

Regierungsratsbeschluss

vom 12. Dezember 2022

Nr. 2022/1920

Kappel: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kappel unterbreitete mit Schreiben vom 23. September 2021 an das Amt für Raumplanung (ARP) dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- 3 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteile Nordost, Nordwest und Süd, 1:1'000
- Zonenreglement.

Die Gesamtrevision stützt sich auf verschiedene Konzepte, das Naturinventar sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) umfassend 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 vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des ARP vor:

- 1. Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2019
- 2. Vorprüfungsbericht vom 24. April 2020
- Abschliessende Vorprüfung vom 3. Februar 2021.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die

Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Regionale Grundlage «Agglomerationsprogramm AareLand»

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie z.B. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Die Einwohnergemeinde Kappel liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung steht im Einklang mit den im Agglomerationsprogramm AareLand verfolgten Zielen. Die in diesem Rahmen mögliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden aber auch mit dem Kanton wird auch künftig von zentraler Bedeutung sein.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kappel

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kappel wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2004/961 vom 4. Mai 2004 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen (§ 10 Abs. 2 PBG).

2.1.5 Räumliches Leitbild

§ 9 PBG schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 22. Juni 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.1.6 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahmen gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen. Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potentiale in der bebauten Bauzone aktiviert werden können und auch eine gezielte Nachverdichtung des Bestandes stattfinden kann. Das Zonenreglement lässt grundsätzlich eine höhere Ausnützung der Grundstücke als bis anhin zu.

Im ursprünglichen Dorfkern, entlang der Dorfstrasse, wird mit der Festlegung «Entwicklung Konzept Dorfzentrum» die gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung bezweckt.

Mit der 2-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil sowie der 2- und 3-geschossigen Zentrumszonen sollen insbesondere entlang der Mittelgäustrasse die Voraussetzungen für gemischte Nutzungen geschaffen werden.

Es werden neu die vier gestaltungsplanpflichtigen Gebiete mit dazugehörigem Pflichtenheft «Stationenweg», «Grossmatt» (hierbei wird das bestehende gestaltungsplanpflichtige Gebiet vergrössert), «Dorf» und «Industrie» definiert.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Grossmatt» (genehmigt mit RRB Nr. 2008/139 vom 19. Februar 2008) soll aufgehoben werden. Dieser befindet sich westlich des voran genannten gestaltungsplanpflichtigen Gebietes. Dieser Gestaltungsplan ist baulich umgesetzt. Ebenso soll der Gestaltungsplan «Am Dorfbach» (genehmigt mit RRB Nr. 2012/2001 vom 22. Oktober 2012) aufgehoben werden. Dieser wurde bis heute nicht umgesetzt und entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen. Das Gebiet bleibt aber gestaltungsplanpflichtig (durch die Gestaltungsplanpflicht «Grossmatt»). Alle weiteren rechtskräftigen Gestaltungspläne sollen beibehalten werden. In Bezug auf den beschwerdebelasteten, speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften (genehmigt mit RRB Nr. 2003 vom 5. April 1977; hiernach: spezieller Bebauungsplan Gebiet «Fühler») erfolgen diesbezügliche Ausführungen im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen.

Die beiden Reservezonen W2 (Unterdorf) und W3 (Dachsmatt) werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeteilt. Entsprechend wird der Spickel des Grundstückes GB Kappel Nr. 532 ausgezont (von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Landwirtschaftszone).

Das Grundstück GB Kappel Nr. 2088 ist rechtskräftig keiner Grundnutzung zugeordnet. Gemäss § 155 Abs. 4 PBG gilt Land, das bisher keiner Nutzungszone zugewiesen ist, als Landwirtschaftszone. Die an das Grundstück GB Kappel Nr. 1041 angrenzende Teilfläche des Grundstückes GB Kappel Nr. 2088 ist heute mit Hecken bepflanzt. Deshalb ist vorgesehen, die Teilfläche des Grundstückes GB Kappel Nr. 2088 von der Landwirtschaftszone zur 2-geschossigen Einfamilienhauszone einzuzonen, welche bereits heute unmittelbar daran angrenzt.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild, welches am 22. Juni 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet worden ist, behandelt. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Kappel ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Mit Datum vom 2. April 2019 ist der erste Entwurf der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht worden. Mit 1. Vorprüfungsbericht vom

7. Oktober 2019 hat das ARP hierzu umfassend Stellung genommen. Nach der Überarbeitung der Unterlagen wurde das Dossier dem ARP am 28. Februar 2020 zur 2. Vorprüfung übergeben, welches sich wiederum mit dem 2. Vorprüfungsbericht vom 24. April 2020 zu den noch offenen Punkten äusserte. Am 21. Dezember 2020 reichte alsdann BSB + Partner Ingenieure und Planer AG im Namen der Einwohnergemeinde Kappel das Planungsdossier zur abschliessenden Vorprüfung ein, welche mit dem Vorprüfungsbericht des ARP vom 3. Februar 2021 abgeschlossen wurde.

Das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung Kappel wurde alsdann - unter vorgängiger Publikation im Anzeiger Thal Gäu Olten - vom 15. April 2021 bis am 15. Mai 2021 erstmals öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen hiergegen bei der Einwohnergemeinde Kappel sieben Einsprachen ein, so auch die von der Erbegemeinschaft Wyss Ludwig Franziskus sel., bestehend aus Christina Luzia Wicki, Ursula Yazici-Wyss und Katrin Wyss Suter, v.d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, Martin Disteli-Strasse 9, 4601 Olten, mit Datum vom 12. Mai 2021 erhobene Einsprache. Gestützt auf die erhobenen Einsprachen sowie die am 7. Juni 2021 abgehaltene Einspracheverhandlung und auf eine in der Folge überarbeitete Interessenabwägung hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel als Planungsbehörde (vgl. § 9 Abs. 2 PBG) an der Sitzung vom 30. Juni 2021 entschieden, die Nutzungsplanung teilweise anzupassen (vgl. Raumplanungsbericht vom 22. Juli 2021 betreffend die 2. öffentliche Auflage, Ziff. 1.1). Die 2. öffentliche Auflage der Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Kappel ist alsdann vom 5. August 2021 bis am 3. September 2021 erfolgt. Teil dieser 2. öffentlichen Auflage bildeten einzig die gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen (vgl. Raumplanungsbericht vom 22. Juli 2021 betreffend der 2. öffentlichen Auflage, Ziff. 1.2). Um über sämtliche Einsprachen zeitgleich und koordiniert entscheiden zu können, hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel entschieden, das Einspracheverfahren gegen die 1. öffentliche Planaufgabe zu sistieren und nach Ablauf der Auflagefrist der 2. öffentlichen Auflage zu entscheiden. Betreffend der 2. öffentlichen Auflage sind keine weiteren Einsprachen eingegangen. Mit Verfügung vom 23. September 2021 (Beschluss vom 22. September 2021) wies der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel (hiernach: Vorinstanz) alsdann u.a. die Einsprache der Erbegemeinschaft Wyss Ludwig Franziskus sel. ab und beschloss die Gesamtrevision der Ortsplanung mit den Änderungen gemäss 2. öffentlicher Auflage.

Hiergegen erhob die Erbegemeinschaft Wyss Ludwig Franziskus sel. (hiernach: Beschwerdeführerin), wiederum v.d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, mit Datum vom 27. September 2021 Beschwerde beim Regierungsrat mit folgenden Anträgen:

1. *Die angefochtene Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 23. September 2021 ist aufzuheben.*
2. *Der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fuehler» (RRB Nr. 1977/2003 vom 5.4.1977) mit Bauvorschriften ist für die Grundstücke GB Kappel Nrn. 721, 723.2 [neu: 723] und 723.1 (LRO) [neu: 2488] in Anwendung von § 18 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes aufzuheben und der Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen (1:2'000) und der Gesamtplan (1:5'000) sind entsprechend zu korrigieren.*
3. *Die Grundstücke GB Kappel Nrn. 721 und 723.2 [neu: 723] sind in Anwendung von § 18 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht der Einfamilienhauszone, 2-geschossig (E2), zuzuweisen und der Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen (1:2'000) und der Gesamtplan (1:5'000) sind entsprechend zu korrigieren.*
4. *Der § 51 des Zonenreglements ist in Anwendung von § 18 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes wie folgt zu ergänzen:*
«Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Hügiacker» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
 - *Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen der quartierverträglichen Körnung und Volumen.*

Bei einer Bebauung mit Reihenhäusern ist als Variante zu prüfen, inwiefern die Gebäudelänge orts- und quartierverträglich gestaltet werden kann (z.B. durch entsprechende Gestaltung von Sockelgeschossen, Versätze der Volumen, eingeschnittene Obergeschossterrassen etc.)

- *gesamtheitliche Betrachtung des Gestaltungsplanperimeters*
- *ortsbildverträgliche Gestaltung des Siedlungsrandes und Eingliederung in Umgebung unter Berücksichtigung der Hangtopographie*
- *in den Sonderbauvorschriften sind konkrete bauliche Massnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner vor dem von der Erdgashochdruckleitung ausgehenden Störfallrisiko zu formulieren.*

Folgende spezifische Abweichungen gegenüber § 4, Abschnitt 4 dieses Reglements von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen (gemäss § 44 ff. PBG) sind möglich:

- *Die Bebauung mit Terrassen- oder Reihenhäusern ist zulässig.*
- *Bei einer Bebauung mit Terrassen- oder Reihenhäusern ist eine Überschreitung der Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung von 15% erlaubt.»*

Eventualiter:

5. *Die angefochtene Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 23. September 2021 ist aufzuheben.*
6. *Der Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen (1:2'000), der Gesamtplan (1:5'000) und das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kappel sind an die Beschwerdegegnerin zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurück zu weisen.*

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

Innert hierfür mit verfahrensleitender Verfügung vom 11. November 2021 angesetzter Frist reichte die Beschwerdeführerin sodann mit Datum vom 3. Dezember 2021 eine einlässliche Beschwerdebegründung zu den Akten.

Die Vorinstanz reichte in der Folge mit Datum vom 31. Januar 2021 [recte: 2022] innert hierfür angesetzter Frist eine Vernehmlassung ein, wobei sie u.a. ausführte, dass sie an ihrem Entscheid vom 23. September 2021 festhalte und die «Zurückweisung» der Beschwerde beantrage. Eventualiter ersuchte die Vorinstanz um eine Teilgenehmigung der Ortsplanungsrevision, wobei der strittige Gestaltungsplan «Fühler» ausgenommen werden solle. Besagte Vernehmlassung der Vorinstanz wurde der Beschwerdeführerin mit verfahrensleitender Verfügung vom 11. Februar 2022 zur Kenntnisnahme übermittelt.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 29. August 2022 des instruierenden Bau- und Justizdepartements (hiernach: BJD; § 36^{bis} Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 [VRG; BGS 124.11]) wurde den Parteien sowie den betroffenen Grundeigentümern Urs Willi, Kurt Baumgartner, Paul Wyss und Peter Huber, (hiernach: Beschwerdegegner 1-4), a.v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten, gemäss § 19 PBG Kenntnis davon gegeben, dass der Regierungsrat gestützt auf das Aktenstudium und die Eingaben der Parteien die Aufhebung des speziellen Bauungsplans Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften für sämtliche im Perimeter liegenden Grundstücke in Betracht ziehe, wobei das innerhalb der Bauzone liegende Gebiet des Bauungsplanperimeters inskünftig der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden könnte. Gleichzeitig wurden den nunmehr ins Verfahren einbezogenen, Beschwerdegegnern 1-4 Kopien der Beschwerde vom 27. September 2021, der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 3. Dezember 2021 sowie der Vernehmlassung der Vorinstanz vom 31. Januar 2021 [recte: 2022] zur Kenntnisnahme übermittelt. Die den Parteien mit verfahrensleitender Verfügung vom 29. August 2022 bis am

15. September 2022 angesetzte Frist für die Einreichung einer Stellungnahme wurde der Beschwerdeführerin, v.d. Rechtsanwältin Stephan Glättli, sowie den Beschwerdegegnern 1-4, a.v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, auf jeweiliges Gesuch hin mit verfahrensleitender Verfügung vom 19. September 2022 einmalig bis am 28. Oktober 2022 erstreckt. Gleichzeitig wurden die Verfahrensakten (Originaldossier BJD Nr. 2021/174) sowie die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Kappel an Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser zur Akteneinsicht übermittelt.

Innert besagter Frist reichten Rechtsanwalt Stephan Glättli mit Datum vom 26. Oktober 2022 und Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser mit Datum vom 28. Oktober 2022 namens und im Auftrag ihrer jeweiligen Klientschaft eine Stellungnahme zu den Akten. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser stellte dabei namens der Beschwerdegegner 1-4 die folgenden Rechtsbegehren:

- 1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin sei vollumfänglich abzuweisen und die Ortsplanrevision unter Festhalten am spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» zu genehmigen.*
- 2. Eventualiter sei die Ortsplanrevision zur Überarbeitung an die Einwohnergemeinde Kappel zurückzuweisen.*
- 3. Subeventualiter sei der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» aufzuheben unter Geltung der Grundordnung gemäss Nutzungsplanung.*
- 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST zu Lasten der Beschwerdeführerin.*

Weiter stellten die Beschwerdegegner 1-4 die folgenden prozessualen Anträge:

- 1. Es sei die vorliegende Beschwerde einem anderen Departement zur Beurteilung zu unterbreiten.*
- 2. Es seien die vollständigen Akten bei der Gemeinde zu edieren und den Grundeigentümern für kurze Zeit zur Einsichtnahme zuzustellen.*

Die genannten Stellungnahmen wurden den übrigen Parteien mit verfahrensleitender Verfügung vom 7. November 2022 zur Kenntnis gebracht. Mit selbiger Verfügung wurde den Beschwerdegegnern 1-4 die sie betreffenden Unterlagen aus dem Mitwirkungsverfahren zur Kenntnis übermittelt, welche von der Vorinstanz erhältlich gemacht werden konnten. Es wurde alsdann festgestellt, dass keine Frist für einen weiteren Schriftenwechsel angesetzt und der Schriftenwechsel geschlossen werde. Die Parteianwälte wurden zudem aufgefordert, eine (allfällig aktualisierte) Kostennote bis am 18. November 2022 zu den Akten zu reichen.

Rechtsanwalt Stephan Glättli reichte hierauf mit Eingabe vom 10. November 2022 eine aktualisierte Honorarnote zu den Akten.

Dem Fristerstreckungsgesuch von Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser vom 18. November 2022 für die Möglichkeit zur Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme im Rahmen des allgemeinen Replikrechts und für die Einreichung einer Kostennote wurde mit verfahrensleitender Verfügung vom 21. November 2022 teilweise stattgegeben. Die Frist zur Einreichung einer Kostennote wurde bis am 28. November 2022 letztmals erstreckt. Darüber hinaus wurde das Fristerstreckungsgesuch abgewiesen.

