Niklaus**(v.d. Rechtsanwältin Liliane Kobler, Locher Bühlmann Kobler
Rechtsanwälte, Museumstrasse 35, 9004 St. Gallen)

| | | |
|---|-----------------|--|
| Kostenvorschuss: | Fr. 2'000.00 | (Fr. 2'000.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen) |
| Anteil Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr: | Fr. 2'000.00 | |
| | <u>Fr. 0.00</u> | |

Kostenrechnung**René Schwaller, Längweg 3, 4532 Feldbrunnen**(v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2,
4502 Solothurn)

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

Kostenrechnung**Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus, Baselstrasse 16,
4532 Feldbrunnen**

| | | |
|---------------------|----------------------|-------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 10'000.00 | (4210000 / 004 / 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.00 | (1015000 / 002) |
| | <u>Fr. 10'023.00</u> | |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011110 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ct)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2020/158)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung (CH) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen und
 3 gen. Erschliessungsplänen (später)
 Hochbauamt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
 Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**
 Amt für Landwirtschaft
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)
 Forstkreis Region Solothurn, Rathaus
 Amt für Gemeinden
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)
 Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus, Baselstrasse 16, 4532 Feldbrunnen (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Dossier (später) [*Vorinstanz*] **(Einschreiben)**
 Bau-, Planungs- und Werkkommission Feldbrunnen-St. Niklaus, Baselstrasse 16, 4532 Feldbrunnen
 Rechtsanwältin Liliane Kobler, Locher Bühlmann Kobler Rechtsanwälte, Museumstrasse 35, Postfach 41, 9004 St. Gallen [*für Beschwerdeführerin 1: Gabriella Flückiger*] **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach, 4502 Solothurn [*für Beschwerdeführer 2: René Schwaller*] **(Einschreiben)**
 Iris Maurer Held, CH. Des Mayoresses 41, 1012 Lausanne Secteur de dist. [*für Beschwerdegegnerin: Einfache Gesellschaft Maurer, GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 45*] **(Einschreiben)**
 Christoph Andreas Maurer, Längackerstrasse 2, 4532 Feldbrunnen [*für Beschwerdegegnerin: Einfache Gesellschaft Maurer, GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 45*] **(Einschreiben)**
 Sibylle Maurer Pettersson, c/o Dr. med. Christine Beer, Praxisgemeinschaft für Psychiatrie und Psychotherapie, Mottastrasse 33, 3005 Bern [*für Beschwerdegegnerin: Einfache Gesellschaft Maurer GB Feldbrunnen-St. Niklaus Nr. 45*] **(Einschreiben)**
 Plan:team AG, z. Hd. Barbara Wittmer, Laupenstrasse 2, 3008 Bern
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung. Von der Genehmigung ausgenommen werden § 22 Absatz 2 Zonenreglement sowie § 44 Absätze 2 und 3 Zonenreglement.)