Innert der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung geltenden Replikfrist sind keine weiteren Eingaben eingegangen.

Auf die jeweiligen Vorbringen der Parteien wird - soweit wesentlich - in den folgenden Erwägungen Bezug genommen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

3.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Die Beschwerdegegner 1-4 machen geltend, die Ortsplanung sei gemäss § 9 PBG Aufgabe der Einwohnergemeinde. Es sei vorliegend keine der kumulativen Voraussetzungen von § 18 Abs. 3 PBG erfüllt. Der Inhalt der beabsichtigten Änderung (namentlich die Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» und eine mögliche Unterstellung unter die Gestaltungsplanpflicht) seien nicht eindeutig bestimmbar - zum einen, da der Regierungsrat offen lasse, ob eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen werden würde und zum anderen, da sich die Frage nach dem exakten Inhalt eines entsprechenden Gestaltungsplanes stellen würde. Es handle sich bei der Nichtaufhebung des Bebauungsplanes durch die Vorinstanz auch nicht um einen offensichtlichen Mangel resp. Planungsfehler. Die Vorinstanz sei nach einem mehrjährigen Prozess und langer Planungsarbeit zum eindeutigen und bewussten Schluss gelangt, dass der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» bestehen bleiben solle, was seitens des ARP im Rahmen der Vorprüfungsberichte denn auch nicht moniert worden sei. Die Beibehaltung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» stelle damit erwiesenermassen gerade nicht einen offensichtlichen Mangel oder einen Planungsfehler i.S.v. § 18 Abs. 3 PBG dar, über welchen der Regierungsrat selbstständig beschliessen könnte.

Gemäss § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen (vgl. auch Art. 26 Abs. 1 RPG). 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 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

Dem Regierungsrat als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz kommen nach § 18 Abs. 1 und 2 PBG bzw. Art. 26 Abs. 1 RPG folgende Entscheidungsmöglichkeiten zu: die (Teil-)Genehmigung oder die (teilweise) Rückweisung, wobei letztere einen Nichtgenehmigungsentscheid darstellt, welcher zufolge fehlender Recht- und / oder Zweckmässigkeit des betreffenden Nutzungsplans ergeht. Eine solche Nichtgenehmigung und Rückweisung an die Planungsbehörde kann mit verbindlichen Anordnungen verbunden werden (WALDMANN / HÄNNI, in: Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RP]), Bern 2006, Art. 26 N 17). Der Regierungsrat kann gemäss § 18 Abs. 3 PBG aber auch allfällige Änderungen selber beschliessen, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist und die Änderungen der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen. Wenn sich bei der Erledigung von Einsprachen oder Beschwerden oder bei der Überprüfung durch den Regierungsrat Änderungen ergeben, ist den Betroffenen gemäss § 19 PBG vor dem Entscheid Gelegenheit zur Erhebung von Einwendungen zu geben, sofern sie nicht schriftlich zustimmen.

Die Beschwerdegegner 1-4 übersehen bei ihren Vorbringen zunächst, dass vorliegend ein Fall einer Nichtgenehmigung gemäss § 18 Abs. 2 PBG und nicht eine Änderung i.S.v. § 18 Abs. 3 PBG gegeben ist. Die Vorinstanz hat mit ihrem Beschluss über die Gesamtrevision der Ortsplanung den speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» bestätigt. Sie hat diesen speziellen Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 somit erneut der Genehmigung durch den Regierungsrat zugeführt, auch wenn sie diesbezüglich eine Relativierung der Planbeständigkeit anstrebte. Ein bestehender Nutzungsplan, welcher durch die Genehmigungsinstanz abermals bestätigt werden soll, ist

dabei hinsichtlich der Überprüfung bezüglich Recht- und Zweckmässigkeit durch den Regierungsrat grundsätzlich gleichzusetzen mit einem neuen Plan, für welchen die Genehmigung erstmals beantragt wird. Es geht letztlich darum, dass der zur Genehmigung vorgelegte Nutzungsplan - ob bereits vorbestehend oder neu - mit Genehmigungsentscheid des Regierungsrates rechtskräftig und damit für eine gewisse Zeit allgemeinverbindlich werden soll (vgl. zur Planbeständigkeit bzw. zu dessen Relativierung hiernach Erw. 3.4.2.2). Die Rechtswirkungen einer Genehmigung sind dementsprechend grundsätzlich sowohl bei einem Nutzungsplan, welcher erneut bestätigt, wie auch bei einem solchen, welcher erstmals genehmigt werden soll, dieselben.

Bei der Nichtgenehmigung i.S.v. § 18 Abs. 2 RPG ist demgegenüber zu differenzieren: Eine teilweise Nichtgenehmigung von nutzungsplanerischen Festlegungen hat zur Folge, dass die genehmigten Teile in Kraft treten, für die nicht genehmigten aber nicht ohne Weiteres die alte Nutzungsordnung weiter gilt. Sowohl wenn die Gemeinde erstmalig einen bundesrechtskonformen Zonenplan erlassen als auch wenn sie später Änderungen beschlossen hat, bedeutet die Nichtgenehmigung von Anordnungen für Teilgebiete eine Rückweisung im nicht genehmigten Umfang an die Behörden zur Änderung des Plans im Sinne der Erwägungen (vgl. ALEXANDER RUCH, in: Aemisegger Heinz/Moor Pierre/Ruch Alexander/Tschannen Pierre [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich - Basel - Genf 2016, Art. 26 N 47). Die vollumfängliche Nichtgenehmigung eines neuen Gestaltungsplans muss aber grundsätzlich zur Folge haben, dass die bisher einschlägige Grundnutzung weiterhin zum Tragen kommt, wobei für das Gebiet allenfalls eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Die Nichtgenehmigung eines alten, erneut zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplans hat demgegenüber zur Konsequenz, dass derselbe - mit Rechtskraft des Entscheids der Genehmigungsinstanz - als aufgehoben gelten muss, womit auch hier grundsätzlich die - alte oder allenfalls neue - Grundnutzung einschlägig wird, soweit nicht eine Gestaltungsplanpflicht besteht. Eine Nichtgenehmigung kann in diesem Fall gerade nicht dazu führen, dass der alte, nicht genehmigte Gestaltungsplan, welcher erneut bestätigt werden sollte, weiterhin verbindlich ist. Mit anderen Worten: Die Nichtgenehmigung eines bis anhin rechtsgültigen, bestehenden Gestaltungsplans kommt dessen Aufhebung gleich.

Der in den nachfolgenden Erwägungen begründete Entscheid des Regierungsrates, den speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» aufzuheben, stellt demnach eine Nichtgenehmigung zufolge fehlender Recht- und Zweckmässigkeit i.S.v. § 18 Abs. 2 RPG dar. Eine Kognitionsverletzung, wie sie von den Beschwerdegegnern 1-4 vorgebracht wird, ist damit nicht gegeben, zumal die Nichtgenehmigung und also Aufhebung ohnehin im Rahmen des Beschwerdeverfahrens erfolgt, in welchem dem Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz volle Überprüfungsbefugnis zukommt (vgl. § 30 VRG).

Selbst wenn - entgegen der hiervoor gemachten Ausführungen - die Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» nicht als Nichtgenehmigung, sondern als Änderung gemäss § 18 Abs. 3 PBG einzuordnen wäre, wie dies die Beschwerdegegner 1-4 geltend machen, so wären die entsprechenden Voraussetzungen entsprechend der Begründung in den nachfolgenden Erwägungen vorliegend in jedem Fall erfüllt. Dabei ist bereits an dieser Stelle Folgendes hervorzuheben: Der Entscheid, einen im heutigen Zeitpunkt weder recht- noch zweckmässigen Bebauungsplan *vorläufig* zu bestätigen, stellt eine Verletzung der Planungspflicht (vgl. Art. 75 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999, BV; SR 101; Art. 2 RPG; § 7 Abs. 1 PBG) dar, was wiederum einem Planungsfehler resp. einem offensichtlichen Mangel gemäss § 18 Abs. 3 RPG gleichkommt. Dass die Vorinstanz einen mehrjährigen Prozess durchmachen musste, um trotz Wissen um die Revisionsbedürftigkeit des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» zu einem offensichtlich falschen Schluss zu gelangen, ist bedauerlich, ändert jedoch nichts am nachfolgend begründeten Ergebnis. Gleiches gilt in Bezug auf die Vorprüfungsberichte des ARP.

Im Übrigen ist die Aufhebung des Bebauungsplanes messerscharf bestimmbar, beschränkt sie sich doch auf das Gebiet des Bebauungsplanperimeters. Die Bestimmung des Inhalts eines künftigen Gestaltungsplans ist davon unabhängig. Es steht dem Regierungsrat mit Blick auf die Planungsautonomie der Gemeinde - wie die Beschwerdegegner 1-4 selbst darlegen - denn grundsätzlich auch nicht zu (vgl. ausnahmsweise Ersatzvornahme gemäss § 12 PBG), den Nutzungsplan an Stelle der planfestsetzenden Behörde zu erlassen.

Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen erweist sich die Rüge der fehlenden Zuständigkeit bzw. der Kognitionsüberschreitung des Regierungsrats als unbegründet.

3.3 Prozessuales

3.3.1 Ausstand

Mit Stellungnahme vom 28. Oktober 2022 stellten die Beschwerdegegner 1-4 ein Ausstandsbegehren. Zur Begründung bringen sie dabei vor, sie hätten erst mit verfahrensleitender Verfügung vom 29. August 2022 und in der Folge mit Zustellung der Akten, Kenntnis vom Beschwerdeverfahren erhalten. Das instruierende BJD habe sich offenbar - ohne die Beschwerdegegner 1-4 vorgängig anzuhören - aufgrund der Akten bereits eine erste Meinung gebildet. Dass die Aufhebung des Bebauungsplans ohne vorgängige Einholung der Stellungnahme der Grundeigentümer in Betracht gezogen werde, weise auf eine nicht von der Hand zu weisende vorgefasste Meinungsbildung hin. Das bisher instruierende BJD habe entsprechend in den Ausstand zu treten und es sei ein anderes Departement mit der Beurteilung zu beauftragen, welches sich eine (erste) Meinung erst bilde, nachdem sämtliche Argumente gehört worden seien; andernfalls werde das Recht der Beschwerdegegner 1-4 auf Wahrung des rechtlichen Gehörs und eines fairen Verfahrens verletzt.

Nach Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 28. November 1974 (EMRK; SR 0.101) hat der Einzelne Anspruch darauf, dass seine Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Dieser Anspruch ist verletzt, wenn bei einem Richter - objektiv betrachtet - Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und der Gefahr der Voreingenommenheit begründen. Solche Umstände können entweder in einem bestimmten Verhalten des betreffenden Richters oder in gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein (BGE 133 I 1 E. 6.2 mit Hinweisen).

Für nichtgerichtliche Behörden und somit für Verfahren in der Entscheidzuständigkeit des Regierungsrats enthält Art. 29 Abs. 1 BV eine analoge Garantie. Die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden müssen dabei unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation ermittelt werden (BGE 125 I 119 E. 3d und 3f.).

Im verwaltungsinternen Verfahren bejaht das Bundesgericht eine Ausstandspflicht in der Regel nur dann, wenn der Amtsträger selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in «eigener Sache» entscheidet. Eine Beurteilung aller konkreten Umstände ist indessen in jedem Fall unabdingbar. Das Ausstandsbegehren hat sich zudem immer gegen eine (oder mehrere) natürliche Personen(en) zu richten und nicht gegen eine Gesamtbehörde (vgl. BGer 18_86/2011 vom 14. April 2011 E. 3.3 und 1C_278/2010 vom 31. Januar 2011 E. 2.2; BGE 122 II 471 E. 3; zum BGer 2C_305/2011 vom 22. August 2011 E. 2.4 f.). Bereits deshalb, ist vorliegend das von den Beschwerdegegnern 1-4 gegen das instruierende Departement als solches gerichtete Ausstandsbegehren abzuweisen.

Hinzu kommt das Folgende: Die verfahrensleitende Verfügung vom 29. August 2022, mit welcher das instruierende BJD der Beschwerdeführerin sowie den Beschwerdegegnern 1-4 zur

Kenntnis brachte, dass der Regierungsrat die Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» erwäge, erging fast ein Jahr seit Eingang des Genehmigungsantrags und -dossiers der Ortsplanungsrevision Kappel (vgl. Schreiben vom 23. September 2021 der Vorinstanz an das ARP). Es kann als notorisch gelten, dass bei diesem Verfahrensstand bereits eine eingehende - wenn auch noch nicht abschliessende - Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung der Planung erfolgen konnte. Im Übrigen gehört es gerade zum Wesen der effizienten Verfahrensinstruktion (Prozessleitung), dass sich die instruierende Behörde (respektive Person) zur Streitsache nach und nach ein konkreteres Bild macht. Etwas anderes wäre ziellos - keine Prozessleitung. Aufgabe dieser ist es, die Streitsache ab Rechtshängigkeit dem Entscheid - d.h. der materiellen Beurteilung - oder einer anderen Art der Erledigung entgegenzuführen. Dies ergibt sich denn auch aus § 36^{bis} Abs. 1 VRG, wonach das instruierende Departement bis zum Entscheid die dem Regierungsrat als Beschwerdeinstanz zustehenden Befugnisse ausübt. Nebst dem Schriftenwechsel und dem Beweisverfahren umfasst sie somit auch die Entscheidvorbereitung im engeren Sinn, weshalb sich eine - wenn auch bloss vorläufige - Würdigung als unabdingbar erweist.

Sinnvollerweise sehen §§ 19 f. PBG alsdann vor, dass die Betroffenen sowie der Gemeinderat im Falle einer vom Regierungsrat erwogenen Änderung bzw. Abweichung vom Beschluss des Gemeinderats anzuhören sind. Eine solche Änderung bzw. Abweichung ergibt sich zumeist aber gerade erst nach vertieftem Auseinandersetzen mit den Verfahrensakten sowie den Parteieingaben im Rahmen der Entscheidvorbereitung, weshalb bis dahin nicht am Verfahren beteiligte, nunmehr Betroffene denn auch nicht vorher angehört werden können. Die Gewährung des rechtlichen Gehörs gegenüber Betroffenen, deren Interessen von der von der Vorinstanz zur Genehmigung eingereichten Nutzungsplanung bislang nicht tangiert waren, kann somit nicht dazu führen, dass dem instruierenden Departement eine Vorbefassung angelastet wird, wenn seitens des instruierenden Departements oder der Genehmigungsinstanz erwogen wird, vom Beschluss der Vorinstanz abzuweichen. Wie die Beschwerdegegner 1-4 selbst ausführen, bestand für sie bis zur verfahrensleitenden Verfügung vom 29. August 2022 kein Anlass, sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu beteiligen bzw. selbst eine Beschwerde einzureichen, zumal die seitens der Vorinstanz aufgelegte Planung ihren Interessen entsprochen hat. Dementsprechend bestand seitens des instruierenden BJD auch kein Grund, die Beschwerdegegner 1-4 vorher ins Verfahren miteinzubeziehen resp. «vorgängig anzuhören». Wie der verfahrensleitenden Verfügung vom 29. August 2022 zu entnehmen ist, hat der Regierungsrat nach Abschluss des Schriftenwechsels mit den bisher beteiligten Parteien, d.h. der Beschwerdeführerin und der Vorinstanz, gestützt auf das Aktenstudium in Betracht gezogen, den speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften für sämtliche im Perimeter liegenden Grundstücke aufzuheben und das innerhalb der Bauzone liegende Gebiet des Bebauungsplanperimeters inskünftig der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen. Damit hat sich eine mögliche Betroffenheit der Beschwerdegegner neu ergeben, weshalb ihnen das rechtliche Gehör zu gewähren war. Aus der Formulierung in der verfahrensleitenden Verfügung vom 29. August 2022, wonach der Regierungsrat «in Betracht zieht», ergibt sich sodann, dass es sich in diesem Zeitpunkt gerade nicht um einen definitiven Entscheid handelte, sondern ein solcher erst nach Gewährung des rechtlichen Gehörs und also nach Einbezug der neu betroffenen Grundeigentümer, d.h. der Beschwerdegegner 1-4, durch den Regierungsrat - und eben gerade nicht durch das instruierende BJD - gefällt werden sollte. Dabei ist anzufügen, dass der entscheidende Regierungsrat bei seinen Entscheiden nicht an die Anträge der vorbereitenden Departemente gebunden ist.

Nach dem Gesagten ist das Ausstandsbegehren der Beschwerdegegner 1-4 nicht gerechtfertigt und ist demnach abzuweisen.

3.4 Behandlung der Beschwerde

3.4.1 Formelles

3.4.1.1 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Christina Luzia Wicki, Ursula Yazici-Wyss und Katrin Wyss Suter bilden als Erbengemeinschaft des Wyss Ludwig Franziskus sel. eine notwendige Streitgenossenschaft (Beschwerdeführerin). In ihrem Gesamteigentum stehen die Parzellen GB Kappel Nrn. 721, 723 und 2488. Die ursprüngliche Parzelle GB Kappel Nr. 723 ist ab dem 30. April 2009 in die beiden Parzellen GB Kappel Nrn. 723.1 (Landumlegung Region Olten [LRO]; Teil ausserhalb der Bauzone) und 723.2 (Teil innerhalb der Bauzone) aufgeteilt worden. Entsprechend dem Grundbucheintrag ist die LRO (RRB Nr. 2021/1001 vom 5. Juli 2021; Gemeinden Wangen bei Olten, Stadt Olten, Rickenbach, Hägendorf, Kappel, Gunzgen; Landumlegung Region Olten LRO, 1. Etappe, vermessungstechnische und planerische Arbeiten, Genehmigung der Akten der Neuzuteilung, der vorübergehenden Mehr- und Minderwerte [«Baum- und Stangenschätzung»] sowie der Rechtsbereinigung und Inkraftsetzung der amtlichen (Zweit-)Vermessung nach Neuzuteilung) zwischenzeitlich per 15. März 2022 vollzogen worden und das Grundstück GB Kappel Nr. 723.1 trägt nunmehr die Nr. 2488, während das in der Bauzone liegende Grundstück GB Kappel Nr. 723.2 unter der GB Nr. 723 geführt wird. Diese im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundstücke GB Kappel Nrn. 721, 723 und 2488 sind mit dem speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» belegt, womit die Beschwerdeführerin eine besondere Beziehungsnähe zur Streitsache aufweist. Als Adressatin der angefochtenen Verfügung vom 23. September 2021 ist sie beschwert und demnach zur Beschwerde legitimiert.

Die Beschwerde ging innert der 10-tägigen Beschwerdefrist nach § 17 Abs. 1 PBG i.V.m. § 9 Abs. 2 VRG beim Regierungsrat ein und entspricht den Formvorschriften (vgl. § 33 Abs. 1 VRG). Der Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'100.00 wurde mit Datum vom 7. Januar 2022 fristgerecht an die Staatskasse des Kantons Solothurn bezahlt. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

3.4.1.2 Formelle Rügen

Die Beschwerdeführerin rügt in formeller Hinsicht eine durch die Vorinstanz begangene Gehörverletzung (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 [KV-SO; BGS 111.1]; Art. 23 VRG). So sei die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung vom 23. September 2021, obschon sämtliche Voraussetzungen für die Behandlung der frist- und formgerecht erhobenen Einsprache erfüllt gewesen seien, willkürlich nicht auf den Antrag (Nr. 2) der Beschwerdeführerin eingetreten, wonach die Grundstücke Kappel Nrn. 721 und 723.2 [neu: 723] als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht der Einfamilienhauszone, 2-geschossig (E2), zuzuweisen sei. Die Beschwerdeführerin rügt dabei, die Vorinstanz habe es zu Unrecht unterlassen, das betreffende Rechtsbegehren einer materiellen Prüfung zu unterziehen. Bereits aus diesem Grund sei die angefochtene Verfügung aufzuheben.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt u.a. die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. Art. 18 Abs. 2 KV-SO, 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 Anforderun-

gen 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.; vgl. auch BGE 136 I 229 S. 236, E. 5.2 mit Hinweisen).

Die Vorinstanz hat in der Begründung der angefochtenen Verfügung vom 23. September 2021 dargelegt, weshalb sie die beantragte Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung als nicht zweckmässig erachtet, obschon der spezielle Bebauungsplan überarbeitungsbedürftig sei. Aufgrund dieser Ausführungen, wonach der spezielle Gestaltungsplan bisweilen bestehen bleiben und - erst nach der Ortsplanungsrevision - zeitgleich mit dem Erlass eines neuen Gestaltungsplans aufgehoben werden soll, ist die Vorinstanz in den Erwägungen alsdann auf den Antrag (Nr. 2) der heutigen Beschwerdeführerin, dass die Grundstücke GB Kappel Nrn. 721 und 723.2 [neu: 723] als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht der Einfamilienhauszone, 2-geschossig (E2) zuzuweisen seien und der Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen (1:2'000) und der Gesamtplan (1:5'000) entsprechend zu korrigieren seien, nicht «eingetreten». Aus demselben Grund ist die Vorinstanz denn auch auf den Antrag Nr. 3 (Anpassung des § 51 des Zonenreglements mit dem Pflichtenheft gemäss Stand der öffentlichen Mitwirkung) und auf den Eventualantrag (Nr. 4) nicht weiter «eingetreten».

Ein Prozessentscheid im Sinne eines Nichteintretens erfolgt dann, wenn es an einer oder mehrerer Prozessvoraussetzungen, d.h. Bedingungen des Eintretens auf die Sache, fehlt. Dazu zählen u.a. das schutzwürdige Interesse, die Zuständigkeit der angerufenen Behörde, die Partei- und Prozessfähigkeit aber auch die Einhaltung der Einsprache- bzw. Beschwerdefrist. Fehlende Sachurteilsvoraussetzungen in diesem Sinne, welche zu einem Nichteintreten führen würden, waren in Bezug auf die von der heutigen Beschwerdeführerin mit der Einsprache vom 12. Mai 2021 gestellten Anträge Nrn. 2-4 nicht gegeben. Entgegen den Ausführungen in den Erwägungen hat die Vorinstanz effektiv denn auch nicht ein Nichteintreten verfügt, sondern eine Abweisung der Einsprache der Beschwerdeführerin (vgl. Dispositiv-Ziff. 4.1 der Verfügung vom 23. September 2021). Sie ist auf die mit Einsprache vom 12. Mai 2021 gestellten Anträge somit zwar eingetreten, hat die Anträge Nrn. 2-4 aber materiell nicht behandelt bzw. sie hat sich mit den diesbezüglichen Rügen inhaltlich nicht auseinandergesetzt. Dies kann der Vorinstanz jedoch nicht im Sinne einer Gehörsverletzung zum Vorwurf gereicht werden. Denn aufgrund der Begründung, wonach der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden soll (Antrag Nr. 1), haben sich denn auch weitergehende Ausführungen zu den übrigen Anträgen (Anträge Nrn. 2-4), insbesondere betreffend eine bestimmte nutzungsplanerische Zuweisung der betroffenen Grundstücke, erübrigt.

Die Rüge der Gehörsverletzung ist nach dem Gesagten unbegründet und es liegt denn auch kein willkürliches Nichteintreten vor.

3.4.2 Materielles

3.4.2.1 Ausgangslage spezieller Bebauungsplan Gebiet «Fühler» (RRB Nr. 2003 vom 5. April 1977)

Der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften, welcher gestützt auf Art. 11 des kantonalen Gesetzes über das Bauwesen vom 10. Juni 1906 / 10. Dezember 1911 / 8. Juli 1951 / 24. Mai 1964 und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Kappel vom 12. März 1968 erlassen worden ist, wurde mit Beschluss (RRB) Nr. 2003 vom 5. April 1977 vom Regierungsrat genehmigt und ist nach wie vor in Kraft.

Vom Perimeter dieses speziellen Bebauungsplans sind einerseits die im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Parzellen GB Kappel Nrn. 721, 723 (innerhalb der Bauzone) sowie 2488 (ausserhalb der Bauzone) und andererseits die im Eigentum der Beschwerdegegner 1-4 stehenden Grundstücke GB Kappel Nrn. 717 (Alleineigentum von Urs Willi), 718 (Alleineigentum von Kurt

Baumgartner), 719 (Alleineigentum von Paul Wyss), 720 (Alleineigentum von Peter Huber) sowie teilweise 1336 (Miteigentum von GB Kappel Nrn. 1336-1, 1336-2, 1336-3, 1336-4; vgl. auch Bauvorschriften, Ziff. I, Geltungsbereich) umfasst, welche teilweise im Wald und also im Nichtbaugelände liegen (vgl. Art. 15 und 18 Abs. 3 RPG). Die Parzelle GB Kappel Nr. 1336 dient als Zufahrtsstrasse, welche von der Bornstrasse her durch Waldareal verläuft.

Ausser den Parzellen GB Kappel Nrn. 721 und 723 sind zwischenzeitlich sämtliche Grundstücke im Perimeter des speziellen Bebauungsplans mit Einfamilienhäusern überbaut worden.

Mit den Bauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan sind die Überbaumöglichkeiten mit Hausbaulinien, einer Ausnützungsziffer von höchstens 0.4 und der Regelung, wonach die Bauherrschaft der Baukommission die Pläne über die vorgesehene Fassadengestaltung, Farb- und Materialgebung zur Genehmigung unterbreiten muss, restriktiv festgelegt worden. Hinzu kommt in Ziff. 6 folgenden Bestimmung zu den Dienstbarkeiten:

6.1. Privater Fahrverkehr

Die Grundeigentümer der Liegenschaften H7 bis H10 sind berechtigt die Zufahrtsstrasse und die Parkplätze 1 bis 6 von der Bornstrasse unentgeltlich zu benutzen.

Alle Eigentümer sind berechtigt die Parkplätze (Besucherparkplätze) 7 bis 10 unentgeltlich zu benutzen.

6.2. Privater Fussgängerkehr

Alle Eigentümer des Baugebiets im Bereich des spez. Bebauungsplanes «Gebiet Fühler» haben sich gegenseitig unentgeltliche Fusswegrechte zu gestatten.

6.3. Durchleitungsrecht

Alle Eigentümer im Bereich des spez. Bebauungsplanes «Gebiet Fühler» haben sich gegenseitig unentgeltlich Durchleitungsrechte für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Fernsehen zu gestatten. Sämtliche Werkleitungen sind unterirdisch anzulegen.

6.4. Für das Baugebiet im spez. Bebauungsplan «Gebiet Fühler» ist eine Gemeinschaftsan- tenne zu erstellen.

Weiter ist in Ziff. 9 der Bauvorschriften das Folgende festgehalten:

Der spezielle Bebauungsplan und die vorstehenden Bauvorschriften sind öffentlich-rechtlich[e] Eigentumsbeschränkungen ~~und~~ auf den in Art. 1 genannten Grundstücken und ist auf Kosten der Eigentümer im Grundbuch wie folgt anzumerken:

«Spezieller Bebauungsplan un[d] spezielle Bauvorschriften Gebiet Fühler»

Die Anmeldung an das Grundbuchamt ist Sache der Baukommission.

Betreffend die Grundstücke der Beschwerdegegner 1-4 (GB Kappel Nrn. 717-720) sind verschiedene Fusswegrechte jeweils mit Datum vom 6. Mai 1977 (Beleg-Nr. 007-B 370) im Grundbuch eingetragen worden, welche im speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften gründen:

<i>Grundstück</i>	<i>Im Grundbuch eingetragene Fusswegrechte bzw. betr. spezieller Bebauungsplan Gebiet «Fühler»</i>
GB Kappel Nr. 717 (Alleineigentum von Urs Willi)	- z.L. und z.G. GB Kappel Nr. 720 - z.L. und z.G. GB Kappel Nr. 718
GB Kappel Nr. 718 (Alleineigentum von Kurt Baumgartner)	- z.L. und z.G. GB Kappel Nr. 720 - z.G. GB Kappel Nr. 719 - z.L. und z.G. GB Kappel Nr. 717
GB Kappel Nr. 719 (Alleineigentum von Paul Wyss)	- z.L. und z.G. GB Kappel Nr. 720 - z.L. GB Kappel Nr. 718
GB Kappel Nr. 720 (Alleineigentum von Peter Huber)	- z.L. und z.G. GB Kappel Nr. 717 - z.L. und z.G. GB Kappel Nr. 718 - z.L. und z.G. GB Kappel Nr. 719
GB Kappel Nr. 1336 (Miteigentum GB Kappel Nrn. 1336-1, 1336-2, 1336-3, 1336-4)	

Zu Gunsten und zu Lasten der in der Bauzone gelegenen, nicht überbauten Grundstücke der Beschwerdeführerin (GB Kappel Nrn. 721, 723) bestehen demgegenüber keine im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten.

Der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» ist sodann entsprechend der vorzitierten Ziff. 9 der Bauvorschriften bezüglich der Grundstücke GB Kappel Nrn. 717-721, 723 und 2488 im Grundbuch mit Datum vom 19. März 1981 (Beleg-Nr. 007-B 236) angemerkt worden.

Der rechtsgültige Bauzonen- und Gesamtplan der Einwohngemeinde Kappel (genehmigt mit RRB Nr. 2004/961 vom 4. Mai 2004) weist das Gebiet des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» betreffend die Grundnutzung der Einfamilienhauszone 2-geschossig (E2) zu, in welcher freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser mit beschränkter Länge möglich sind und eine Ausnutzungsziffer von 0.35 vorgesehen ist (vgl. § 2 Bau- und Zonenreglement Kappel).

Der revidierte, zur Genehmigung eingereichte Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (hiernach: nBZP) legt für das Gebiet des speziellen Bebauungsplans «Fühler» als Grundnutzung wiederum die Einfamilienhauszone, 2-geschossig (E2) fest. Zudem wird das betreffende Gebiet unter dem Titel «Rechtsgültige Gestaltungspläne innerhalb der Bauzone» als «Gestaltungsplan "Fü[h]ler" mit SBV (Nr. 1)» im nBZP dargestellt.

Gemäss § 16 des revidierten, noch nicht rechtskräftigen Zonenreglements der Einwohnergemeinde Kappel (hiernach: nZR) sind in der E2 Nutzungen i.S.v. Wohnbauten und nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W2 angepasst ist, zulässig. Betreffend die Bauweise ist festgehalten, dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser möglich sind. Gemäss § 49 nZR ist eine maximale Überbauungsziffer von 25% für Vollgeschosse und eine solche von 80% für Unterniveaubauten festgehalten.

3.4.2.2 Rüge der Unrechtmässigkeit und Unzweckmässigkeit der Planung

Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, dass es weder recht- noch zweckmässig sei, an einem über 45-jährigen Bebauungsplan mit Bauvorschriften festzuhalten und beantragt deshalb für die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke GB Kappel Nrn. 721, 723.2 [neu: 723] sowie 723.1 [2488] die Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» und die Zuweisung der in der Bauzone liegenden Grundstücke GB Kappel Nrn. 721 und 723.2 [neu: 723] zur Einfamilienhauszone, 2-geschossig (E2) mit Gestaltungsplanpflicht.

Sie rügt dabei zunächst, die Vorinstanz verletze die ihr obliegende Planungspflicht i.S.v. Art. 2 Abs. 1 RPG sowie § 7 Abs. 1 PBG (vgl. auch Art. 75 BV), wonach der Kanton, die Einwohnergemeinden und die Regionalplanungsorganisationen sich zu einer Raumplanung im Sinne dieses Gesetzes verpflichten. Insbesondere könne sich die Vorinstanz besagter Planungspflicht nicht entziehen, indem sie - entsprechend ihren Erwägungen in der angefochtenen Verfügung vom 23. September 2021 (vgl. Erw. 3.1) - erst auf Initiative der Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen und auf Grundlage einer Projektidee für die Aufhebung bzw. Anpassung und Neuerarbeitung des Gestaltungsplans «Fühler» tätig werden wolle. Die Nutzungsplanung der Vorinstanz müsse eine flächendeckende, lückenlose Ordnung herstellen und dürfe nicht einzelne Gebiete willkürlich auslassen.

Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die Vorinstanz sei verpflichtet, auf ihrem Gemeindegebiet eine materielle und formelle Nutzungsplanung im Sinne des RPG vorzunehmen. Der streitbetreffende, spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften möge zwar formell noch rechtsgültig sein, materiell entspreche derselbe den Vorgaben des RPG, der kantonalen Richtplanung und den allgemeinen Planungsgrundsätzen jedoch nicht mehr, weshalb derselbe zwingend aufzuheben sei. Insbesondere der Grundsatz der Innenverdichtung i.S.v. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG sei verletzt, da die Bebauungsdichte mit dem Festhalten am speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» unter 10% bleibe. Es bestehe jedoch ein öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen und an der zeitgemässen Überbauung noch ungenutzter Baulandreserven, was auf die Grundstücke der Beschwerdeführerin zutreffe. Überdies führe die Beibehaltung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» auch dazu, dass eine Überschneidung mit Land ausserhalb der Bauzone, namentlich der Parzelle GB Kappel Nr. 723.1 LRO (neu: GB Kappel Nr. 2488) und dem ergänzenden Waldfeststellungsplan stattfinde. Eine Kernaufgabe der Nutzungsplanung bilde jedoch die Trennung von Bau- und Nichtbauzone, weshalb der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» aufgehoben und der Gestaltungsplanperimeter auf die Bauzone beschränkt werden müsse.

Alsdann führt die Beschwerdeführerin ins Feld, dass mit der Beibehaltung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» eine stossende Rechtsunsicherheit betreffend die Baubegriffe entstehen würde. Für den speziellen Bebauungsplan würden weiter die altrechtlichen Begriffe gelten, während mit der Ortsplanungsrevision betreffend die Grundnutzung entsprechend § 70 Abs. 3 KBV die neurechtlichen Baubegriffe eingeführt würden. Die gemäss speziellem Bebauungsplan zulässige Ausnützungsziffer lasse sich dann nicht in die Überbauungsziffer umrechnen, womit es an einer verbindlichen Festlegung der zulässigen Dichte auf den Parzellen GB Kappel Nrn. 721 und 723.2 [neu: 723] fehle.

Die Beschwerdeführerin moniert sodann, Art. 21 Abs. 2 RPG sei verletzt, da der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» - trotz erheblicher veränderter Verhältnisse - nicht angepasst werde, zumal Zonenpläne ohnehin grundsätzlich nach Ablauf des für Bauzonen geltenden Planungshorizontes von 15 Jahren einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen seien (vgl. BGer 1P.293/1994 vom 20. Dezember 1994, E. 3c). Die von der Vorinstanz ins Feld geführten Fragen der internen Erschliessung der Grundstücke im Perimeter des Bebauungsplans würden die öffentlichen Interessen nicht überwiegen und könnten auch in einem zukünftigen Gestaltungsplanverfahren behandelt werden. Mit der abweisenden Begründung der «relativierten Planbeständigkeit» habe die Vorinstanz Art. 21 Abs. 2 RPG sowie § 10 Abs. 1 PBG verletzt. Der

Grundsatz der Verbindlichkeit von Nutzungsplänen könne von niemandem «relativiert» werden. Der Begriff «relative Planbeständigkeit» sei bundesrechtswidrig. Denn bestehende Nutzungspläne könnten nur unter den Voraussetzungen vom Art. 21 Abs. 2 RPG abgeändert werden. Mit dem Festhalten am veralteten, speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften verunmögliche die Vorinstanz dessen Aufhebung oder Abänderung auf die nächsten zehn Jahre hinaus. Denn eine Änderung der Nutzungsplanung, wozu auch der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» gehöre, sei kurz nach Ortsplanungsrevision nicht möglich, ohne dass sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG konkret geändert hätten.

Die Beschwerdeführerin macht im Weiteren geltend, die Vorinstanz verletze Art. 3 RPG, indem sie keine rechtsgenügende Interessenabwägung bezüglich der Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» vorgenommen habe und somit das ihr zustehende Planungsermessen fehlerhaft ausgeübt habe.

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin die Planung deshalb als unzweckmässig, da sie den Planungsgrundlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung - insbesondere dem räumlichen Leitbild (von der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2017 verabschiedet) und der Quartieranalyse vom Januar 2020 (erstellt von der werk1 architekten und planer ag) - widerspreche, wobei diese Planungsgrundlagen selbst ebenfalls teilweise fehlerhaft seien. So sei das Gebiet «Hügiacker», wozu auch der Bereich des speziellen Bebauungsplans «Fühler» gehöre, im räumlichen Leitbild in Bezug auf den Baulandbedarf unter den kurz- bis mittelfristigen Massnahmen, als Siedlungsentwicklungsgebiet erster Priorität festgelegt worden, obschon das betreffende Gebiet im Leitbildplan (Anhang I zum räumlichen Leitbild) fälschlicherweise nicht als Siedlungsgebiet (erster Priorität) gekennzeichnet worden sei, was nichts anderes als ein Versehen sein könne. Im Bauzonenplan, welcher im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision vorgelegt worden sei, sei alsdann vorgesehen gewesen, den speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» aufzuheben und die beiden Parzellen GB Kappel Nrn. 721 und 723.2 [neu: 723] der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen. Es seien zudem im für die Mitwirkung präsentierten Zonenreglement (§ 51 Abs. 2) die Planungsgrundsätze für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet «Hügiacker» definiert worden. Die hiergegen seitens der Grundeigentümer der Parzellen GB Kappel Nrn. 717 bis 720 (Beschwerdegegner 1-4) erhobene Opposition habe jedoch dazu geführt, dass die Ortsplanungskommission - mit Verweis auf den unklaren Begriff der «relativierten Planbeständigkeit» - eine planerisch nicht nachvollziehbare Kehrtwende vollzogen habe, wonach der spezielle Bebauungsplan nunmehr bestehen bleiben solle.

Die Beschwerdegegner 1-4 machen demgegenüber geltend, sie hätten in sämtlichen Eingaben des bereits jahrelang dauernden Prozesses der Ortsplanungsrevision klar zum Ausdruck gebracht, dass sie keine Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» befürworten, ohne dass eine Klärung der Probleme und Unzulänglichkeiten stattgefunden hätte, welche zufolge der Gegebenheit bestünden, dass grosse Teile des speziellen Bebauungsplans bereits umgesetzt seien. Sie anerkennen sodann, dass es sich beim speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» um einen «älteren Plan» handle, vertreten aber die Auffassung, dass das Alter des Plans nichts an dessen Aktualität ändere. Es hätten seit Erlass des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» keine massgebliche Veränderung der tatsächlichen oder rechtlichen Voraussetzungen stattgefunden, welche zu einer «überstürzten» Aufhebung des Bebauungsplans führen müsste. Das fragliche Gebiet befinde sich seit Jahrzehnten in der Wohnzone W2. Eine massgeblich dichtere oder andere Überbauung sei für das fragliche Gebiet auch mit der neuen Grundordnung nicht vorgesehen. Die Beschwerdegegner 1-4 bringen weiter vor, dass die speziellen Bauvorschriften des Bebauungsplans sich nach wie vor als zeitgemäss und für die Grundeigentümer, welche den Bebauungsplan umgesetzt haben, essentiell erweisen würden. Anlässlich einer Besprechung vom 5. November 2020 sei mit Vertretern der Gemeinde Kappel sowie des Kantons und der Beschwerdeführerin besprochen und vereinbart worden, dass gemeinsam eine neue Plangrundlage erarbeitet werde. Erst nach Inkraftsetzung der neuen Planungsgrundlage sollte der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» aufgehoben werden. Auch die Vorinstanz habe mit den öffentlichen Auflagen der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision vom 15. April 2021 bzw.

5. August 2021 nach jahrelanger Planungsarbeit und Abwägung der Interessen klar zum Ausdruck gebracht, dass der spezielle Bebauungsplan bestehen bleiben solle.

Die Beschwerdegegner 1-4 machen sodann geltend, dass keinerlei öffentliche Interessen an einer Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» auszumachen seien. Es bestehe - entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin - insbesondere keine öffentlichen Interessen an einer dichteren Überbauung im fraglichen am Siedlungsrand gelegenen Gebiet, wie dies aus der Siedlungsstrategie des Kantons hervorgehe. Es stelle sich aufgrund der zu grossen Bauzone gar die Frage, ob nicht eine Auszonung angezeigt (gewesen) wäre. Es sei offensichtlich, dass alleine monetäre und damit nicht weiter zu beachtende private Interessen an einer Renditeoptimierung die Beschwerdeführerin antreiben würden, eine Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» zu verlangen. Denn mit Aufhebung des speziellen Bebauungsplans und einer Gestaltungsplanpflicht wäre es der Beschwerdeführerin möglich, eine massgeblich dichtere Überbauung zu realisieren, was dieselbe mit ihren Rechtsbegehren denn auch offenlege. Am Siedlungsrand eine weitere Verdichtung anzustrengen, welche über die Grundnutzung des Nutzungsplanes hinausgehe, entspreche in jedem Fall aber nicht der Zielsetzung des RPG, wie dies von der Beschwerdeführerin wiederholt behauptet werde.

Die Vorinstanz erachtet entsprechend ihren Ausführungen in der Verfügung vom 23. September 2021 - den Beschwerdegegnern 1-4 folgend - die Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» für nicht zweckmässig und begründete dies in der angefochtenen Verfügung sowie in ihrer Vernehmlassung vom 31. Januar 2022 im Wesentlichen folgendermassen:

Der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» sei nach wie vor rechtsgültig und werde nicht aufgrund privater Interessen beibehalten, sondern weil der Bebauungsplan heute nur bzw. bereits zur Hälfte umgesetzt sei. Der spezielle Bebauungsplan weise zudem diverse öffentliche wie private Fahrverkehrswege sowie Fusswege auf. Diese verbindlichen Inhalte würden mit einer Aufhebung des speziellen Bebauungsplans unreflektiert hinfällig werden. Eine Aufhebung habe daher zwingend auf der Grundlage eines neuen Konzepts bzw. einer Überbauungsidee zu erfolgen. Auch sei vertieft zu prüfen, ob mit der Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Grundbucheinträge notwendig werden würden (z.B. nicht mehr eingehaltene Grenzabstände, Wegrechte o.ä.) bzw. bestehende Abhängigkeiten zu den bereits gemäss Bebauungsplan realisierten Bauten und Anlagen und somit deren «Besitzer» negiert würden.

Es gebe denn auch einen sachlichen Grund, weshalb der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgehoben werde. Es solle sichergestellt werden, dass die Aufhebung und der Neuerlass im gleichen Nutzungsplanverfahren erfolgen. Werde die Aufhebung des speziellen Bebauungsplans im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen und der Neuerlass eines Gestaltungsplans der Ortsplanungsrevision nachgelagert, seien z.B. ohne Kenntnisse von Projektideen bestehende Dienstbarkeiten nicht mehr rechtsgültig, obwohl diese zweckmässig seien. Dies gelte es zu verhindern.

Die Vorinstanz führte weiter aber auch aus, dass der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» überarbeitet werden müsse, zumal derselbe aufgrund seines hohen Alters (mehr als 40 Jahre) wohl nicht mehr, wie heute rechtsgültig abgebildet, umgesetzt werden würde bzw. könne. Die Planbeständigkeit bezüglich des streitbetroffenen, speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» sei daher relativiert worden (vgl. auch Raumplanungsbericht vom 18. März 2021, betreffend erste öffentliche Auflage, S. 65), da derselbe in absehbarer Zeit überarbeitet resp. geändert werden solle. Diese Möglichkeit der «relativierten Planbeständigkeit» bestehe für «überarbeitungsbedürftige» Gestaltungspläne, bei denen bereits Änderungsbegehren bekannt seien bzw. bei denen in absehbarer Zeit Änderungen zu erwarten seien. Solche Pläne seien dann einzeln von der Gemeinde zu überprüfen und zu gegebener Zeit von Amtes wegen anzupassen. Die Bestätigung der Gültigkeit solcher Gestaltungspläne erfolge (im Regierungsratsbeschluss betreffend die Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung) ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer

nochmaligen Überprüfung. Planbeständigkeit und Rechtssicherheit würden im Regierungsratsbeschluss diesbezüglich also relativiert.

Vor diesem Hintergrund äusserte die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung vom 23. September 2021 die Absicht, die Überarbeitung bzw. Neuarbeitung eines Gestaltungsplans betreffend das Gebiet «Fühler» zeitgleich mit der Aufhebung des bestehenden, speziellen Bebauungsplans und in Absprache mit allen betroffenen Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen vornehmen zu wollen. Der Gemeinderat als Planungsbehörde wolle eine gute Lösung finden und werde daher nach erfolgter Ortsplanung auf Initiative der Grundeigentümer und auf Grundlage einer Projektidee (Machbarkeitsstudie / Richtprojekt) für die Anpassung bzw. Aufhebung und Neuarbeitung des Gestaltungsplans «Fühler» Hand bieten und die Planung unterstützen. In der Vernehmlassung vom 31. Januar 2022 führte die Vorinstanz zudem aus, die Überarbeitung werde mit anderen Worten nur dann in Angriff genommen, wenn die Grundeigentümer dies wünschen und wenn eine Projektidee vorliege.

Die Auffassung der Vorinstanz, wonach die Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht zweckmässig sei, ist sachlich und rechtlich - wie nachfolgend zu zeigen sein wird - nicht zu schützen.

Es ist - wie die Beschwerdegegner 1-4 richtigerweise vorbringen - die Aufgabe des Gemeinderats als Planungsbehörde die Ortsplanung vorzunehmen (vgl. § 9 Abs. 1 und 2 PBG), welche im Erlass von Nutzungsplänen besteht. Es obliegt somit dem Gemeinderat (Vorinstanz) mit der Erarbeitung von Nutzungsplänen, die zulässige Nutzung des Bodens zu ordnen (vgl. Art. 14 Abs. 1 RPG), die gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG für jedermann verbindlich ist. Der sich aus Art. 21 Abs. 1 RPG ergebende Grundsatz bedeutet dabei insbesondere, dass Kantone und Gemeinden ihre Planungspflicht im Bereich der Nutzungsplanung, die sich aus Art. 75 BV, Art. 2 Abs. 1 und Art. 14 ff. RPG und auch § 7 PBG ergibt, mittels allgemeinverbindlicher Pläne erfüllen müssen (vgl. zum Ganzen TANQUEREL THIERRY, in: Aemisegger Heinz/Moor Pierre/Ruch Alexander/Tschannen Pierre [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich - Basel - Genf 2016, Art. 21 N 8). Die Planungsbehörde hat das ihr hierbei zukommende Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Die Planungen müssen weiter im öffentlichen Interesse liegen, verfassungskonform und recht- und zweckmässig (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) sein, d.h. neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgebenden Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigen (vgl. auch BGE 115 Ia 353).

Es obliegt demnach der Vorinstanz als Planungsbehörde, ihrer Planungspflicht (vgl. Art. 75 BV; Art. 2 Abs. 1 RPG; §§ 7 und 9 ff. PBG) nachzukommen. Sie darf diese Aufgabe nicht von den subjektiven Interessenspositionen der Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen abhängig machen. Erst recht geht es nicht an, dass eine Planung - obschon diesbezüglicher Bedarf aufgrund von erheblich veränderten Verhältnissen offensichtlich besteht (vgl. dazu sogleich) - ins Belieben resp. in die Initiative der Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen gestellt wird, d.h. erst dann in Angriff genommen werden soll, wenn letztere dies *wünschen* und ein entsprechende Projektidee einreichen.

Da die Raumplanung ein steter Abstimmungsprozess räumlicher Tätigkeiten ist, sind Nutzungspläne stets im Spannungsfeld von Aktualität und Rechtssicherheit. Nutzungspläne können daher nicht für alle Zeiten bestehen, da sie früher oder später zwangsläufig unrechtmässig werden. Deren Anpassung ist somit unumgänglich. Denn nur so kann eine Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen hergestellt und ein Beitrag an eine sinnvolle Raumplanung geleistet werden. Bestehende Nutzungspläne sind deshalb von der Planungsbehörde zu überprüfen und falls nötig anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Der Gestaltungsplan fällt ebenfalls unter diese Bestimmung. Die Anpassung von Nutzungsplänen erfolgt dabei in zwei Schritten. In einem ersten Schritt werden die Nutzungspläne, wenn sich die Verhältnisse verändert haben, überprüft und in einem zweiten Schritt angepasst,

wenn ein echter Bedarf gegeben ist. Die zuständige Planungsbehörde hat somit zwei aufeinanderfolgende Interessenabwägungen vorzunehmen. Bei der ersten geht es um die Frage, ob auf eine Anpassung des Nutzungsplans einzutreten ist. Die zweite wägt den Inhalt der vorgesehenen Anpassungen gegenüber den Folgen für die betroffenen Grundeigentümer ab. Gemäss Bundesgericht sind die Anforderungen an die erste Interessenabwägung weniger hoch. In BGE 140 II 25 E. 3.4 hielt es fest, dass die Erheblichkeit bereits dann zu bejahen ist, wenn eine Anpassung des Nutzungsplans im fraglichen Gebiet in Betracht gezogen werden kann und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung zum Vorneherein ausgeschlossen ist (vgl. THIERRY TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 N 34; vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2018.390 vom 19. Dezember 2019, Erw. 3).

Gemäss Lehre und Rechtsprechung ist bei einem Plan, je neuer derselbe ist, umso mehr mit seiner Beständigkeit (sog. Planbeständigkeit) zu rechnen. Dies bedeutet, dass die Gründe für die Planänderung in einem solchen Fall umso gewichtiger sein müssen, je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt. Umgekehrt ist es umso einfacher, Überprüfungsgründe zu bejahen, je näher ein Nutzungsplan dem Planungshorizont von 15 Jahren nach Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b RPG kommt (THIERRY TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 N 39). Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (BGer 1C_143/2014 vom 23. Februar 2015, E. 3.1). Auf kantonaler Ebene sieht § 10 Abs. 2 PBG entsprechend vor, dass die Einwohnergemeinde die Ortsplanung in der Regel alle zehn Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern hat.

Bei Gestaltungsplänen, welche die baulichen Möglichkeiten in einem bestimmten Perimeter im Detail bestimmen und damit einer Verfügung nahekommen können, ist dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen stärkere Bedeutung beizumessen als bei gewöhnlichen Nutzungsplänen. Diesem Anliegen kann bei der erststufigen Interessenabwägung nach Art. 21 Abs. 2 RPG Rechnung getragen werden, indem die Schwelle für die Erheblichkeit der Veränderung höher angesetzt wird (TANQUEREL THIERRY, a.a.O., Art. 21 N 36). Auch die Frage, inwiefern ein Nutzungsplan bereits realisiert ist, kann ein Kriterium dafür sein, welches die Schwelle für die Zulässigkeit einer Überprüfung erhöht. Bei der Änderung der Verhältnisse kann es sich zum einen um eine Änderung der rechtlichen Gegebenheiten handeln (TANQUEREL THIERRY, a.a.O., Art. 21 N 45). Geänderte Verhältnisse, die im Einzelfall der Planbeständigkeit gegenüberzustellen und mit ihr abzuwägen sind, können auch rein faktischer Natur sein, etwa geänderte Erschliessungssituationen. Solche Änderungen können frühere Bedürfnisse, die gewisse Planinhalte gerechtfertigt hatten, relativieren oder gänzlich hinterfragen (vgl. THIERRY TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 N 41 und 44 mit zahlreichen Hinweisen zu Rechtsprechung und Lehre; vgl. zum Ganzen auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2018.390 vom 19. Dezember 2019, Erw. 4).

Der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» ist im Sinne eines Gestaltungsplans als Nutzungsplan zu qualifizieren (vgl. § 14 Abs. 2 PBG). Entsprechend den vorstehenden Feststellungen zur Ausgangslage besteht derselbe bereits seit 1977 und damit seit bald 46 Jahren, womit der Planungshorizont von 15 Jahren i.S.v. Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b RPG längstens überschritten ist. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz waren offenbar aber die unterschiedlichen privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen ausschlaggebend dafür, dass von einer Aufhebung bzw. Anpassung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision abgesehen wurde, obschon eine Aufhebung ursprünglich angedacht war (vgl. hierzu Auszug aus dem Protokoll über die Ortsplanungskommissionssitzung Nr. 7/2020 vom 10. November 2020). So ist dem Raumplanungsbericht vom 18. März 2021 betreffend die 1. öffentliche Auflage (vgl. S. 65) Folgendes zu entnehmen:

«Der spezielle Bebauungsplan Fühler bleibt rechtsgültig. Eine Überarbeitung steht aufgrund des über 40 Jahre alten Plans in Aussicht, ist aufgrund divergierender Interessen Privater allerdings Stand heute nicht gewährleistet. Daher wird die Planbeständigkeit relativiert.»

Auch wenn dem Bedürfnis der betroffenen Grundeigentümer, d.h. der Beschwerdegegner 1-4, nach uneingeschränktem Fortbestand des Plans - insbesondere aufgrund der Tatsache, dass eine teilweise Umsetzung erfolgt ist und zufolge der in Zusammenhang mit den Bauvorschriften detailliert geregelten baulichen Möglichkeiten sowie den Regelungen zu den «Dienstbarkeiten» - nach wie vor eine gewisse Bedeutung beizumessen ist, kann der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» nicht allein deshalb beibehalten werden. Ein Festhalten an einem derart veralteten Plan rechtfertigt sich denn auch nicht dadurch, dass die Interessen der betroffenen Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen auseinandergehen, zumal sich diese Schwierigkeit auch in einem späteren Zeitpunkt gleichermaßen stellen dürfte. Selbstredend ist es für einen Teil der Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen grundsätzlich «angenehmer», wenn der Status quo unverändert bestehen bleibt. Ein Rechtsanspruch darauf besteht jedoch nicht. Denn über den zeitlichen Horizont der Planbeständigkeit hinaus - besteht kein Anspruch der Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen, dass eine Nutzungsplanung unverändert bleibt (SOG 2013 Nr. 18). Vielmehr gebietet das Gesetz entsprechend den vorstehenden Darlegungen gerade die periodische Überprüfung - und gegebenenfalls Anpassung - der Pläne (vgl. § 10 PBG; Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b sowie Art. 21 Abs. 2 RPG).

Vorliegend erfordert - nebst der Überschreitung des Planungshorizonts - insbesondere der Widerspruch zu den übergeordneten, eidgenössischen und kantonalen raumplanungsrechtlichen Vorgaben eine Planaufhebung bzw. -anpassung. Denn seit Inkrafttreten des streitbetreffenen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» im Jahr 1977 sind gewichtige Änderungen der Verhältnisse eingetreten. Insbesondere soll mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG die Zersiedelung eingedämmt werden. Die Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG) wurden in dem Sinn ergänzt, dass der Grundsatz, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie das Gebot, kompakte Siedlungen zu schaffen, neu ausdrücklich in den Zielkatalog aufgenommen wurden. Zudem wurden die Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG) dahingehend ergänzt, dass brachliegende Flächen besser genutzt und Wohn- und Arbeitsgebiete neu angemessen durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sein sollen. Diese Bestimmungen zeigen - entgegen der Ansicht der Beschwerdegegner 1-4 - den einzuschlagenden planerischen Weg auf, wonach Verdichtung auch in ländlichen Gemeinden oder an Stadträndern zum Thema wird (vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2016.105 vom 21. Dezember 2016, E. 4.5).

Überdies ist am 1. März 2013 die teilrevidierte KBV in Kraft getreten, mit welcher der Kanton Solothurn die Begrifflichkeiten aus der IVHB ins kantonale Recht übernommen hat. Nach § 70 Abs. 3 der revidierten KBV sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Zonenpläne und Reglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen. Dies war - wie aus dem Raumplanungsbericht vom 18. März 2021 betreffend die 1. öffentliche Auflage (vgl. S. 9) hervorgeht - u.a. denn auch Anlass für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kappel.

Insbesondere die rechtlichen Verhältnisse haben sich somit - entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegner 1-4 - massgeblich geändert.

Beim speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» sind sodann vom Bebauungsplanperimeter, u.a. für die Erschliessung, Gebiete ausserhalb der Bauzone erfasst (GB Kappel Nrn. 717-719 und 1136 [Wald]; GB Kappel Nr. 2488 [Landwirtschaftszone]), was mit Blick auf das vorgenannte, grundlegende Prinzip der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (vgl. Art. 1 Abs. 1 RPG) rechtswidrig ist. Vor diesem Hintergrund erweist sich denn auch der zur Genehmigung vorgelegte Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (gemäss 2. öffentlicher Auflage) als unzutreffend. Denn in Bezug auf den speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» ist von einem rechtsgül-

tigen Gestaltungsplan innerhalb der Bauzone die Rede, was zumindest betreffend die vom Bebauungsplanperimeter umfasste Parzelle GB Kappel Nr. 2488 sowie die im Wald liegenden Teile der Parzellen GB Kappel Nrn. 717-719 und 1336 falsch ist. Dasselbe gilt in Bezug auf den revidierten Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassifizierung, Ortsteil Süd, in welchem der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» orientierend als Gebiet mit rechtsgültigem Gestaltungsplan abgebildet ist.

Hinzu kommt, dass die Überarbeitung des speziellen Bebauungsplans heute - wie dies von der Beschwerdeführerin zu Recht vorgebracht wird - praktisch unweigerlich mit einer höheren Ausschöpfung der Nutzungsreserven verbunden sein wird, haben sich die Bedürfnisse an den häuslicheren Umgang mit dem Grund und Boden (vgl. Art. 1 Abs. 1 RPG), aber auch die gesetzgeberischen Intentionen in diesem Bereich, in den vergangenen 40 Jahren eindeutig in Richtung innere Verdichtung entwickelt (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; vgl. auch Richtplan, insbesondere S-1.1.16, S-1.2.1). Dies ist - entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner 1-4 - nicht nur ein privates, gewinnorientiertes Interesse der Beschwerdeführerin, sondern stellt auch ein öffentliches Interesse der Einwohnergemeinde Kappel dar, welches aufgrund des auf Bundesebene am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten RPG offensichtlich ist. Nutzungspläne müssen an dieses neue Recht angepasst werden (vgl. TANQUEREL THIERRY, a.a.O., Art. 21 N 45), womit auch deshalb eine Aufhebung bzw. Anpassung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» unausweichlich ist.

Kappel weist zwar - wie die Beschwerdegegner 1-4 richtigerweise einbringen - gemäss kantonaler Siedlungsstrategie eine überdurchschnittliche Dichte der Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) auf. Dennoch ist das Verdichtungspotential im Rahmen der Ortsplanungsrevision generell zu prüfen und mit geeigneten Massnahmen weiter zu fördern (vgl. Raumplanungsbericht vom 22. Juli 2021 betreffend die 2. öffentliche Auflage, S. 32). Zum Bevölkerungswachstum lässt sich dem 1. Vorprüfungsbericht des ARP vom 7. Oktober 2019 alsdann Folgendes entnehmen:

«Im räumlichen Leitbild von 2017 wurde ein Bevölkerungswachstum von +0.3 bis +0.7 % pro Jahr und somit eine erwartete Einwohnerzahl von 3400 bis 3600 im Jahr 2036 festgelegt. Der Gemeinderat hält weiterhin an diesen Zielen fest und will dafür sorgen, dass die Bevölkerungszunahme innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufgefangen wird, selbst wenn die Bevölkerungszunahme höher ausfallen sollte. Dieses Ziel wird sehr begrüsst. Es entspricht den Zielen und Stossrichtungen des kantonalen Raumkonzepts und des Zukunftsbilds der Agglomeration AareLand.»

Als Grundlage für die Umsetzung einer «Siedlungsentwicklung nach innen» wurde durch die werk1 architekten und planer ag in Olten eine Quartieranalyse erarbeitet (vgl. Beilage 9 «Quartieranalyse» zum Raumplanungsbericht vom 22. Juli 2021 betreffend die 2. öffentliche Auflage). Gemäss besagter Quartieranalyse (vgl. S. 29 f.) ist die bauliche Dichte des Quartiers 3 I «Chrüzfeld-Rain», zu welchem auch der Perimeter des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» gehört, als unterdurchschnittlich zu qualifizieren. Das Verdichtungspotential wird dabei zwar als gering bis durchschnittlich bezeichnet, wobei Innenentwicklungspotential bestehe, zumal das Quartier einige unbebaute Flächen aufweise. In Bezug auf das Gebiet «Hügiacker», welches auch den Bebauungsplanperimeter Gebiet «Fühler» umfasst, ist in der Quartieranalyse vom Januar 2020 aber u.a. festgehalten, dass auf den Parzellen GB Kappel Nrn. 716, 721 und 723.2 [neu: 723] längerfristig ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung des Quartiers an bevorzugter Wohnlage geleistet werden könnte, der in verdichteter Bauweise den Quartiercharakter und die Körnigkeit respektiere und das Quartier qualitativ ergänze. Inwiefern im heutigen Bebauungsplanperimeter Gebiet «Fühler», insbesondere betreffend die unüberbauten Parzellen der Beschwerdeführerin (GB Kappel Nrn. 721 und 723), das bestehende Verdichtungspotential

zufolge der bestehenden Strukturen ausgeschöpft werden kann, wird anlässlich der im künftigen Gestaltungsplanverfahren von der Vorinstanz als Planungsbehörde vorzunehmenden Interessenabwägung einlässlich zu prüfen sein.

Wie die Beschwerdegegner 1-4 dabei allerdings selbst vorbringen, dürfte eine erheblich dichtere Überbauung für das fragliche Gebiet auch mit der neuen Grundordnung nicht möglich sein. Denn Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (§ 44 Abs. 4 PBG). Als entsprechende Grundnutzung wird inskünftig gemäss nBZP für das Gebiet des speziellen Bebauungsplans «Fühler» die Einfamilienhauszone, 2-geschossig (E2) massgeblich sein, wobei gemäss § 49 nZR eine maximale Überbauungsziffer von 25% für Vollgeschosse und eine solche von 80% für Unterniveaubauten festgehalten ist (vgl. hiervor Erw. 3.4.2.1 / Ausgangslage). Die zulässige Abweichung von der Grundnutzung darf dabei gemäss langjähriger und gefestigter Praxis maximal 20% der Ausnützungsziffer sowie ein zusätzliches Geschoss betragen (vgl. bspw. SOG 2013 Nr. 18). Dieser maximale Ausnützungsbonus - und darauf ist mit Nachdruck hinzuweisen - wird nicht automatisch erteilt. Vielmehr ist vorausgesetzt, dass die Abweichungen einem objektiven Zweck dienen (vgl. SOG 2001 Nr. 13). Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen also eine Abweichung erforderlich machen. Der entsprechenden Gewährung dürfen überdies keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (SOG 2001 Nr. 22).

Auch wenn eine wesentlich dichtere Überbauung unter der inskünftig geltenden Grundnutzung (Einfamilienhauszone, 2-geschossig [E2]) ausser Betracht fallen dürfte, so ist der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» gleichwohl überarbeitungsbedürftig - und dies auch bezüglich der möglichen Dichte. Die Vorinstanz anerkennt selbst, dass in Bezug auf den streitbetroffenen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» Überarbeitungs- resp. Neuausarbeitungsbedarf besteht, d.h. also erheblich veränderte Verhältnisse i.S.v. Art. 21 Abs. 2 RPG gegeben sind. Die Notwendigkeit einer Plananpassung scheint somit von Seiten der Vorinstanz unbestritten. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb die Aufhebung und Überarbeitung bzw. Neuausarbeitung eines Gestaltungsplans betreffend das Gebiet «Fühler» erst «zu gegebener Zeit» sowie «wenn die Grundeigentümer dies wünschen» und nicht im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision und damit in Abstimmung mit der gesamthaften Überprüfung sowie Überarbeitung aller übrigen Nutzungspläne und den dazugehörigen Vorschriften der Einwohnergemeinde Kappel erfolgen sollten, wie dies ursprünglich denn auch vorgesehen war (vgl. u.a. Auszug aus dem Protokoll über die Ortsplanungskommissionssitzung Nr. 7/2020 vom 10. November 2020). Mit diesem Vorgehen hat die Vorinstanz unweigerlich ihre Planungspflicht (vgl. Art. 2 Abs. 1 RPG; §§ 7 und 9 ff. PBG) verletzt.

Zusammengefasst sind die Gründe für eine Aufhebung bzw. Anpassung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» mannigfaltig. So ist entsprechend den vorstehenden Ausführungen der Planungshorizont längstens überschritten und es liegen denn auch erheblich veränderte Verhältnisse vor; insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich seit Erlass des speziellen Bebauungsplans im Jahr 1977 sowie seit der letzten Ortsplanung im Jahr 2004 (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2004/961 vom 4. Mai 2004) teilweise grundlegend verändert. Die gestiegenen Anforderungen an die Raumplanung und die geänderten gesetzlichen Grundlagen stellen elementare Faktoren dar und sind höher zu gewichten als das Interesse, einen bald 46-jährigen speziellen Bebauungsplan beizubehalten. Vor diesem Hintergrund kann - entgegen der Ansicht der Beschwerdegegner 1-4 - denn auch nicht von einer überstürzten Aufhebung des speziellen Bebauungsplans durch den Regierungsrat die Rede sein und eine Relativierung der Planbeständigkeit, wie sie von der Vorinstanz in Bezug auf den speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» erklärt wird, ist nach dem Gesagten weder recht- noch zweckmässig. Denn ein unbestimmtes Hinausschieben der Planungsaufgabe ist vorliegend nicht zulässig. Dabei kann offen bleiben, ob die Planbeständigkeit einer späteren Aufhebung entgegengestanden hätte. Der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» ist dementsprechend gesamthaft - nicht nur betreffend die Grundstücke der Beschwerdeführerin - aufzuheben und die Vorinstanz wird mit der Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplans für das innerhalb der Bauzone

liegende Gebiet «Fühler» der ihr obliegenden Planungspflicht nachkommen müssen, wobei bisweilen eine Gestaltungsplanpflicht gilt (vgl. auch § 4 Abs. 5 nZR). Die Aufrechterhaltung der Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet erscheint u.a. auch aufgrund der Tatsache, dass die Erdgashochdruckleitung die beiden Grundstücke GB Kappel Nrn. 721 und 723.2 [neu: 723] durchquert, sinnvoll. Es wird sicherzustellen sein, dass in den Sonderbauvorschriften konkrete bauliche Massnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor dem von der Erdgashochdruckleitung ausgehenden Störfallrisiko formuliert werden (vgl. Vorprüfungsbericht des ARP vom 7. Oktober 2019, S. 24; Vorprüfungsbericht des ARP vom 24. April 2020, S. 7). Anzumerken ist, dass es dem Gemeinderat als Planungsbehörde überlassen ist, wie er seiner Planungsaufgabe nachkommen will. Nicht ausgeschlossen ist dabei, dass z.B. zwei Gestaltungspläne - einen für das bebaute und einen für das unbebaute Gebiet - erlassen werden. Ein einheitlicher Gestaltungsplanperimeter über das ganze, innerhalb der Bauzone liegende Gebiet des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» steht einem solchen Vorgehen - entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin gemäss Stellungnahme vom 26. Oktober 2022 - nicht entgegen. Ebenso ist ein Teilzonen- und Gestaltungsplan denkbar.

Die Beschwerdegegner 1-4 führen bezüglich die Folgen der Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» sodann ins Feld, ihre Liegenschaften hätten keinen direkten Anstoss an eine öffentliche Strasse und keine direkt vor den einzelnen Häusern liegende Parkplätze/Garagen/Carports. Es fehle bewusst an der Erschliessung über eine befahrbare Strasse. Alle Eigentümer könnten nur über Fusswege zu ihren Häusern gelangen. Die auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin GB Kappel Nr. 723 vorgesehenen Besucherparkplätze für die gesamte Siedlung seien zum Nachteil der Beschwerdegegner 1-4 nicht erstellt worden. Die gemäss speziellem Bebauungsplan Gebiet «Fühler» gegenseitig einzuräumenden Dienstbarkeiten seien auch zu Lasten der Grundstücke der Beschwerdeführerin nicht eingetragen worden; die Beschwerdeführerin beschränke sich bei ihren Ausführungen wohl absichtlich auf die (fehlende) Rechtseinräumung. Die Rechte der Beschwerdegegner 1-4, welche ihnen der spezielle Bebauungsplan einräume, seien entsprechend bis und mit heute nicht gesichert. Betrachte man die Erschliessungssituation, gelte es bezüglich der Sicherung von Rechten überdies festzuhalten, dass ohne Bebauungsplan die Erschliessung der Grundstück GB Kappel Nrn. 719 und 720 nicht mehr sichergestellt wäre und diesbezüglich eine widerrechtliche Situation entstünde. Mit einer blossen Aufhebung des Bebauungsplans würden die Beschwerdegegner 1-4 der Rechte, welche im Gegenzug für die Eigentumsbeschränkungen eingeräumt worden seien, ersatzlos beraubt werden.

Zunächst ist anzufügen, dass die vom speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» betroffenen Grundeigentümer nunmehr fast 46 Jahre Zeit hatten, die gemäss Bauvorschriften vorgesehenen Rechte bzw. Dienstbarkeiten durch entsprechende Grundbucheinträge sicherzustellen, was denn auch - mit Ausnahme bezüglich der Grundstücke der Beschwerdeführerin - grösstenteils erfolgt ist. Die Beschwerdeführerin führt weiter zu Recht an, dass die betroffenen Grundeigentümer ihre privaten Interessen, wie z.B. Fragen der internen Erschliessung der Grundstücke im bisherigen Perimeter des Bebauungsplans, anlässlich des durchzuführenden Gestaltungsplanverfahrens werden einbringen können. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel wird als Planungsbehörde alsdann im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung den Inhalt der vorgesehenen Anpassungen gegenüber den Folgen für die Beschwerdegegner 1-4 umfassend abwägen und die Erschliessung der betreffenden Grundstücke nutzungsplanerisch sicherstellen müssen, wobei die Tatsache, dass die Parzelle GB Kappel Nr. 1336 teilweise als Zufahrtsstrasse durch Waldareal verläuft, kritisch zu prüfen sein wird. «Dienstbarkeiten», wie sie im speziellen Bebauungsplan vorgesehen und entsprechend den hiervor gemachten Ausführungen denn auch teilweise im Grundbuch eingetragen sind, stellen allerdings vorwiegend privatrechtliche Angelegenheiten dar, welche inskünftig ohnehin privatrechtlich und nicht in einem Nutzungs- bzw. Gestaltungsplan zu regeln sein werden. Es trifft zwar zu, dass mit der Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» die in Ziff. 6 der Bauvorschriften festgehaltenen «Dienstbarkeiten» hinfällig werden, soweit dieselben nicht im Grundbuch eingetragen sind. Einerseits bleiben aber die im Grundbuch bezüglich der Grundstücke GB Kappel Nrn. 717-720 eingetragenen Fuss-

wegrechte (vgl. vorstehend Erw. 3.4.2.1) - trotz Aufhebung des Bebauungsplans - bestehen. Andererseits steht die Parzelle GB Kappel Nr. 1336, welche die Zufahrtsstrasse von der Bornstrasse her sowie die Parkplätze 1 bis 6 i.S.v. Ziff. 6.1 der Bauvorschriften umfasst, zu je einem Viertel im Miteigentum (GB Kappel Nr. 1336-1-4) der Grundeigentümer der Parzellen GB Kappel Nrn. 717-720. Dieses an der Parzelle GB Kappel Nr. 1336 begründete Miteigentum wird von der Aufhebung des Bebauungsplans ebenfalls nicht tangiert werden. Inwiefern sich an der Erschliessungssituation der Grundstücke GB Kappel Nrn. 719 und 720 rechtlich oder faktisch mit der Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» etwas ändern soll, wie dies die Beschwerdegegner 1-4 vorbringen, ist vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich.

Das Argument der Vorinstanz bzw. der Beschwerdegegner 1-4, wonach bestehende Dienstbarkeiten resp. Rechte mit der Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» unreflektiert hinfällig werden würden, vermag nach dem Gesagten keine Aufrechthaltung des veralteten Bebauungsplans zu rechtfertigen. Soweit infolge der Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» effektiv Grundbucheinträge notwendig werden sollten, werden diese von den betroffenen Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen zu veranlassen sein.

Betreffend die von der Beschwerdeführerin beantragte Ergänzung des § 51 nZR (vgl. Antrag Nr. 4 der Beschwerde vom 27. September 2021) ist schliesslich Folgendes anzufügen:

Aus rechtstaatlichen und verfahrensrechtlichen Grundsätzen ist dieses Begehren abzuweisen. Es ist nicht zulässig, dass der Regierungsrat in erster Instanz einen Nutzungsplan oder diesbezügliche Zonenvorschriften einer Genehmigung zuführt, ohne dass sich die Vorinstanz damit überhaupt materiell bzw. den diesbezüglichen Vorbringen der allfälligen Einsprecher befasst hätte. Zudem würde er die möglichen Einsprecher um eine Instanz prellen. Über die Frage, ob das § 51 nZR überhaupt mit einem Pflichtenheft für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Fühler» zu ergänzen sein wird, wird der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel also zunächst selbst zu befinden haben. Er wird diesfalls denn auch ein nochmaliges Nutzungsplanverfahren unter Gewährung der entsprechenden Verfahrensrechte für die betroffenen Grundeigentümer und potentiellen Einsprecher einleiten müssen. Zu bemerken ist dabei, dass ein Pflichtenheft für Gestaltungsplanpflichtgebiete im Zonenreglement allerdings nicht zwingend ist, womit in Bezug auf das Gebiet «Fühler» auf ein solches Pflichtenheft im Zonenreglement auch verzichtet werden könnte. Denn einerseits wird die Beschwerdeführerin ihre Anliegen gemäss Beschwerdebegehren Nr. 4 direkt im vom Gemeinderat durchzuführenden Gestaltungsplanverfahren einbringen können. Andererseits wird auch der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel, welchem die Planungshoheit letztlich obliegt, seine bezüglich das Gebiet «Fühler» bestehende Planungsintention, wie sie ursprünglich gemäss § 51 des im Mitwirkungsverfahren präsentierten Zonenreglements angedacht war, durchsetzen können, soweit diese recht- und zweckmässig sind, was vorliegend nicht näher zu prüfen ist. Je nach vorgesehener Abweichung von der Grundnutzung erscheint ein Pflichtenheft im Zonenreglement jedoch geboten, wobei die entsprechende Anpassung des Zonenreglements im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens resp. zeitgleich erfolgen könnte.

3.4.3 Fazit

Die Anträge Nrn. 1 - 3 der Beschwerde vom 27. September 2021 sind im Lichte der vorstehenden Erwägungen gutzuheissen. Denn die Planung erweist sich in Bezug auf den speziellen Bebauungsplan Gebiet «Fühler» nach dem Gesagten weder als recht- noch als zweckmässig und die Vorinstanz bzw. die Beschwerdegegner 1-4 vermochten nach dem Gesagten denn auch keine hinreichenden Gründe darzulegen, die ein Festhalten am über 45-jährigen, speziellen Bebauungsplan zu begründen vermögen. Im Übrigen ist die Beschwerde demgegenüber abzuweisen.

Abzuweisen sind dementsprechend die Rechtsbegehren der Beschwerdegegner 1-4.

Der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2003 vom 5. April 1977) ist nicht zu genehmigen und also aufzuheben. In Bezug auf den Bebauungsplanperimeter kommt - soweit die Grundstücke bzw. deren Teile in der Bauzone liegen - die Grundnutzung gemäss nZR (vgl. insbesondere § 16) zum Tragen, wobei weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht gilt (vgl. § 4 Abs. 5 nZR).

Da aufgrund der Aufhebung des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» insbesondere der zur Genehmigung eingereichte Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen sowie der Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassifizierung, Ortsteil Süd, zu korrigieren sind, hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel dem Regierungsrat möglichst umgehend ab vorliegendem Beschluss bereinigte Plansätze einzureichen.

Dabei sind insbesondere folgende Korrekturen anzubringen: Im Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen ist der innerhalb der Bauzone liegende Perimeter als Gebiet (GB Kappel Nrn. 717-721, 723, 1136) mit Gestaltungsplanpflicht zu vermerken, wobei der ausserhalb der Bauzone liegende Teil (teilweise GB Kappel Nrn. 717-719, 1136 [Wald] sowie das ganze Grundstück GB Kappel Nr. 2488 [Landwirtschaftszone]) vom Perimeter des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht auszunehmen sind. Dieselben Korrekturen sind im Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassifizierung, Ortsteil Süd, bei welchem der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» orientierend abgebildet ist, vorzunehmen. Zudem ist bei den im Bauzonenplan als rechtsgültig aufgeführten Gestaltungspläne innerhalb der Bauzone der als Nr. 1 bezifferte «Gestaltungsplan "Fü[h]ler" mit SBV» zu streichen, womit entsprechend die Nummerierung anzupassen ist.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel hat sodann für die Parzellen GB Kappel Nrn. 717-721, 723, 1336 einen neuen Gestaltungsplan zu erlassen, wobei das ausserhalb der Bauzone liegende Grundstück GB Kappel Nr. 2488 bzw. die ausserhalb liegenden Grundstückteile der GB Kappel Nrn. 717-719 und 1336 vom Gestaltungsplanperimeter auszunehmen sind. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel hat sich mit der Sache in planungsrechtlicher Hinsicht in genügender Weise auseinanderzusetzen sowie eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen.

Es wird ihm für die Planaufgabe des neu zu erarbeitenden Gestaltungsplans für das Gebiet «Fühler» eine Frist von 30 Monaten angesetzt, die mit der Rechtskraft der vorliegenden Beschlussziff. 5.3 zu laufen beginnt.

3.4.4 Rechtskraft

Die Vorinstanz, d.h. der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel, gelangte mit Schreiben vom 22. November 2021 an das ARP bzw. das Bau- und Justizdepartement (BJD). Sie führte dabei aus, mit Auflage der Ortsplanungsrevision seien Baugesuche sowohl nach dem neuen wie auch nach dem alten Recht zu beurteilen. Da mit dem neuen Zonenreglement und der Anwendung der neuen KBV für potentielle Bauherrschaften gegenüber dem alten Recht gewisse Vorteile verbunden seien, gingen seit der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vermehrt Anfragen ein, ab wann mit der Rechtskraft der neuen Ortsplanung zu rechnen sei. Die Vorinstanz bat deshalb um Angabe eines konkreteren Zeitrahmens für die Abklärungen bezüglich einer allfälligen Teilgenehmigung und für den Abschluss des Genehmigungsverfahrens. Mit Vernehmlassung vom 31. Januar 2021 [recte: 2022] ersuchte sie sodann ausdrücklich um eine Teilgenehmigung der Ortsplanungsrevision, wobei der strittige Gestaltungsplan «Fühler» ausgenommen werden solle.

Die Vorinstanz möchte also erreichen, dass unabhängig von einem allfälligen Ergreifen des Rechtsmittels durch sie selbst bzw. die Beschwerdegegner 1-4, die unbestrittenen Inhalte der Gesamtrevision publiziert und in Rechtskraft gesetzt werden. Beschwerdebeklagt ist vorliegend einzig das Gebiet des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler», welcher sowohl sachlich als auch räumlich von den unbestrittenen Inhalten der Gesamtrevision abgegrenzt werden kann.

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

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

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

3.4.5 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidunggebühr) werden vorliegend in Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. b Gebührentarif des Kantons Solothurn vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) auf Fr. 2'100.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG i.d.R. keine Verfahrens- und Parteikosten auferlegt. Damit die Kosten und allenfalls auch eine Parteientschädigung dem Gemeinwesen überbunden werden können, braucht es besondere Umstände. Diese liegen vor, wenn das Gemeinwesen selbst Beschwerde geführt hat, wenn die Behörde einen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten hat, zum Beispiel bei einer Verletzung des rechtlichen Gehörs oder bei einem willkürlichen Entscheid, oder wenn das Gemeinwesen (ohne Antrag) gegenüber einem Bürger hoheitlich verfügt hat und im folgenden Beschwerdeverfahren unterliegt (vgl. SOG 2010 Nr. 20, E. 7).

Nach dem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdeführerin, weshalb ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Der von ihr geleistete Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 2'100.00 ist ihr zurückzuerstatten.

Die Beschwerdegegner 1-4 unterliegen demgegenüber, weshalb sie die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftbarkeit (§ 39^{bis} VRG) von Fr. 2'100.00 zu tragen haben. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdegegner 1-4 der Beschwerdeführerin zudem unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung zu entrichten (§§ 39 und 39^{bis} i.V.m. 76^{bis} Abs. 3 VRG).

Die von Rechtsanwalt Stephan Glättli eingereichte, aktualisierte Honorarnote vom 10. November 2022, im Betrag von total Fr. 8'974.45 (inkl. Auslagen [Fr. 205.80] und 7.7% MWST [Fr. 641.65]) erscheint hinsichtlich Stundenansatz (Fr. 300.00) zwar hoch, kann aber in Bezug auf das vorliegende Verfahren noch als angemessen beurteilt werden. Im Einspracheverfahren besteht allerdings kein Anspruch auf Parteientschädigung. Das Verfahren ist zudem unentgeltlich (vgl. § 37 Abs. 1 VRG), weshalb nur die im Rahmen des Beschwerdeverfahrens aufgewendeten Arbeitsstunden zu berücksichtigen sind (12.75 Stunden). In Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens und der Komplexität sowie des Umfangs der Beschwerdesache erscheint eine von den Beschwerdegegnern 1-4 zu leistende Parteientschädigung im Umfang von Fr. 3'825.00 (12.75 Stunden à Fr. 300.00; zzgl. Auslagen von Fr. 205.80 und zzgl. 7.7% MWST von Fr. 294.50), d.h. von total Fr. 4'325.30 als angemessen. Dies entspricht dem Aufwand, der gemäss § 158 Abs. 1 GT für eine sorgfältige und pflichtgemässe Vertretung erforderlich ist.

Die Planungsbehörde bzw. die Vorinstanz hat keinen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise im vorstehenden Sinn zu verantworten, weshalb ihr keine Kosten und keine Parteientschädigung zur Zahlung aufzuerlegen sind.

3.5 Prüfung

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. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen;
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen;
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität;
- Schaffung von strukturierten,utzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten;
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet;
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung;
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Kappel zur Verfügung:

- Die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbau-lich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht;
- Die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitative Bebauung angestrebt wird.

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

Die vom ARP vorgenommenen Vorprüfungen kommen im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung den vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.5.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Folgende im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Festlegungen geben zu besonderen Bemerkungen Anlass:

- Zonierung entlang der Mittelgäustrasse: Entlang der Mittelgäustrasse ist bezüglich Nutzung und Geschossigkeit eine kleinteilige, fast parzellenweise Zonierung vorgesehen. Dies lässt die gewünschte Entwicklung nicht erkennen und unterlässt eine Harmonisierung. Um die Mittelgäustrasse zu stärken, wäre aus Sicht des ARP eine möglichst einfache und klare Strategie entlang der Mittelgäustrasse zielführend.

Eine teilweise 3-geschossige Zone unterstützt sicherlich die Bedeutung dieser Strassenachse und trägt gleichzeitig zur Siedlungsentwicklung nach innen bei. Die verschiedenen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben und Geschossigkeiten stehen jedoch mit der Hauptidee / Vision zur Stärkung der Mittelgäustrasse als zusammenhängende Achse nach Auffassung des ARP nicht im Einklang (siehe auch räumlicher Leitbildplan, zusammenhängender Planeintrag entlang Mittelgäustrasse). Sollte sich dieser Umstand in der Praxis erweisen, geht das ARP davon aus, dass eine entsprechende Teilzonenplanänderung erfolgen wird.

- Es ist vorgesehen das Grundstück GB Kappel Nr. 1090 von der Verkehrszone (Erschliessungsstrasse) zur 2-geschossigen Wohn- resp. 2-geschossigen Zentrumszone umzuzonen. Es ist davon auszugehen, dass von dieser Erschliessung für mind. 3 Wohneinheiten und zusätzlich auch für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Gebrauch gemacht wird. Deshalb besteht gemäss § 103 Abs. 1 PBG die Pflicht zur öffentlichen Erschliessung. Die Gemeinde wird eingeladen, den Erschliessungsplan und den Bauzonenplan bei nächster Gelegenheit anzupassen.
- Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2021 ist die Umklassierung von der öffentlichen Erschliessungsstrasse zur privaten Erschliessung im Bereich der Grundstücke GB Kappel Nrn. 282 und 284 nicht nachvollziehbar. Dieser Strassenabschnitt ist aus formellen Gründen als öffentliche Erschliessung zu bezeichnen, da diese der Erschliessung von min. 6 Wohneinheiten dient (s. § 103 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde wird eingeladen, den Erschliessungsplan und den Bauzonenplan bei nächster Gelegenheit entsprechend anzupassen.
- Der Wildtierkorridor SO-28 wird im Gesamtplan als kommunale Landschaftsschutzzone ausgewiesen. Davon ausgenommen sind die Gebiete Bornchrüz und Hochrüti. Gemäss Raumplanungsbericht wird davon ausgegangen, dass mit der Juraschutzzone und dem kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft für diese Flächen bereits ein genügender Schutz vorhanden sei. Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2021 erscheint dies nicht rechtsgenügend, denn Neubauten werden damit nicht explizit ausgeschlossen. Es wäre deshalb zweckmässig, diese beiden Gebiete mit der kommunalen Landschaftsschutzzone (Freihaltungszweck) zu überlagern. Dies soll in einer nächsten Revision des Gesamtplanes umgesetzt werden.

3.5.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfährt das Siedlungsgebiet folgende Anpassungen:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilfläche Grundstück GB Kappel Nr. 2088, von der Landwirtschaftszone zur 2-geschossigen Einfamilienhauszone E2;
- Auszonung, Teilfläche Grundstück GB Kappel Nr. 532, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Landwirtschaftszone.

Die beiden Reservezonen W2 (Unterdorf) und W3 (Dachsmatt) im Umfang von 2,2 ha werden richtigerweise aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Ergebnis wird das Siedlungsgebiet mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in der Einwohnergemeinde Kappel um insgesamt 0,03 ha verkleinert. Der Richtplan wird entsprechend fortzuschreiben sein.

3.5.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG 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 PAG nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

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

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

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilfläche Grundstück GB Kappel Nr. 2088, von der Landwirtschaftszone zur 2-geschossigen Einfamilienhauszone E2;
- Umzonung, Grundstücke GB Kappel Nrn. 939 und 1459, von der 2-geschossigen Gewerbezone zur 2-geschossigen Wohnzone;
- Umzonung, Grundstück GB Kappel Nr. 921, von der 2-geschossigen Gewerbezone zur 3-geschossigen Mehrfamilienhauszone;
- Umzonung, Grundstück GB Kappel Nr. 1090, von der Verkehrszone (Erschliessungsstrasse) zur 2-geschossigen Zentrumszone resp. 2-geschossigen Wohnzone.

Gemäss § 6 Abs. 2 PAG ist die Einwohnergemeinde von der Abgabepflicht bereit. Dies betrifft die Umzonung des Grundstückes GB Kappel Nr. 939.

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 10. Dezember 2020 beschlossen, welches am 18. Dezember 2020 vom BJD genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen. Für die genannte Einzonung Spezialfall (S-1.1.12) ist zu Gunsten des Kantons ein Abgabesatz von 20 Prozent massgebend. Gemäss Art. 2 Abs. 1 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen. Dies bedeutet, dass bei der genannten Einzonung der Abgabeertrag der weiteren 20 Prozent und die Abgabeerträge aus den Umzonungen an die Einwohnergemeinde fliessen.

Die entsprechende Verfügung ist der betroffenen Grundeigentümerschaft und jenen Fällen, in welchen der Kanton begünstigt ist, auch dem Kanton zu eröffnen. Hierfür wird den Gemeinden eine entsprechende Musterverfügung bereitgestellt (s. <https://so.ch/planungsausgleich>). Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

3.5.4 Gesamtplan

Die Grundstücke GB Kappel Nrn. 723.1 LRO (neu: 2488), 780 LRO (neu: 2498), 788 LRO (Teilgrundstück; neu: 2417 und Teil von 2441), 2041 LRO (Teilgrundstück; neu 2441 und Teil von 2499), 2040 LRO (neu: 2497) und 90006 LRO (Teilgrundstück; neu: 90200) sind nicht der Juraschutzzone zugeordnet. Gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2019 ist dies nicht nachvollziehbar. Daraufhin wurde dies im Rahmen der Vorlage zur 2. Vorprüfung angepasst. Nicht nachvollziehbar ist, dass bei der Unterlage zur abschliessenden Vorprüfung wiederum der Stand der 1. Vorprüfung vorhanden war. Gemäss dem aktuellen Raumplanungsbericht (z. Hd.

Genehmigung) ist erwähnt, dass dieser Stand dem rechtskräftigen Gesamtplan entspreche. Jedoch entspricht dies nicht dem kantonalen Richtplan. Gemäss kantonalem Richtplantext, Planungsauftrag L-2.1.1, übernehmen die Gemeinden die kantonale Juraschutzzone und die weiteren Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart in ihre Nutzungsplanung und legen sie parzellengenau im kommunalen Gesamtplan fest. Gemäss Planungsauftrag L-2.1.2 passt der Regierungsrat die Juraschutzzone nötigenfalls mit der Genehmigung einer Nutzungsplanung an. Bei geringfügigen Abweichungen (bis zu 1 ha) wird der Richtplan fortgeschrieben. Da es sich um eine Fläche kleiner als 1 ha handelt, wird der kantonale Richtplan fortgeschrieben.

3.5.5 Zonenreglement

Gestaltungsplanpflicht «Grossmatt»: Gemäss dem 2. Vorprüfungsberichtes vom 24. April 2020 und dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2021 ist z.B. die max. Parkfelderanzahl zu beschränken. Eine Verlagerung der Thematik gemäss dem von der Ortsplanungskommission kommentierten 2. Vorprüfungsbericht in das Baubewilligungsverfahren erscheint mit Blick auf die notwendige Gesamtschau weiterhin wenig sinnvoll. Mit der Vorgabe eines Rahmens der max. zulässigen Parkfelderanzahl würde massgeblich Einfluss auf die Verkehrsentwicklung in der Einwohnergemeinde bzw. den Quartieren genommen. Da ein Gestaltungsplan höheren Anforderungen gerecht zu werden hat, erachten wir die Umsetzung im Gestaltungsplanverfahren als zielführend.

3.5.6 Waldfeststellung

Es wurde ein neuer Waldfeststellungsplan erarbeitet. Der Waldfeststellungsplan vom 2. Juli 2003 (91/65i) besteht weiterhin. Sämtliche Waldgrenzen wurden als Genehmigungsinhalt in den Erschliessungsplan übertragen.

3.5.7 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (hiernach: 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).

Das Amt für Landwirtschaft (ALW) führt ein Inventar der FFF über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Kappel sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien «FFF geeignet» zu 100 % und «FFF bedingt geeignet» zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie «FFF in Reservezonen» ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Kappel getroffenen Planungsmassnahmen (Aufhebung der Reservezonen) nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF um insgesamt 2,2 ha zu.

3.5.8 Weitere Bemerkungen

Da zufolge der Landumlegung Region Olten (LRO), welche zwischenzeitlich vollzogen wurde, einige Grundstücksbezeichnungen geändert haben, wird bei den Plänen mit Genehmigungsinhalt zwecks Erleichterung der künftigen Anwendung empfohlen, die Daten der amtlichen Vermessung zu aktualisieren.

3.5.9 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz vom 3. Juli 2013 (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147).

Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Kappel sind bereits digital erfasst. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Einwohnergemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 kantonale Geoinformationsverordnung vom 10. November 2015 [GeoIV; BGS 711.271]). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im WebGIS Client des Kantons publiziert werden können. Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne auch in digitaler Form einzureichen. Dies ist noch nicht erfolgt, weshalb die Einwohnergemeinde Kappel dem ARP spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben hat.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Einwohnergemeinde

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kappel vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu erfüllen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich vorbehaltlich der vorstehenden Erwägungen zur Beschwerdebehandlung als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kappel, bestehend aus

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- 3 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteile Nordost, Nordwest und Süd, 1:1'000
- Zonenreglement

wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Beschluss-Ziffern genehmigt.

5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit den nachfolgend genannten Änderungen mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Die Publikation ist unmittelbar nach diesem Beschluss in die Wege zu leiten. Sollte gegen den Beschwerdeentscheid entsprechend der nachfolgenden Beschluss-Ziffern ein Rechtsmittel ergriffen werden, so hat dasselbe keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.3 Behandlung der Beschwerde

5.3.1 Die Begehren Nr. 1-3 der Beschwerde der Erbegemeinschaft Wyss Ludwig Franziskus sel., bestehend aus Christina Luzia Wicki, Ursula Yazici-Wyss und Katrin Wyss Suter, v.d. Rechtsanwalt Stephan Glättli, Martin Disteli-Strasse 9, 4601 Olten, vom 27. September 2021 (inkl. einlässlicher Beschwerdebegründung vom 3. Dezember 2021) werden gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

Der spezielle Bebauungsplan Gebiet «Fühler» wird nicht genehmigt und also aufgehoben (vgl. Beschluss-Ziff. 5.7.1).

5.3.2 Der von der Beschwerdeführerin geleistete Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 2'100.00 wird ihr vollumfänglich zurückerstattet.

5.3.3 Die Begehren von Urs Willi, Kurt Baumgartner, Paul Wyss und Peter Huber gemäss Stellungnahme vom 28. Oktober 2022 werden abgewiesen.

5.3.4 Urs Willi, Kurt Baumgartner, Paul Wyss und Peter Huber haben unter solidarischer Haftbarkeit Verfahrenskosten von Fr. 2'100.00 zu bezahlen.

5.3.5 Urs Willi, Kurt Baumgartner, Paul Wyss und Peter Huber haben der Beschwerdeführerin unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung im Umfang von Fr. 4'325.30 (inkl. Auslagen und MWST.) zu bezahlen.

5.4 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Abnahme der Bauzone bzw. des Siedlungsgebiets um 0.03 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.

5.5 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbare FFF um insgesamt 2,2 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.

5.6 Planungsausgleich

5.6.1 Es werden folgende Abgabetatbestände gemäss § 5 PAG festgestellt:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Teilfläche Grundstück GB Kappel Nr. 2088, von der Landwirtschaftszone zur 2-geschossigen Einfamilienhauszone E2
- Umzonung, Grundstück GB Kappel Nrn. 939 und 1459, von der 2-geschossigen Gewerbezone zur 2-geschossigen Wohnzone
- Umzonung, Grundstück GB Kappel Nr. 921, von der 2-geschossigen Gewerbezone zur 3-geschossigen Mehrfamilienhauszone

- Umzonung, Grundstück GB Kappel Nr. 1090, von der Verkehrszone (Erschliessungsstrasse) zur 2-geschossigen Zentrumszone resp. 2-geschossigen Wohnzone.
- 5.6.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesumme vorzunehmen.
- 5.6.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.6.4 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Beschlüsse über die Erhebung der Ausgleichsabgabe für den vorgenannten Fall dem Amt für Raumplanung zu eröffnen.
- 5.6.5 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 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. 2004/961 vom 4. Mai 2004 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus Bauzonenplan und Gesamtplan (91/65) sowie Erschliessungspläne, Strassenklassierungsplan und Lärmempfindlichkeitsplan (91/65a-65g).
- 5.7.1 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Teilzonenplan, Erschliessungsplan «Breiten / Höchmatt» Situationsplan (91/76) (RRB Nr. 2017/719 vom 25. April 2017), Aufhebung betrifft nur Gemeindegebiet Kappel
 - Gestaltungsplan Am Dorfbach (91/74) (RRB Nr. 2012/2001 vom 22. Oktober 2012)
 - Erschliessungsplan Bohlacker (91/71) (RRB Nr. 2011/2648 vom 20. Dezember 2011)
 - Teilzonenplan Kindergarten (91/70) (RRB Nr. 2010/1620 vom 14. September 2010)
 - Gestaltungsplan Grossmatt (91/68) (RRB Nr. 2008/139 vom 19. Februar 2008)
 - Spezieller Bebauungsplan Gebiet «Fühler» mit Bauvorschriften (RRB Nr. 2003 vom 5. April 1977).
- 5.7.2 Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel hat als Planungsbehörde ein Gestaltungsplanverfahren gemäss §§ 14 ff. und §§ 44 PBG für die vom Perimeter des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» umfassten Parzellen GB Kappel Nrn. 717-721, 723, 1336 und 2488 durchzuführen, wobei die ausserhalb der Bauzone liegenden Grundstücksteile sowie die in der Landwirtschaftszone liegende Parzelle GB Kappel Nr. 1336 vom Gestaltungsplanperimeter auszunehmen sind. Dem Gemeinderat wird für die Planaufgabe des neu erarbeiteten Gestaltungsplans für das Gebiet «Fühler» eine Frist von 30 Monaten angesetzt, die mit der Rechtskraft der vorliegenden Beschluss-Ziff. 5.3 beginnt.
- 5.7.3 Weiterhin in Kraft bleiben folgende Planungen (Auflistung hat keinen Einfluss auf die Planbeständigkeit, sie dient lediglich der Nachführung):

- Gestaltungsplan, Erschliessungsplan Mittelgäubach Abschnitt Oststrasse (Gunzgen)-Boningenstrasse, Abschnitt Boningenstrasse - Höhliweg, Längenprofil Plan 77 und 78 (91/77-79) (RRB Nr. 2005/717 vom 22. März 2005)
- Kantonale Erschliessungspläne Umgestaltung Mittelgäustrasse, Teil West und Ost (91/72,73,75) (RRB Nr. 2011/2555 vom 5. Dezember 2011)
- Gestaltungsplan Sägereiareal (91/69) (RRB Nr. 2009/1520 vom 1. September 2009)
- Gestaltungsplan Am Bächli (91/67) (RRB Nr. 2007/53 vom 23. Januar 2007)
- Gestaltungsplan Unterdorf (91/66) (RRB Nr. 2005/1661 vom 16. August 2005)
- Erschliessungsplan Hägendorfstrasse (91/62) (RRB Nr. 2798 vom 25. August 1992)
- Erschliessungsplan Mittelgäustrasse Dorfeingang West (91/61) (RRB Nr. 1212 vom 16. April 1991)
- Erschliessungsplan Mittelgäustrasse Teil 3 (91/49) (RRB Nr. 2018 vom 13. Juli 1982)
- Schutzzonenplan Kappel/Gunzgen (91/48) (RRB Nr. 1481 vom 18. Mai 1982)
- Strassen- und Baulinienplan Mittelgäustrasse 1. und 2. Teil (91/38,38a) (RRB Nr. 490 vom 29. Januar 1980)
- Strassen- und Baulinienplan Boningenstrasse (Kantonsstrasse II Klasse) (91/37) (RRB Nr. 6621 vom 21. November 1979)
- Strassen- und Baulinienplan Kantonsstrasse Boningenstrasse (91/33) (RRB Nr. 3887 vom 30. Juni 1978)
- Strassen- und Baulinienplan Kantonsstrasse (91/29) (RRB Nr. 4907 vom 23. August 1977)
- Strassen- und Baulinienplan Kantonsstrasse Boningenstrasse (91/26) (RRB Nr. 3422 vom 10. Juni 1976)
- Strassen- und Baulinienplan Mittelgäustrasse (91/18) (RRB Nr. 3743 vom 14. Juli 1970).

5.8 Die Einwohnergemeinde Kappel hat dem Amt für Raumplanung ab Rechtskraft der vorliegenden Beschluss-Ziff. 5.1 möglichst umgehend folgende Unterlagen zuzustellen: 2 gesamte Dossiers (inkl. orientierende Unterlagen), 3 Exemplare des Bauzonenplans, 2 Exemplare des Gesamtplanes und 1 Zonenreglement. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen. Dabei sind die Plansätze insbesondere wie folgt zu bereinigen:

- Im Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen und im Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassifizierung, Ortsteil Süd, ist der innerhalb der Bauzone liegende ehemalige Perimeter des speziellen Bebauungsplans Gebiet «Fühler» als Gebiet (GB Kappel Nrn. 717-721, 723, 1336) mit Gestaltungsplanpflicht zu vermerken, wobei der ausserhalb der Bauzone liegende Teil (teilweise GB Kappel Nrn. 717-719, 1136 [Wald] sowie das ganze Grundstück GB Kappel Nr. 2488 [Landwirtschaftszone]) vom Perimeter des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht auszunehmen ist.

- Im Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen bei den als rechtsgültig aufgeführten Gestaltungsplänen innerhalb der Bauzone der als Nr. 1 bezifferte «Gestaltungsplan "Fü[h]ler" mit SBV» zu streichen.
- 5.9 Die Einwohnergemeinde Kappel 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 Einwohnergemeinde Kappel hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 12'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Stephan Glättli, Martin Disteli-Strasse 9,
4601 Olten**(i.S. Erbengemeinschaft Wyss Ludwig Franziskus sel., bestehend
aus Christina Luzia Wicki, Ursula Yazici-Wyss und Katrin
Wyss Suter)Rückerstattung des
Kostenvorschusses:

Fr. 2'100.00 (aus 1015004 / 054)

=====

Kostenrechnung**Kurt Baumgartner, Bornstrasse 3, 4616 Kappel**(für sich und z.Hd. Urs Willi, Paul Wyss, Peter Huber, Kappel
a.v.d. Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG,
Belchenstrasse 3, 4601 Olten)Verfahrenskosten
inkl. Entscheidgebühr:

Fr. 2'100.00 (4210000 / 054 / 81087)

=====

Zahlungsart

Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch die Staatskanzlei**Kostenrechnung****Einwohnergemeinde Kappel, Dorfstrasse 27,
4616 Kappel**

Genehmigungsgebühr:

Fr. 12'000.00 (4210000 / 004 / 80553)

Publikationskosten:

Fr. 23.00 (1015000 / 002)

Fr. 12'023.00

Zahlungsart:

Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement/Rechtsdienst (vs/ma)

Bau- und Justizdepartement/Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2021/174)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (cn), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung (VJ), Dossier-Nr. SOBAU #82295 (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Hochbauamt

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

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Forstkreis Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthausquai 23, 4600 Olten

Einwohnergemeinde Kappel, Dorfstrasse 27, 4616 Kappel, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Kappel, Dorfstrasse 27, 4616 Kappel

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

Rechtsanwalt Stephan Glättli, Martin Disteli-Strasse 9, 4601 Olten [Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin] **(Einschreiben)**

Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 1050, 4601 Olten [Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner 1-4], mit Rechnung **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Kappel: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung)