

Regierungsratsbeschluss

vom 4. Juli 2023

Nr. 2023/1122

Niedergösgen: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

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

- Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2'000 / 1:4'000)
- Erschliessung und Strassenklassierung (Pläne 1 bis 4, Massstab 1:1'000)
- Zonenreglement
- Baureglement.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild (von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2015 verabschiedet).

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht 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 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 23. März 2020 vor.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und angepasst. Er berücksichtigt damit die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben. Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

2.1.3 Regionale Grundlage "Agglomerationsprogramm Aareland"

Das Agglomerationsprogramm dient der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie bspw. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Das Agglomerationsprogramm schafft die Grundlage für die Mitfinanzierung von Massnahmen durch den Bund.

Niedergösgen liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms "Aareland". Ziel der Agglomerationsprogramme (AP) ist die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Diese Abstimmung wird im aktuell vorliegenden Agglomerationsprogramm der 4. Generation im Zukunftsbild, in den Teilstrategien sowie in den Massnahmen aufgezeigt. Im Zukunftsbild 2040 wird das Gemeindegebiet zusammen mit der Nachbargemeinde Schönenwerd dem Agglomerationskernraum bzw. dem Agglomerationskorridor zugeordnet. Der Bahnhof von Schönenwerd soll zu einer multimodalen Verkehrsdrehscheibe ausgebaut werden. Für das Siedlungsgebiet stehen im Kerngebiet als Hauptnutzungen Wohnen, Arbeiten (Dienstleistungen) und die Versorgung der Bevölkerung mit dem täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarf im Fokus. Es sollen durchmischte Wohntypologien, eine hohe Bebauungsdichte und städtebaulich qualitätsvolle Bebauungsstrukturen entstehen. Eine grosse Herausforderung ist der Umgang mit dem Verkehr auf den Hauptverkehrsachsen im Ortszentrum. Es sollen qualitätsvolle Bebauungsstrukturen mit hoher Dichte erreicht werden, verbunden mit hochwertig gestalteten, vielfältig nutzbaren Freiräumen.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Niedergösgen

Bei der Genehmigung der Ortsplanung von Niedergösgen hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1020 vom 24. März 1992 verschiedene Teilbereiche vorläufig zurückgestellt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Die bereinigte Ortsplanung wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 593 vom 20. Februar 1995 genehmigt. Mit RRB Nr. 1202 vom 12. Juni 2001 hat der Regierungsrat schliesslich noch den Gesamtplan und den Gestaltungsplan Oberschachen (Sondernutzungszone für Schrebergartennutzung) genehmigt.

2.1.5 Räumliches Leitbild

Das PBG schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt. Im Bereich der Siedlungsentwicklung formuliert die Gemeinde Niedergösgen die Absicht, sich nach innen zu orientieren. Dazu setzte man sich als Ziel, unüberbaute Bauzonen zu überbauen. Zusätzlich möchte man das Gebiet Kistenfabrik verdichten. Weiter möchte man das Areal der alten Leistfabrik und das Belser-Areal definitiven Nutzungen zuordnen. Die Gemeindeversammlung von Niedergösgen hat das räumliche Leitbild am 9. Juni 2015 verabschiedet.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Innenentwicklung, wie im räumlichen Leitbild dargelegt, angegangen. Dazu wurden verschiedene Anreize für die Grundeigentümer geschaffen. Diverse Aufzonungen, im Zusammenhang mit einer Gestaltungsplanpflicht, und Reduktionen der Baulinien sollen eine verbesserte Ausnutzung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gewährleisten. Die Entwicklung der Gemeinde soll durch Nachverdichtung sowie durch das Ermöglichen verdichteter Bauweisen weitgehend innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen. Es sind keine Einzonungen vorgesehen.

In der Bilanz nimmt die Fläche der Bauzone mit der Gesamtrevision um 0.8 ha zu. Ursache dafür ist nicht eine Einzonung im engeren Sinn, sondern die Festlegung der bisher fehlenden Grundnutzung im Gebiet "E" (Areal Alte Leistfabrik). Die bestehenden Reservezonen werden alle der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Sämtliche Bauzonen und die dazugehörigen Bestimmungen werden überprüft und an die neuen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst. Auch die bestehenden Gestaltungspläne werden überprüft und je nachdem aufgehoben oder bestätigt.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Das komplette Planungsdossier der Ortsplanung Niedergösgen wurde vom 3. August 2020 bis 3. September 2020 ein erstes Mal öffentlich aufgelegt. Insgesamt sind 20 Einsprachen eingegangen. Alle Einsprechenden wurden zu Einspracheverhandlungen eingeladen. Daraufhin wurden neun Einsprachen zurückgezogen.

Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 20. November 2020 bis 20. Dezember 2020. Hiergegen gingen zwei Einsprachen ein.

An der Gemeinderatssitzung vom 16. Februar 2021 wurden die Einsprachen behandelt und die Ortsplanungsrevision wurde zuhanden des Regierungsrates verabschiedet. Die Einsprecher erhielten in der Folge separate Verfügungen.

Gegen vier Einspracheabweisungen wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Auf eine Beschwerde wurde infolge Nichtbezahlens des Kostenvorschusses mit Verfügung des instruierenden Bau- und Justizdepartementes vom 12. Oktober 2021 nicht eingetreten.

3.2 Beschwerdeverfahren

3.2.1 Mit Eingabe vom 6. März 2021 erhob Benno von Arx (nachfolgend Beschwerdeführer 1) beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeinderates Niedergösgen (nachfolgend Vorinstanz) vom 24. Februar 2021 mit dem Antrag auf Reduktion der Waldbaulinie für GB Niedergösgen Nr. 19 auf 10 m, falls möglich aus Gründen der Gleichbehandlung ebenfalls für GB Niedergösgen Nr. 1436.

3.2.2 Am 14. März 2021 erhoben Willi und Ursula Fretz (nachfolgend Beschwerdeführer 2) beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 3. März 2021 mit den Anträgen, die Einstufung ihrer Liegenschaft als erhaltenswert und die (kantonale) Strassenbaulinie seien aufzuheben.

3.2.3 Mit Eingabe vom 15. März 2021 erhoben Bruno und Evelyn Meier (nachfolgend Beschwerdeführer 3), vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, beim Regierungsrat Beschwerde gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 3. März 2021 mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Die Verfügung des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Niedergösgen vom 3. März 2021 sei aufzuheben.
2. Der «Bauzonen- und Gesamtplan», der Plan «Erschliessung und Strassenklassierung 4» und das Zonenreglement seien in der öffentlich aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und an die Gemeinde zurückzuweisen.
3. Eventualiter seien folgende Änderungen an der Nutzungsplanung und am Zonenreglement zu beschliessen:
 - 3.1 Die Klassierung der Liegenschaft Mühledorfstrasse 48 (auf GB Niedergösgen Nr. 1805) als «**Gebäude erhaltenswert**» wird aufgehoben.
 - 3.2 Die Ausscheidung der **Ortsbildschutzzone 2** im Mühledorf, namentlich im Bereich der Grundstücke der Beschwerdeführer (GB Niedergösgen Nr. 1805, 1875 und 1876), wird aufgehoben.

Subeventualiter seien

- die Ortsbildschutzzone 2 auf dem Grundstück GB Niedergösgen Nr. 1805 auf eine erste Bautiefe von 20.0 m (analog GB Niedergösgen Nr. 1828) zu beschränken;
- § 28 Abs. 5 lit. b des Zonenreglements («Qualitätsverfahren nach SIA») ersatzlos zu streichen;
- die Beschränkung «Dachfenster bis max. 0.5 m² Lichtfläche» gemäss Anhang 1 zum Zonenreglement ersatzlos zu streichen, so dass für die Grösse von Dachfenstern allein die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung KBV zur Anwendung kommen.
- Das Verbot von Dacheinschnitten gemäss Anhang 1 zum Zonenreglement sei zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen: «Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite erlaubt» (analog Richtlinien für Ortsbildschutzzone 1).

3.3 Das **Zonenreglement** wird wie folgt geändert:

- a. § 7 wird ersatzlos gestrichen. Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Areale, für deren Bebauung ein qualitätssicherndes Verfahren gefordert wird, in der Zonenplanung zu bestimmen.
- b. § 15 Abs. 3 letzter Satz («Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium verlangen resp. kantonale Fachstellen beiziehen») wird ersatzlos gestrichen.
- c. § 15 Abs. 4 lit. a («Darstellung der ortsbaulichen Integration mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell») wird ersatzlos gestrichen.

- d. § 15 Abs. 4 letzter Satz («Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen») wird ersatzlos gestrichen.
 - e § 15 Abs. 5 wird wie folgt präzisiert: «Diese Gestaltungsvorgaben gelten nicht für die Kernzone Mühledorf».
 - f. § 26 Abs. 1 lit. a wird ersatzlos gestrichen.
 - g. Im Anhang 3 («Naturobjekte / Einzelbäume, Naturobjekte / Baumreihe») wird der Eintrag der Linde Mühledorf auf GB Nr. 1875 ersatzlos gestrichen.
- 3.4 Der im Plan «Erschliessung und Strassenklassierung 4» auf GB Niedergösgen Nr. 177 und 201 vorgesehene «**Trampelpfad**» wird aufgehoben.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

- 3.2.4 Mit Eingabe vom 3. Mai 2021 reichten die Beschwerdeführer 3 die einlässliche Begründung ihrer Beschwerde ein.
- 3.2.5 Mit Eingaben vom 30. August 2021 liess sich die Vorinstanz zu den Beschwerden vernehmen und beantragte - mit Ausnahme der Korrektur betreffend die Linde auf GB Niedergösgen Nr. 1875 (vorstehend, Ziff. 3.3 lit. g der Rechtsbegehren der Beschwerdeführer 3) - die vollumfängliche Abweisung derselben, soweit darauf einzutreten sei.
- 3.2.6 Am 17. November 2021 nahmen die Beschwerdeführer 3 zu der vorinstanzlichen Vernehmlassung Stellung.
- 3.2.7 Am 21. Juni 2022 wurde mit den Beschwerdeführern 2 und anschliessend mit den Beschwerdeführern 3 - unter Teilnahme des Gemeindepräsidenten und Vertretern der kantonalen Fachstellen Heimat- und Denkmalschutz - ein Augenschein vor Ort durchgeführt. Die diesbezüglichen Protokolle wurden den Verfahrensbeteiligten zugestellt. Den Beschwerdeführern 3 wurde zudem eine E-Mail der Fachstelle Heimatschutz vom 24. Juni 2022 zugestellt, welche sich zu den Regelungen betreffend Dacheinschnitte und Dachflächenfenster äusserte. Die Beschwerdeführer 2 erhielten wie gewünscht eine Kopie des Zonenreglements, des Gestaltungsplans «Gewerbe- und Industriegebiet Erlinsbacherstrasse / Jurastrasse» (RRB Nr. 3248 vom 29. Oktober 1991), des Teilzonenplans «Alte Leistfabrik» (RRB Nr. 2017/1098 vom 26. Juni 2017) und des Gestaltungsplans «Alte Leistfabrik» (RRB Nr. 2017/1098 vom 26. Juni 2017).
- 3.2.8 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 13. Dezember 2022 wurde den Beschwerdeführern 3 und der Vorinstanz mitgeteilt, dass die Angelegenheit ohne weitere Vorkehrungen spruchreif ist. Es gingen keine weiteren Eingaben ein.
- 3.3 Behandlung der Beschwerden
- 3.3.1 Formelles
- 3.3.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die

Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzumutbaren 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).

3.3.1.2 Eintreten

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

Der Beschwerdeführer 1 sowie die Beschwerdeführer 2 und 3 weisen eine besondere Beziehungsnähe zur streitbetreffenden Nutzungsplanung, d.h. der Gesamtrevision der Ortsplanung Niedergösgen, auf. Sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind Adressaten der angefochtenen Verfügungen. Daher sind sie zu den eingereichten Beschwerden legitimiert. Auf die frist- und formgerechten Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten.

3.3.2 Beschwerde des Beschwerdeführers 1 vom 6. März 2021

Reduktion des Waldabstandes für GB Niedergösgen Nrn. 19 und 1436

Der Beschwerdeführer 1 beantragt die Reduktion des Waldabstandes bzw. der Waldbaulinie auf GB Niedergösgen Nrn. 19 und 1436 auf 10 m.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, die Waldbaulinie entspreche derjenigen aus dem «Erschliessungsplan Ergänzung Waldbaulinien» [Schachen-Reben] (RRB Nr. 2006/514 vom 14. März 2006). Gemäss Vorprüfungsbericht sei eine Reduktion der Waldbaulinie von 20 m auf 15 m nicht zulässig. Die Gemeinde habe die 15 m gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan jedoch übernommen. Der Antrag verlange eine Reduktion auf ca. 7 m. Eine 7 m breite Waldbaulinie sei sehr selten. Ein Vergleich mit anderen Gemeinden könne nicht gemacht werden. Die Garagen würden mit einer Vorbaulinie gesichert, so dass sie weiterhin an Ort und Stelle verbleiben können. Weitere Bauten innerhalb der Waldbaulinie seien aus Gründen der Sicherheit (Baumfall) und aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Ferner sei darauf hinzuweisen, dass ohne Waldbaulinie eine Strassenbaulinie von 3 m notwendig wäre, so dass der Unterschied lediglich 4,5 m betragen würde.

Der Beschwerdeführer macht geltend, zwischen dem Wald und den Grundstücken verlaufe eine Gemeindestrasse. Diesbezüglich sei die Gemeinde für die Verkehrssicherheit und einen zuverlässigen Betrieb verantwortlich. Daraus folge, dass die Gemeinde verpflichtet sei, allfällige Risiken aus einem Baumsturz abzuwenden, womit für GB Niedergösgen Nrn. 19 und 1436 keine entsprechenden Risiken bestehen könnten und einem reduzierten Waldabstand von 10 m nichts entgegenstehe. Die Argumentation der Gemeinde, dass die Strassenbaulinie beinahe dieselbe Einschränkung zur Folge hätte, verfange zudem nicht. Eine Distanz von 4,5 m mache einen grossen Unterschied aus. Gegenüber dem Erstellungszeitpunkt sei auch bei einem Waldabstand von 10 m eine Enteignung eingetreten.

Soweit der Beschwerdeführer eine materielle Enteignung geltend macht, ist darauf mangels Zuständigkeit nicht einzutreten. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aufgrund der Waldbaulinie erweist sich, wie nachfolgende Ausführungen zeigen, als rechtmässig.

Gemäss § 1 Abs. 1 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW; BGS 931.72) besteht deren Zweck und damit derjenige des Waldabstandes im Schutz des Waldes und der

Waldränder vor Beeinträchtigung durch Bauten und bauliche Anlagen und deren Schutz vor Beeinträchtigung durch den Wald. Weiter soll die Erhaltung der Waldränder als landschaftlich und ökologisch wertvoller Raum sichergestellt und deren Begehbarkeit gefördert werden. Der Zweck des Waldabstandes liegt demnach nicht einzig in der Abwendung von Gefahren. Selbst wenn der Argumentation des Beschwerdeführers hinsichtlich der Strasse und deren Unterhalt gefolgt werden könnte, kann daraus kein Anspruch auf einen kleineren Waldabstand abgeleitet werden. Dabei spielt es auch keine Rolle, dass die Vorinstanz allenfalls von einer Reduktion auf 7 m anstatt 10 m ausging, die Überlegungen sind dieselben. Es kann offenbleiben, ob die Vorinstanz aufgrund der Gegebenheiten überhaupt eine kleinere Waldbaulinie festlegen dürfte [In der Vorprüfung wurde lediglich die generelle Reduktion auf 15 m als unzulässig erachtet (Vorprüfung, S. 40)]. Die Entscheidung, dies (im Gegensatz zu einigen Liegenschaften, bei welchen die Waldbaulinie einen Wiederaufbau des Hauptgebäudes bzw. die Überbaubarkeit verunmöglichen würde, vgl. Raumplanungsbericht vom 10. Februar 2021, S. 77) nicht zu tun und die rechtskräftige - bereits reduzierte - Waldbaulinie von 15 m aus dem «Erschliessungsplan Ergänzung Waldbaulinien» [Schachen-Reben] (RRB Nr. 2006/514 vom 14. März 2006) beizubehalten, ist jedenfalls weder unzweckmässig noch rechtswidrig und demnach zu schützen. Im Übrigen wird die Garage, wie von der Vorinstanz ausgeführt, mittels Vorbaulinie «geschützt» (Plan «Erschliessung und Strassenklassierung 2»), so dass lediglich ein Neubau ausgeschlossen ist.

Gleiches gilt für die Nachbarsparzelle GB Niedergösgen Nr. 1436, wobei anzumerken ist, dass diese sich ohnehin nicht im Eigentum des Beschwerdeführers 1 befindet. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3.2.1 Verfahrenskosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 600.00 zu bezahlen. Die sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 600.00 ist dem Beschwerdeführer 1 zurückzuerstatten.

3.3.3 Beschwerde der Beschwerdeführer 2 vom 14. März 2021

3.3.3.1 Strassenbaulinie Kantonsstrasse

Den Beschwerdeführern wurde anlässlich des Augenscheins erläutert, dass die kantonale Strassenbaulinie von 6 m gestützt auf § 46 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) auch dann gelten würde, wenn diese nicht eingezeichnet wäre. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird sie zudem bloss orientierungshalber aufgeführt, weshalb auf diesen Punkt der Beschwerde nicht einzutreten ist.

3.3.3.2 Einstufung des Gebäudes auf GB Niedergösgen Nr. 2127 als erhaltenswert

Die Beschwerdeführer 2 machen geltend, ihre Liegenschaft werde neu als «gemeindlich schützenswerte Baute» eingestuft. Im alten Zonenplan seien allein der Kamin und der Laubengang der Nachbarliegenschaft so eingestuft worden. Für keinen Niedergösger Normalbürger sei diese ganze Industrieanlage schützenswert.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, sie habe um die Ausscheidung dieser Bauten intensiv mit der Fachstelle Heimatschutz des Amtes für Raumplanung (ARP) gerungen. Für das ARP sei dies ein Genehmigungsvorbehalt. Das heisse, dass es von einer Genehmigung absehen könne, wenn diese Bauten nicht als erhaltenswert ausgeschieden werden würden.

Zunächst ist entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer 2 das Gebäude gestützt auf den für das betreffende Grundstück immer noch rechtsgültigen Gestaltungsplan «Gewerbe- und

Industriegebiet Erlinsbacherstrasse / Jurastrasse» (RRB Nr. 3248 vom 29. Oktober 1991) auch bisher als erhaltenswert eingestuft gewesen. Die Verwirrung ruht daher, dass der Plan Gestaltungsplan «Alte Leistfabrik» (RRB Nr. 2017/1098 vom 26. Juni 2017) das Gebiet ausserhalb des Planperimeters orientierungshalber darstellt und dabei fälschlicherweise - wie die Beschwerdeführer 2 dies ausführen - bloss den Laubengang als erhaltenswert kennzeichnet. Massgebend ist aber der rechtsgültige Plan und nicht die falsche orientierende Darstellung. Die Liegenschaft wird somit nicht neu als erhaltenswert eingestuft, sondern bleibt weiterhin erhaltenswert.

Niedergösgen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen, die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Für die Kantone und Gemeinden besteht eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren bei der Nutzungsplanung (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1). Das Gebäude der Beschwerdeführer 2 liegt in der Baugruppe 7.1 «Verschachtelte Fabrik- und Gewerbebauten beiderseits der Erlinsbacherstrasse, ehem. zu Bally-Produktion gehörend, 1920er Jahre» mit dem Erhaltungsziel «A» - mithin der höchsten Kategorie. Das Erhaltungsziel «A» bedeutet, dass die Substanz erhalten werden muss - alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. In der Vorprüfung hat denn die Fachstelle Heimatschutz die Frage aufgeworfen, ob dem Erhaltungsziel «A» mit dem Einstufen der Liegenschaft als erhaltenswert Genüge getan ist (vgl. Vorprüfungsbericht vom 23. März 2020, S. 14f.). Mit Recht wurde vom ARP zumindest die Beibehaltung der Einstufung als erhaltenswert verlangt. Nachdem das ISOS sowohl für Kanton als auch Gemeinde verbindlich ist, verblieb denn auch kaum ein Spielraum.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3.3.3 Verfahrenskosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

3.3.4 Beschwerde der Beschwerdeführer 3 vom 15. März 2021

3.3.4.1 Zulässige Rechtsbegehren

Die Vorinstanz resp. in Vertretung das Planungsbüro macht in ihrer Vernehmlassung hinsichtlich diverser Begehren der Beschwerdeführer 3 geltend, es handle sich um neue Aspekte, welche mittels Einsprache nicht vorgebracht worden seien.

Die Beschwerdeführer 3 führen diesbezüglich aus, dass die Einsprache vom 2. September 2020 umfassend gewesen sei. Der Hauptantrag habe auf Abweisung der gesamten Ortsplanung gelautet. Die Vorinstanz habe in der Folge sowohl den Hauptantrag als auch die Eventualanträge abgewiesen. Entsprechend hätten die Beschwerdeführer 3 in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat erneut die Abweisung bzw. Nichtgenehmigung (nahezu) der gesamten Ortsplanung und darüber hinaus diverse Eventualanträge gestellt. Tatsächlich gingen die Rechtsbegehren der Beschwerde also weniger weit als die Rechtsbegehren der Einsprache. Von einer Ausweitung des Streitgegenstandes könne also keine Rede sein. Soweit die Vorinstanz moniere, dass in der Einsprache explizit noch keine Paragraphen des Zonenreglements beanstandet worden seien, weshalb auf die Beschwerde gegen einzelne Paragraphen nun nicht einzutreten sei, sei ihr entgegenzuhalten, dass die Beschwerdeführer 3 in ihrer Einsprache vom 2. September 2020 im Eventualantrag die gänzliche Entlassung aus dem Ortsbildschutzperimeter 2 beantragt hatten. Dass neu nun noch zusätzlich punktuell die Zonenvorschriften beanstandet würden, sei nicht zu beanstanden. Auch darin sei keine unzulässige Ausweitung des Streitgegenstandes zu erkennen.

Den Ausführungen der Beschwerdeführer 3 ist zuzustimmen. Nachdem bereits die Einsprache die Abweisung der aufliegenden «Gesamtrevision der Ortsplanung mit dem Bauzonen- und Gesamtplan sowie dem Zonenreglement und dem Erschliessungsplan» verlangte, liegt keine Ausweitung des Streitgegenstandes vor. Es ist insbesondere zulässig, anstelle der geforderten Abweisung des Zonenreglements im Beschwerdeverfahren bloss noch die Änderung bzw. Streichung einzelner Bestimmungen desselben zu fordern.

3.3.4.2 Fehlende Interessenabwägung

Die Beschwerdeführer 3 machen geltend, Gemeinden hätten beim Erlass von Nutzungsplänen eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen (Art. 3 RPG). Dabei hätten sie alle rechtlichen und tatsächlichen Interessen einzubeziehen, diese zu bewerten und sie gegeneinander abzuwägen. Planfestsetzungen seien zu begründen und im Raumplanungsbericht darzustellen (Art. 47 RPV). Die Grenze des Planungsermessens werde überschritten, wenn Ergebnisse anfielen, die sich als Folge unsorgfältiger oder fehlender Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen. Zu ermitteln und auszuwerten seien alle Interessen (private und öffentliche), die im konkreten Fall von Bedeutung sind. Diese Interessen seien alsdann derart zu optimieren, dass sie im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden. Je schwerer sich ein Eingriff in die Eigentumsgarantie auswirke, desto sorgfältiger und umfassender müsste die Interessenabwägung ausfallen. Würden die konkreten Interessen gar nicht ermittelt, nicht ausgewertet oder nicht abgewogen, sei die Planung rechtsfehlerhaft und damit aufzuheben.

Da die Interessenabwägung nicht losgelöst von den konkreten Eingriffen in die Eigentumsrechte beurteilt werden kann, wird darauf zurückzukommen sein.

3.3.4.3 Klassierung des Gebäudes Mühledorfstrasse 48 als erhaltenswert

Hinsichtlich der Klassierung ihres Gebäudes als erhaltenswert wenden die Beschwerdeführer 3 ein, eine Interessenabwägung für diesen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit könne den Auflageakten nicht entnommen werden. Die Klassierung sei allein schon deshalb aufzuheben. Die Vorschriften gemäss § 37 ZR schränkten die betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten der Beschwerdeführer ein, soweit sie diese nicht sogar gänzlich verhinderten. Die Vorschrift, wonach «Stellung, Volumen und äussere Erscheinung» des Bauernhauses zu erhalten seien, schliesse An- und Umbauten faktisch aus. Ein Abbruch wäre nur möglich, wenn er «unvermeidlich» sei (was streng genommen ausser nach einem Grossbrand nie der Fall sein dürfte). Die Einschränkungen seien sogar einschneidender als in der Landwirtschaftszone. Derart schwere Eingriffe in die Verfassungsrechte der Beschwerdeführer 3 müssten im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Beides sei nicht der Fall. Die Beschwerdeführer 3 hätten zweifellos ein privates Interesse an der Erhaltung (aber auch an der Entwicklungsmöglichkeit) ihres Landwirtschaftsbetriebes und Wohnhauses. Ein (überwiegendes) öffentliches Interesse an der unveränderten Erhaltung der landwirtschaftlichen Liegenschaft sei dagegen nicht ersichtlich. Der Gemeinderat begründe die Erhaltenswürdigkeit des Gebäudes im Einspracheentscheid mit der Sicht der Abteilung Ortsbildschutz (gemeint ist die Fachstelle Heimatschutz) des Amtes für Raumplanung. Als Gründe würden «Freie Lage, Volumen, klare Einsehbarkeit der Dreiteiligkeit, lokale Architektur» genannt. Diese Attribute seien wenig spezifisch und träfen auf unzählige Gebäude in Niedergösgen zu (welche allein deswegen noch lange nicht als erhaltenswert eingestuft worden seien). Die Attribute vermöchten in keiner Weise zu begründen, weshalb gerade das Objekt der Beschwerdeführer 3 erhaltenswert sein solle. Die «freie Lage» sei für einen Bauernhof nichts Aussergewöhnliches. Diese Normalität vermöge also nicht zu begründen, weshalb das Gebäude als erhaltenswert eingestuft werden sollte. Hinzu komme, dass die freie Lage des Gebäudes dieses etwas «isoliert» erscheinen lasse. Ein enger Zusammenhang mit anderen Häusergruppen in der Kernzone des «Mühledorf» bestehe nicht. Das Gebäude könne demnach auch keine spezielle Rolle in einer «Häusergruppe» oder einer «Gebäudereihe» spielen, wie § 37 Abs. 1 ZR voraussetze. Erst recht nicht mehr nach

Abbruch des Gebäudes auf GB Niedergösgen Nrn. 2579 und 1912 (ehemaliges Restaurant Mühlehof). Die Vorinstanz führe nicht aus, inwiefern das Volumen des Bauernhauses speziell und damit erhaltenswert sei. Aussergewöhnlich sei es jedenfalls nicht. Auch die Dreiteiligkeit (Scheune, Tenn und Wohnhaus) von Bauernhöfen sei nichts Aussergewöhnliches. Hinzu komme, dass die Dreiteiligkeit im Falle der Liegenschaft der Beschwerdeführer 3 erst seit 1992 bestehe (damals sei ein Stall angebaut worden). Eine erhaltenswerte historische Komponente bestehe somit nicht. Auch hinsichtlich des Attributes der lokalen Architektur führe die Vorinstanz nicht aus, was derart speziell oder charakteristisch sein solle, dass sie zu erhalten sei. Das Gebäude sei zudem in den letzten Jahren bereits zweimal in bedeutendem Ausmass umgebaut und verändert worden (Renovation Wohnhaus, Fenster und Fassade 1981; Anbau Stall 1992). Es sei nicht einzu-sehen, weshalb dessen äussere Erscheinung nun plötzlich ungeschmälert erhalten werden müsste bzw. weshalb Um- und Anbauten wie sie in den letzten Jahren vorgenommen worden seien, plötzlich nicht mehr möglich sein sollten. Die Beschwerdeführer hätten erhebliche familiäre (Kinderzuwachs) und betriebliche Interessen an der Entwicklung ihrer Liegenschaft. Ange-dacht sei eine Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss oder auf der Ostseite des Gebäudes (z.B. auch mit einem separaten Wohnhaus) sowie eine Betriebserweiterung im Westen. Solche Erweiterungen würden mit § 37 ZR verunmöglicht oder könnten zumindest in willkürlicher Weise eingeschränkt werden. Aufgrund der fehlenden Aussergewöhnlichkeit / Charakteristik des Gebäudes bestehe kein öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes, zumindest wäre es nicht besonders gross, weshalb es die Privatinteressen der Beschwerdeführer 3 nicht zu überwiegen vermöchte. Selbst wenn der Bauernhof der Beschwerdeführer unter dem Aspekt der genannten Attribute besonders charakteristisch wäre, schössen die Einschränkungen gemäss § 37 Abs. 2 ZR über das Ziel hinaus. Die Zonenvorschriften verunmöglichten bspw. eine Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss auf der Nordseite (zusätzliche Belichtung mit Dachlukarnen oder Dachflächenfenstern). Die Baubehörde müsste ja gestützt auf § 37 ZR argumentieren, dass der Ausbau die äussere Erscheinung verändere und überdies nicht nötig sei («wenn immer möglich»). Eine Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss hätte indes keinerlei Einfluss auf die «freie Lage, das Volumen, die Dreiteiligkeit oder die lokale Architektur» des Gebäudes. Trotzdem wäre sie nicht möglich, § 37 Abs. 2 ZR gehe somit weiter, als für den Erhalt der Schutzattribute notwendig sei, weshalb die Bestimmung unverhältnismässig sei. Verfehlt sei die Begründung der Vorinstanz im Einspracheentscheid übrigens auch insoweit, als ausgeführt werde, dass die Baute «erst unter Schutz gestellt werde, wenn ein Gutachten vorliegt». Eine Unterschutzstellung stehe bei erhaltenswerten Gebäuden nicht zur Debatte, ansonsten sie als «schützenswert» einzustufen wären. Zu beanstanden sei in diesem Zusammenhang auch, dass das Zonenreglement die Schutzziele für schützenswerte und erhaltenswerte Objekte nahezu gleich scharf formuliere und damit dem unterschiedlichen Schutzstatus keine Rechnung trage. Dies unterstreiche die Unverhältnismässigkeit der Formulierung in § 37 ZR. Rechtsfehlerhaft sei die Begründung der Vorinstanz auch insoweit, als sie einfach auf die Sicht der kantonalen Abteilung Ortsbildschutz (gemeint ist die Fachstelle Heimatschutz) verweise: « Dies ist die Sicht der Abteilung Ortsbildschutz des Amts für Raumplanung». Das lese sich fast so, wie wenn die Vorinstanz die Klassierung gegen ihren Willen vorgenommen habe. Tatsächlich könne dem Protokoll der Einspracheverhandlung vom 21. Oktober 2020 folgendes entnommen werden: « [...] Roberto Aletti bedauert dies auch. Er ist aber der Meinung, dass er am Ortsbildschutz und am erhaltenswerten Gebäude wohl nicht vorbeikommen werde. Es ist nämlich nicht der Gemeinderat, der diese Vorschläge und Entscheidungen trifft, sondern der Kanton. Anlässlich der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung wurde die Gemeinde bei verschiedenen Eingaben vom Kanton zurückgepfiffen. Die Einstufung von erhaltenswerten Gebäuden erfolgt also nicht durch den Gemeinderat». Mit dieser Haltung habe die Vorinstanz ihr nutzungsplanerisches Ermessen offensichtlich unterschritten. Sie habe ihre Planungsaufgabe gar nicht wahrgenommen, sondern die Planung offensichtlich der kantonalen Fachstelle überlassen, weil sie fälschlicherweise davon ausgegangen sei, dass sie gar nicht für die Klassierung zuständig sei. Damit verstosse die Klassierung des Gebäudes der Beschwerdeführer 3 aber gegen Bundesrecht und gegen § 9 PBG. Die denkmalpflegerische Klassierung von Gebäuden als «erhaltenswert» sei Aufgabe des Gemeinderates. Die kantonale Fachstelle wirke lediglich unterstützend mit.

Im angefochtenen Entscheid führte die Vorinstanz Folgendes aus: « Die Baute hat die Qualitäten als erhaltenswertes Objekt. Dies ist die Sicht der Abteilung Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung. Die Baute wird erst unter Schutz gestellt, wenn ein Gutachten vorliegt. Gründe für die Klassierung: «Freie» Lage, Volumen, klare Einsehbarkeit der Dreiteiligkeit, lokale Architektur». In ihrer Vernehmlassung vom 30. August 2021 führt die Vorinstanz lediglich aus, die «Beschwerdeergänzung sei vollständig abzuweisen. Der Ersatz von erhaltenswerten Bauten wird im Einzelfall geprüft». Die kommunale Planungsbehörde sei in ihrem Handeln frei und integriere kantonale Beurteilungen.

Im Raumplanungsbericht finden sich zu den erhaltenswerten Bauten folgende Überlegungen: «Erhaltenswerte Gebäude (im Zonen- und Erschliessungsplan grün dargestellt, Zonenreglement § 37): Erhaltenswerte Bauten haben einen Einfluss auf das Ortsbild, aber eine weniger starke Eigenwirkung als beispielsweise ein Schulhaus. Sie sind, wenn immer möglich, in ihrer Stellung, ihrem Volumen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Eine Abbruchbewilligung wird nur bei einer gleichzeitigen Erteilung einer Baubewilligung verfügt. Erhaltenswert sind Bauten, die eine bestimmte Bedeutung für das Dorf haben und sollen erhalten bleiben. Trotzdem soll eine sanfte, den Vorgaben entsprechende Weiterentwicklung möglich sein. Dies ist wichtig, beispielsweise wegen den sich verändernden Ansprüchen an das Wohnen (RPB S. 22). [...] Im Zonenreglement wird der Formulierungsvorschlag des Amtes für Raumplanung übernommen. Erhaltenswerte Bauten haben einen Einfluss auf das Ortsbild. Sie sind, wenn immer möglich, in ihrer Stellung, ihrem Volumen und ihrer äusseren Erscheinung zu erhalten. Eine Abbruchbewilligung wird nur bei einer gleichzeitigen Erteilung einer Baubewilligung verfügt. Erhaltenswerte Bauten sind keine kommunal geschützten Bauten, da sie keine kommunale Schutzverfügung gemäss Kulturdenkmäler-Verordnung haben. Es handelt sich vielmehr um Vorgaben für das Baubewilligungsverfahren resp. ihre Unterschutzstellung ist bei Bedarf, also z.B. bei einem drohenden Abbruch, zu prüfen (RPB S. 95 zu § 37 ZR «Gebäude erhaltenswert») ».

Anlässlich des Augenscheins führte der Vertreter der Fachstelle Heimatschutz aus, das Gebiet Mühledorf besitze einen speziellen Charakter und dessen Qualitäten sollten erhalten werden. Die Identität werde mit den Regelungen bewahrt. Das Mühledorf habe einen ländlichen, dörflichen Charakter. Man habe das Anliegen, mit dem Ortsbildschutz die Identität der einzelnen Gebäude zu wahren. Man wolle das Schöne und Spezielle erhalten. Es habe ein paar Bauernhäuser und Arbeiterhäuser, die den Charakter dieses Gebiets wiedergäben und Charme und Qualität hätten. Bei den erhaltenswerten Bauten gehe es um die Erhaltung eines Ensembles, im Gegensatz zu schützenswerten Bauten, welche primär eigenständig einen Wert hätten. Es habe bereits einige Störfaktoren, das könne aber nicht dazu führen, den Erhalt des Gebietes aufzugeben. Die bisherigen Regelungen hätten nicht genügt. Das Gebäude Mühledorfstrasse 32 werde in gleicher Art wieder aufgebaut. Er habe mehrfach korrigierend eingegriffen und dafür gesorgt, dass der Neubau sehr ähnlich sei und den gleichen Charakter aufweise.

Dass das Gebiet Mühledorf auch nebst den kantonal geschützten Gebäuden einige Bauten aufweist, welche Charme und Qualität aufweisen, dürfte unbestritten sein. Die Beschwerdeführer 3 zweifelten anlässlich des Augenscheins jedoch daran, dass das Mühledorf noch zu retten sei. Anlässlich des Augenscheins führte der Vertreter der Fachstelle Heimatschutz aus, dass die bisherigen Zonenvorschriften dazu geführt hätten, dass im Mühledorf auch Gebäude stünden, die dem Charakter nicht entsprächen. Auch betreffend Dachgestaltung (am Augenschein wurden etwa Dachfenster bemängelt) waren ein paar schlechte Beispiele auszumachen. Von einer Situation, in welcher jeder Rettungsversuch zu spät kommt, kann trotz einzelner Störfaktoren jedoch nicht die Rede sein. Ausserdem ist das Haus der Beschwerdeführer 3 nicht etwa als Insel im Gebiet anzusehen. Auch wenn ihr Haus etwas zurückversetzt von der Strasse in der zweiten Bautiefe liegt, so ist es doch mitunter eines der eindrucksvollsten Häuser im Mühledorf und steht sehr wohl in einem räumlichen Zusammenhang mit den weiteren Häusern, welche ebenfalls erhalten werden sollen. Es besteht durchaus ein öffentliches Interesse, die vorhandenen Qualitäten zu sichern. In Anbetracht dessen, dass es bei den erhaltenswerten Bauten um den Erhalt von Qualitäten einer Häusergruppe geht, spielt es auch keine Rolle, dass die Qualifikationskriterien der Liegenschaft

der Beschwerdeführer auch auf andere Bauernhäuser zutreffen. Demgegenüber bestehen unstrittig auch private Interessen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften. Wie die Beschwerdeführer 3 mit Recht vorbringen (vorstehend, Ziff. 3.3.4.2), kann die Vorinstanz nicht einfach gestützt auf das öffentliche Interesse eine Festlegung treffen, sondern es ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, welche auch die Privatinteressen berücksichtigt. Nun ist es durchaus üblich und auch nicht grundsätzlich zu beanstanden, dass nicht für jede Zonierung eines Gebiets eine ausführliche Abwägung gegenüber den mutmasslichen privaten Interessen erfolgt. Wird aber wie hier einlässlich begründet, was die Eigentumsbeschränkung bewirkt und inwiefern diese konkret den privaten Interessen entgegensteht, erstaunt es, dass auch in der Vernehmlassung keine Auseinandersetzung mit den geltend gemachten privaten Interessen erfolgt ist. In Anbetracht der Beschwerde wäre es dringend angezeigt gewesen, sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführer 3 zu befassen. Dies umso mehr, als vorliegend nicht lediglich die Zonierung eines Gebietes in Frage steht, sondern vielmehr einzelne Gebäude als erhaltenswert klassiert werden sollen. Betrachtet man die diesbezügliche Regelung in § 37 ZR, so ist den Beschwerdeführern 3 dahingehend Recht zu geben, dass die Einschränkungen einschneidend sind. Stellung, Volumen und äussere Erscheinung sind «wenn immer möglich» zu erhalten. Ein Abbruch ist bloss möglich, wenn er «unvermeidlich» ist und gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt, dessen Ausführung gesichert ist. Es soll gemäss Raumplanungsbericht eine sanfte, den Vorgaben entsprechende Weiterentwicklung möglich sein. Eine Weiterentwicklung, welche den Vorgaben von § 37 ZR gerecht wird, dürfte aber nicht leicht zu bewerkstelligen sein. Erweiterungen, wie sie die Beschwerdeführer 3 beabsichtigen, wären wohl kaum zu realisieren bzw. diese hingen gänzlich von der Kulanz der Baubehörde und der Nachbarn ab, zumal der Wortlaut der Bestimmung klar ist und auch gemäss Raumplanungsbericht bloss «den Vorgaben entsprechende» Weiterentwicklungen zulässig sein sollen. Dass sich anlässlich des Augenscheins sämtliche Beteiligten einig waren, dass Weiterentwicklungen möglich sein müssten, ändert daran nichts. Eine derartige Einschränkung lässt sich - jedenfalls für den vorliegenden Landwirtschaftsbetrieb, für welchen die Beschwerdeführer 3 mit Recht einschneidende Änderungen geltend machen - nicht ohne eingehende Interessenabwägung vornehmen. Betrachtet man die Einschränkung gemäss Wortlaut von § 37 ZR, welche einer Unterschutzstellung gleichkommt, käme denn eine Interessenabwägung auch unweigerlich zu dem Ergebnis, dass diese nicht statthaft ist, was angesichts dessen, dass sie in dieser Form wohl auch nicht gewollt ist, einleuchtet.

Hinzu kommt, dass aufgrund gewisser Äusserungen - etwa des Verweises auf die Sicht der Fachstelle Heimatschutz im angefochtenen Entscheid - nicht gänzlich klar ist, inwieweit die Vorinstanz selbst die Änderungen angestrebt hat. Da das Mühledorf im ISOS nicht verzeichnet ist, steht es ihr grundsätzlich frei, ob und wie sie die Qualitäten des Gebietes zu bewahren versucht. Selbstverständlich darf sie dafür aber auf die fachliche Einschätzung der Fachstelle Heimatschutz abstützen. Dass sie dies tut, bedeutet nicht, dass sie ihre Planungsaufgabe nicht wahrgenommen hat. Unzulässig wäre die planerische Festlegung lediglich dann, wenn sie gar nicht dem Willen der Planungsbehörde entspräche, wovon nicht auszugehen ist. Die Ausführungen der Vorinstanz betreffend den Umgang mit den Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung (vgl. Tabelle Vorprüfungsbericht - Umgang mit den Anträgen - 15. Juni 2020) lassen jedenfalls vermuten, dass sich die Vorinstanz der Kompetenzordnung durchaus bewusst war (vgl. dazu auch nachfolgend, Ziffer 3.3.4.4).

Eine Nichtgenehmigung der gesamten Ortsplanung (beantragt sind die Aufhebung des Bauzonen- und Gesamtplans, des Plans «Erschliessung und Strassenklassierung 4» und des Zonenreglements) ist deswegen hingegen nicht angezeigt. Die Planung der Vorinstanz ist durchaus nachvollziehbar und krankt hinsichtlich der Klassierung der Liegenschaft der Beschwerdeführer als erhaltenswert lediglich daran, dass für die (zu) starken Einschränkungen keine ausdrückliche Interessenabwägung vorgenommen wurde. Mit Blick auf die anderen Liegenschaften, welche die Klassierung nicht angefochten haben, ist diese denn auch nicht von Amtes wegen aufzuheben, zumal diesbezüglich die privaten Interessen offenbar weniger gewichtig ausfallen. Nach dem

Gesagten ist die Beschwerde im Eventualantrag gutzuheissen und die Klassierung der Liegenschaft Mühledorfstrasse 48 (auf GB Niedergösgen Nr. 1805) als «Gebäude erhaltenswert» aufzuheben. Die Vorinstanz hat nach Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses angepasste Pläne einzureichen. Sie wird die Situation der Liegenschaft der Beschwerdeführer 3 und der erhaltenswerten Bauten im Mühledorf, anlässlich der nächsten Revision, gesamthaft zu überprüfen sein.

3.3.4.4 Ortsbildschutzzone 2 im Mühledorf

Die Beschwerdeführer 3 führen aus, dass neu Teile der Kernzone Mühledorf, u.a. auch die Grundstücke GB Niedergösgen Nrn. 1875, 1805 und 1876 in ihrem Eigentum mit der «Ortsbildschutzzone 2» überlagert würden. Im Fokus stehe dabei die erste Bautiefe entlang der Mühlefeldstrasse sowie des Mühleweges (Beilage zum Raumplanungsbericht mit Grundlagenanalyse und diversen Auswertungen vom 3. Juli 2020, S. 56; Raumplanungsbericht zur 2. öffentlichen Auflage vom 6. November 2020, S. 22: «Bei der Ortsbildschutzzone geht es um das Ortsbild, das von der Strasse her wahrgenommen wird. Da das Erscheinungsbild wichtig ist, wird nur die erste Bautiefe mit der Ortsbildschutzzone 2 überlagert, da so in den hinteren Flächen nur nach den Vorgaben der Grundnutzung, also der Kernzone, gebaut werden kann»). Der heutige Zonenplan unterscheide drei Ortsbildschutzzonen, alle drei im Dorfkern, wogegen das Mühledorf von keiner Ortsbildschutzzone überlagert sei. Die Vorinstanz führe zu dieser neuen Ortsbildschutzzone aus, dass das Mühledorf ein Zeitzeuge von verschiedenen Generationen von Energieproduktion und des Weiteren ein ortsbaulich intakter Strassenraum mit stattlichen Landwirtschaftsbauten sei. Die Beschwerdeführer 3 machen geltend, die Liegenschaft Mühlefeldstrasse 48 trete eher isoliert in Erscheinung. Anders als die anderen Bauten entlang der Mühlefeldstrasse befinde sich die Baute in der 2. Bautiefe. Ein enger Zusammenhang mit einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe fehle. Entsprechend sei die Liegenschaft Nr. 48 für das Ortsbild nicht prägend, weshalb das Grundstück GB Niedergösgen Nr. 1805 aus der Ortsbildschutzzone zu entlassen sei. Die Entlassung sei umso mehr gerechtfertigt, als inzwischen der östlich angrenzende Restaurant-Gebäudekomplex (auf GB Niedergösgen Nrn. 2579 und 1912) abgerissen worden sei. In seinem Mitbericht vom 31. Mai 2016 plädierte der kantonale Beauftragte für Heimatschutz noch für eine Aufnahme dieses Restaurant-Komplexes in die Liste der erhaltenswerten Kulturobjekte. Auf S. 14 des Vorprüfungsberichtes vom 23. März 2020 habe das ARP diese Forderung wiederholt mit folgenden Worten: «Die beiden Gebäude sind zwar in einem schlechten baulichen Zustand, an der Kreuzung Mühledorfstrasse / Mühleweg in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung aber von zentraler Bedeutung, wenn man den Charakter und die Identität des Ortsbildes im Mühledorf ernsthaft erhalten will». Die Gebäude seien in der Folge dennoch abgerissen worden. Aktuell werde das Grundstück GB Niedergösgen Nr. 2579 mit einem modernen Mehrfamilienhaus überbaut. Die prägendsten Bauten im Kreuzungspunkt seien damit zerstört worden. Entsprechend bestehe auch kein öffentliches Interesse mehr am Ortsbildschutz im Kreuzungspunkt Mühlehofweg / Mühledorfweg / Mühlefeldstrasse. Insbesondere für eine Schutzzone auf der Ostseite von GB Niedergösgen Nr. 1805 entlang des Mühlehofwegs bestehe nun keine Veranlassung mehr. Eventualiter werde beantragt, den Schutzperimeter auf GB Niedergösgen Nr. 1805 auf eine erste Bautiefe von 20.0 m zu beschränken (analog GB Niedergösgen Nrn. 1828 oder 1851). Diese erste Bautiefe sei denn auch der eigentliche Schutzgegenstand der Ortsbildschutzzone 2 (anders als im Dorfzentrum von Niedergösgen, welches sich im ISOS befinde). Als schützenswert werde von den Planern im Mühledorf lediglich das «Gesicht» der Gebäude entlang der Mühledorfstrasse bezeichnet, wohingegen in der 2. Bautiefe Weiterentwicklungen möglich sein sollen (so auch S. 3 des Einspracheentscheids). Die Vorinstanz begründe ihre Haltung, wonach die ganze Parzelle GB Niedergösgen Nr. 1805 in den Schutzzonenperimeter einzubeziehen sei, wie folgt: «Die Wiese vor dem Bauernhaus ist die grosse Öffnung nach der Verengung nördlich des Mühlewegs». Zum einen sei nicht ersichtlich, weshalb eine «grosse Öffnung nach einer Verengung» für das Ortsbild schützenswert sein soll. Zum anderen sei die Verengung (soweit überhaupt von einer gesprochen werden könne) ja mit dem Abriss des Restaurant-Komplexes auf GB Niedergösgen Nrn. 2579 und 1912 inzwischen beseitigt worden. Die Begründung der Unterschutzstellung der Gesamtliegenschaft entbehre damit jeglicher Grundlage

und erscheine willkürlich. Es sei denn auch offensichtlich unzweckmässig, die Rückseite des Gebäudes Mühledorfstrasse 48 unter Ortsbildschutz zu stellen. Die Rückseite sei wesentlich mehr mit landwirtschaftsbetrieblichen Neubauten, Anlagen und Lagergut befrachtet als die Südseite. Irgendwo müsse dafür ja Platz sein. Die Beschwerdeführer 3 seien dagegen stets darum bemüht gewesen, die Südseite des Grundstücks möglichst frei zu halten. Die Rückseite stelle kein schützenswertes «Gesicht» des Bauernhofes bzw. des Ortsbildes dar. Zudem solle ja auch nach Auffassung des Gemeinderates in der 2. Bautiefe eine Weiterentwicklung möglich sein. Weiterentwicklungen seien für den Bauernbetrieb namentlich auch gegen Norden in die Landwirtschaftszone möglich, zumal der Landwirtschaftsbetrieb ja auch dort zonenkonform sei. Betriebs- oder Wohnraumerweiterung auf der Nordseite der Liegenschaft würden mit dem vorgesehenen Schutzzonenperimeter auf der Gesamtparzelle GB Niedergösgen Nr. 1805 deutlich erschwert oder sogar verhindert, ohne dass dafür ein denkmalpflegerisches Interesse bestehe. Gemäss § 28 Abs. 2 lit. d ZR dürfe der heutige Charakter der Dachlandschaft nicht wesentlich verändert werden. Gemäss § 28 Abs. 5 lit. b ZR müsste bei «grösseren Abweichungen bei Hauptbauten» sogar ein Qualitätsverfahren nach SIA durchgeführt werden. Dachfenster dürften höchstens 0.5 m² Lichtfläche aufweisen. Dacheinschnitte wären gar nicht zulässig. Zusammenfassend erweise sich der Einbezug der Gesamtliegenschaft GB Niedergösgen Nr. 1805, namentlich deren Rückseite, in den Schutzperimeter als unverhältnismässig. Für die Erreichung der Ziele des Ortsbildschutzes sei der Gesamteinbezug nicht notwendig. Es genüge der Einbezug einer ersten Bautiefe von 20.0 m und damit der Schutz der Südfassade des Gebäudes. Wie bereits ausgeführt, habe die Vorinstanz zudem auch bei der Festlegung des Ortsbildschutzperimeters ihre Planungsaufgabe gar nicht wahrgenommen, sondern die Planung dem Kanton überlassen. Eine raumplanerische Interessenabwägung habe die Vorinstanz entsprechend selber nicht vorgenommen, vielmehr verweise sie in ihrer Begründung ausschliesslich auf die «Entscheidungen»(!) der kantonalen Fachstelle.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid Folgendes: «Das Mühledorf ist ein Zeitzeuge von verschiedenen Generationen von Energieproduktion und des Weiteren ein ortsbaulich intakter Strassenraum mit stattlichen Landwirtschaftsbauten. Die Bauten wurden in Abstimmung mit der Abteilung Ortsbildschutz vom Amt für Raumplanung evaluiert und entsprechend klassiert. Begründung warum die ganze Parzelle GB 1805 der Ortsbildschutzzone zugeteilt ist: Die Wiese vor dem Bauernhaus ist die grosse Öffnung nach der Verengung nördlich des Mühlewegs. Ansonsten wurde versucht, die 1. Bautiefe der Ortsbildschutzzone zuzuteilen. Daher sind einige Bauten ganz, andere nur teils darin enthalten. So soll eine Weiterentwicklung in der 2. Bautiefe möglich sein, obwohl die vordere Hälfte (das Gesicht) in der Ortsbildschutzzone ist. [...] Auf den Verweis des Verlaufs der Ortsbildschutzzone 2 wird nicht eingetreten. Es ist kein Antrag enthalten, sondern in der Einsprache «wird darauf verwiesen, dass der Verlauf der Ortsbildschutzzone 2 sehr willkürlich verläuft»».

In ihrer Vernehmlassung führte die Vorinstanz aus, das Vorgehen betreffend Festsetzung der Bauten sei gemeinsam mit dem ARP erfolgt, die Klassierung der schützens- und erhaltenswerten Bauten sei vom ARP im Rahmen der Vorprüfungsberichte bestätigt resp. bestärkt worden. Der Schutzperimeter schränke die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung und Entwicklungsmöglichkeit nicht per se ein. Die Zuteilung der Bauten sei in Abstimmung mit der Abteilung Ortsbildschutz (gemeint ist die Fachstelle Heimatschutz) vom ARP evaluiert und entsprechend klassiert worden.

Im räumlichen Leitbild der Gemeinde Niedergösgen wurde als Ziel Nr. 9 unter dem Titel «Massnahmen zur Aufwertung des Mühledorfs prüfen» festgehalten, dass die vielfältigen Qualitäten des Mühledorfes wieder vermehrt hervorgehoben werden sollen. Als Begründung wird ausgeführt, im Mühledorf seien die wertvollen, gewachsenen ortsbaulichen Strukturen und die Jahrhunderte alte Geschichte der Energiegewinnung immer noch gut erkennbar. Die Wirkung dieses Dorfteils werde aber durch Bauten unterschiedlichster Qualität reduziert. Es seien Massnahmen zur Aufwertung des Mühledorfes zu prüfen. Die Stossrichtung für einen griffigeren Schutz der

vorhandenen Qualitäten wurde demnach bereits zu diesem Zeitpunkt von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Dem Raumplanungsbericht (S. 21) lässt sich Folgendes entnehmen: «Teile des Mühledorfs werden ebenfalls der Ortsbildschutzzone 2 zugeteilt, da die Geschichte (insbesondere verbunden mit der Energieproduktion als auch gleichzeitig die landwirtschaftliche Nutzung) und somit die bauliche Ausgestaltung ebenfalls lokal von Bedeutung sind».

Wie bereits vorstehend erwähnt, führte der Vertreter der kantonalen Fachstelle Heimatschutz anlässlich des Augenscheins aus, das Gebiet Mühledorf besitze einen speziellen Charakter und dessen Qualitäten sollten erhalten werden. Die Identität werde mit den Regelungen bewahrt. Das Mühledorf habe einen ländlichen, dörflichen Charakter. Man habe das Anliegen, mit dem Ortsbildschutz die Identität der einzelnen Gebäude zu wahren. Man wolle das Schöne und Spezielle erhalten. Es habe ein paar Bauernhäuser und Arbeiterhäuser, die den Charakter dieses Gebietes wiedergäben und Charme und Qualität hätten. Es habe bereits einige Störfaktoren, das könne aber nicht dazu führen, den Erhalt des Gebietes aufzugeben. Die bisherigen Regelungen hätten nicht genügt. Das Gebäude Mühledorfstrasse 32 werde in gleicher Art wieder aufgebaut. Er habe mehrfach korrigierend eingegriffen und dafür gesorgt, dass der Neubau sehr ähnlich sei und den gleichen Charakter aufweise.

Soweit die Beschwerdeführer 3 also geltend machen, die prägendsten Bauten im Kreuzungspunkt seien abgerissen worden, entsprechend bestehe auch kein öffentliches Interesse mehr am Ortsbildschutz im Kreuzungspunkt Mühlehofweg / Mühledorfweg / Mühlefeldstrasse, ist ihnen entgegenzuhalten, dass das Gebäude Mühledorfstrasse 32 in derselben Art wieder aufgebaut wird und somit der Charakter erhalten bleibt. Das Grundstück GB Niedergösgen Nr. 2579 hingegen liegt ausserhalb des Perimeters der Ortsbildschutzzone 2 und hinter dem Gebäude Mühledorfstrasse 32 (GB Niedergösgen Nr. 1912), weshalb dessen wenig attraktive Überbauung mit einem Mehrfamilienhaus für die Wahrung des Charakters gegenüber der Strasse keine Rolle spielt. Ebenso ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz in Absprache mit dem ARP die Ortsbildschutzzone 2 lediglich zentriert über das Mühledorf gelegt hat und deshalb einige attraktive Bauten am jeweiligen Ende der Mühledorfstrasse nicht erfasst werden, zumal sich diese vom Kern absetzen (vgl. Protokoll des Augenscheins). Wie bereits vorstehend betreffend die erhaltenswerten Bauten ausgeführt, kann der Ansicht der Beschwerdeführer, das Mühledorf sei nicht mehr zu retten, nicht gefolgt werden. Wie der Vertreter der Fachstelle Heimatschutz anlässlich des Augenscheins ausführte, finden sich entlang der Mühledorfstrasse und dem Mühleweg - abgesehen von einzelnen Störfaktoren - Bauernhäuser und Arbeiterhäuser mit Charme und Qualität, welche dem Mühledorf einen speziellen Charakter verleihen. Bereits mit dem Leitbild wurde das öffentliche Interesse am Erhalt der Qualitäten des Mühledorfs festgehalten, welche mit den bisherigen Zonenvorschriften lediglich einen ungenügenden Schutz erfahren hatten.

Soweit geltend gemacht wird, die Vorinstanz hätte ihren Planungsauftrag nicht wahrgenommen, ist zu erwähnen, dass einige Gebiete, welche bislang sehr ausführlich geregelt gewesen seien, aus dem (Ortsbild-)Schutz entlassen wurden, da sie ihre ursprünglichen Qualitäten verloren hätten und es aufgrund der baulichen Entwicklung nicht absehbar sei, dass diese historischen Qualitäten wieder herbeigeführt werden könnten (Raumplanungsbericht, S. 21). Insofern finden sich eigenständige Überlegungen der Vorinstanz, welche darauf schliessen lassen, dass sie sich ihrer Kompetenzen durchaus bewusst war. Wenn die Vorinstanz hinsichtlich des Mühledorfs den Überlegungen des ARP folgt, ist dies somit nicht zu beanstanden. Die Planung betreffend die Ortsbildschutzzonen in ihrer Gesamtheit lässt keinen anderen Schluss zu, als dass sich die Vorinstanz sehr wohl der Kompetenzordnung bewusst war. So wurde beispielsweise auch trotz der Rückmeldung des ARP, dass die Reduktion der Ortsbildschutzzone entlang der Kreuzstrasse bedauerlich sei, daran festgehalten (vgl. Tabelle Vorprüfungsbericht - Umgang mit den Anträgen - 15. Juni 2020, Nr. 19).

Auch die Ortsbildschutzzone 2 im Mühledorf bedeutet einen Eingriff in die Rechte der Grundeigentümer. Die Problematik, dass keine ausdrückliche Interessenabwägung erfolgt ist, besteht folglich auch hier. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Qualitäten des Mühledorfs wird zwar in Leitbild und Raumplanungsbericht dargetan, es fehlt aber eine Auseinandersetzung mit den privaten Interessen, insbesondere den konkreten Vorbringen der Beschwerdeführer 3. Wie vorstehend erwähnt, hätte dies spätestens mit der Vernehmlassung erfolgen sollen. Während dies vorstehend in Anbetracht der gravierenden Einschränkungen bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten jedenfalls betreffend die Liegenschaft der Beschwerdeführer 3 als nicht statthaft erachtet wurde, erscheint es vorliegend nicht als zum vornherein unzulässig, zumal die Zulässigkeit der aus Gründen des Ortsbildschutzes erfolgenden Nutzungsbeschränkung wesentlich davon abhängt, wie schwerwiegend dieselbe ist. Dies bedarf zunächst einer genaueren Betrachtung.

Die Vorschriften für die Ortsbildschutzzonen 1 und 2 finden sich in § 28 ZR. § 28 Abs. 2 lit. a ZR bestimmt zwar auch, dass bestehende Bauten möglichst zu erhalten sind, im Gegensatz zu den Vorschriften zu den erhaltenswerten Gebäuden, bei welchen Stellung Volumen und äussere Erscheinung «wenn immer möglich» erhalten werden sollen, erachtet § 28 Abs. 2 lit. d ausdrücklich den Ausbau von Dachgeschossen als zulässig, sofern zur Strasse hin eine gestalterisch ansprechende Lösung möglich ist. Bereits insofern ist die Einschränkung weit weniger stark als bei der Klassierung als erhaltenswerte Baute. Die von den Beschwerdeführern 3 gerügte Vorgabe von § 28 Abs. 2 lit. d, wonach der heutige Charakter der Dachlandschaft nicht wesentlich verändert werden darf, wird dadurch - ebenso wie durch die grundsätzlich zulässigen Solaranlagen und Parabolantennen (lit. f) und die (nachstehend noch zu behandelnde) Möglichkeit von Dachbelichtung und Dachfenster (lit. e) - bedeutend relativiert. Der Vorgabe von § 28 Abs. 2 lit. d kommt nebst den zahlreichen gestalterischen Vorschriften betreffend Dachgestaltung im Anhang 1 des ZR kaum eine Bedeutung zu. Anlässlich des Augenscheins wurde sowohl von Seiten der Vorinstanz als auch der Fachstelle Heimatschutz zudem mehrfach betont, dass es keinesfalls die Absicht sei, ein starres Korsett aus Vorgaben zu schaffen, sondern vielmehr Entwicklungen zugelassen bzw. sogar gefördert werden sollen. Dies lässt sich denn auch dem Raumplanungsbericht entnehmen: «Ziel ist jedoch nicht das Verhindern von Neubauten und / oder baulichen Entwicklungen, sondern das Gegenteil: Die Dorfkerne sollen sich weiterentwickeln und lebendiger werden, dies in gemeinsamer Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde (Raumplanungsbericht, S. 88).»

Die Beschwerdeführer 3 bringen weiter vor, gemäss § 28 Abs. 5 lit. b müsse in den Ortsbildschutzzonen 1 und 2 (!) bei «grösseren Abweichungen bei Hauptbauten» ein Qualitätsverfahren nach SIA durchgeführt werden. Da das Dorfzentrum von Niedergösgen im ISOS gelistet sei, möge diese Anforderung in der OB1 noch verhältnismässig sein, nicht aber in der OB2, welche die Kernzone des Mühledorfs (nicht im ISOS) überlagere. Dass auch in der OB2 gewisse Qualitätssicherungsmechanismen greifen sollten, sei zwar nachvollziehbar, dazu genügten aber die Vorschriften von § 28 Abs. 5 lit. a und c ZR vollauf. Qualitätsverfahren nach SIA seien sehr kostspielig und zeitintensiv. Es wäre absolut unverhältnismässig, für eine Wohnraumerweiterung im Dachraum, für einen Wohnanbau auf der Ostseite oder für eine landwirtschaftliche Betriebserweiterung auf der Nord- oder Südseite der Liegenschaft Mühlefeldstrasse 48 ein Qualitätsverfahren nach SIA durchführen zu müssen. Dasselbe gelte für Betriebserweiterungen auf GB Niedergösgen Nrn. 1875 oder 1876. Ein solches Verfahren wäre für einen Landwirtschaftsbetrieb mit bekanntlich sehr tiefem Ertragswert pro m² Nutzfläche auch gar nicht finanzierbar. Lit. b von § 28 Abs. 5 ZR sei deshalb ersatzlos zu streichen bzw. allenfalls ausschliesslich für Grundstücke in der OB1 für anwendbar zu erklären, wie folgt: «Bei grösseren Abweichungen bei Hauptbauten in der OB1 ist dazu die Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA nötig». Eine solche Differenzierung zwischen OB1 und OB2 wäre aufgrund des sehr unterschiedlichen Schutzbedarfs der beiden Gebiete (ISOS-Gebiet - Nicht-ISOS-Gebiet) mindestens geboten. Für beide Ortsbildschutzzonen dieselben Zonenvorschriften festzulegen, möge zwar praktisch sein. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes sei aber Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit (ISOS!) ungleich zu behandeln. Eine Differenzierung sei deshalb zwingend.

§ 28 Abs. 5 lit. b ZR lautet: «Bei grösseren Abweichungen bei Hauptbauten ist dazu die Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA nötig». Den Beschwerdeführern 3 ist grundsätzlich Recht zu geben. Ein Qualitätsverfahren bei sämtlichen grösseren Abweichungen von Hauptbauten - also wie von den Beschwerdeführern 3 gerügt etwa bei einer Wohnraumerweiterung im Dachraum oder einem Wohnanbau - erscheint insbesondere in Anbetracht dessen, dass das Mühledorf im ISOS nicht verzeichnet ist, unverhältnismässig. Eine derartige Einschränkung der Rechte der Grundeigentümer schießt über das Ziel hinaus und würde insbesondere die Beschwerdeführer 3 mit ihrem landwirtschaftlichen Betrieb übermässig in der Entwicklung beeinträchtigen. Im vom ISOS erfassten Dorfzentrum hingegen erscheint die Regelung nicht offensichtlich unzweckmässig oder rechtswidrig, zumal sie sich auf wesentliche Abweichungen bei Hauptbauten in den Ortsbilschutzonen beschränkt. Die Begründung der Beschwerdeführer 3 bezieht sich denn auch im Wesentlichen auf das Mühledorf bzw. die Ortsbilschutzzone 2. Die Beschwerdeführer 3 verkennen aber, dass die Ortsbilschutzzone 2 nicht bloss im Mühledorf vorkommt. Mit Ausnahme des Mühledorfs sind die Gebiete der Ortsbilschutzzone 2 (vgl. Raumplanungsbericht, S. 21 und Zonenplan) ebenfalls im ISOS verzeichnet (siehe <https://gisos.bak.admin.ch/?obid=3200>). Insofern kann die von den Beschwerdeführern 3 angebehrte Lösung, die Ortsbilschutzzone 2 von der Regelung auszunehmen, nicht gefolgt werden. Es ist vielmehr lediglich die Ortsbilschutzzone 2 im Mühledorf von der Regelung auszunehmen. Die Beschwerde ist mithin teilweise gutzuheissen. § 28 Abs. 5 lit. b ZR ist wie folgt zu ergänzen: «Bei grösseren Abweichungen bei Hauptbauten ist dazu die Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA nötig. *Davon ausgenommen ist die Ortsbilschutzzone 2 im Mühledorf*».

Die Beschwerdeführer 3 führen aus, eine Differenzierung zwischen Ortsbilschutzzone 1 und Ortsbilschutzzone 2 erfolge immerhin im Anhang 1. Entgegen dem Titel dürfte es sich kaum nur um «Richtlinien» handeln. Vielmehr dürfte es sich dabei um verbindliche Bau- bzw. Zonenvorschriften handeln. Auffallend sei, dass die Vorschriften der Ortsbilschutzzone 2 teilweise sogar strenger sind als die Vorschriften zur Ortsbilschutzzone 1, was nach dem Gesagten offensichtlich unzweckmässig sei und gegen das Gleichbehandlungsverbot verstosse. So sei nicht einzusehen, weshalb in der Ortsbilschutzzone 2 Quergiebel und Dacheinschnitte generell verboten sein sollen, nicht aber in der viel sensibleren Ortsbilschutzzone 1. Auch sehe Anhang 1 für die Ortsbilschutzzone 2 sehr einschränkende Vorschriften für Dachfenster vor (max. 0.5 m² Lichtfläche). In der Ortsbilschutzzone 1 gälten dagegen keine Einschränkungen. Es werde deshalb beantragt,

- die Baubeschränkung «Dachfenster bis max. 0.5 m²» ersatzlos zu streichen, so dass - wie in der Ortsbilschutzzone 1 - für die Grösse von Dachfenstern allein die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung gälten.
- das Bauverbot für Dacheinschnitte und Quergiebel zu streichen. Die Bestimmungen der Ortsbilschutzzone 2 würden demnach wie folgt lauten:

Vorschrift	OB1	OB2
Dachaufbauten und Dachfenster	[...]	In Form von Quergiebeln, Lukarnen oder Schleppegauben.
Dacheinschnitte	[...]	Dacheinschnitte sind nur auf strassenabgewandten Seiten erlaubt.

Der Vertreter der Fachstelle Heimatschutz führte diesbezüglich mit E-Mail vom 24. Juni 2022 aus, zweckmässig wäre es, die Beschränkung der Lichtfläche auf 0.60 m² zu vergrössern (womit Dachfenster in der üblicherweise empfohlenen Grösse ermöglicht würden). Grössere Dachfens-

ter seien aus Sicht Ortsbildschutz gestalterisch unerfreulich (was man bei der Liegenschaft Mühledorfstrasse 58 gesehen habe). Wenn für einen Raum mehr Licht benötigt werde, gebe es Lösungen mit zwei Dachfenstern oder einer Lukarne. Bezüglich Dacheinschnitte solle die Regelung der Ortsbildschutzzone 1 übernommen werden. Übergeordnet gelte ja ohnehin noch § 64 KBV.

Dass im Titel der Vorschrift auch die Dachfenster erwähnt sind, ist nicht zu beanstanden. Es ist denn auch nicht klar, ob die Vorschrift der Ortsbildschutzzone 2, welche die Fläche der Dachfenster begrenzt, tatsächlich strenger ist als in der Ortsbildschutzzone 1, zumal diese unter der Vorschrift «Dachaufbauten und Dachfenster» die Dachfenster gar nicht aufführt. Dies kann durchaus auch so verstanden werden, dass Dachfenster in der Ortsbildschutzzone 1 nicht erlaubt sind. Aus Gründen des Ortsbildschutzes macht es jedenfalls Sinn, die Grösse der Dachflächenfenster zu begrenzen (in den kantonalen Stellungnahmen wird dies gemäss jahrzehntelanger Praxis ohnehin gefordert), wobei darauf hinzuweisen ist, dass durchaus auch mehrere Dachflächenfenster erstellt werden dürfen, wenn die Lösung gestalterisch befriedigt. Dies ist der guten Ordnung halber ebenfalls in den Vorschriften klarzustellen. Ebenso ist nicht ersichtlich, weshalb in der Ortsbildschutzzone 2 nicht auch die grundsätzliche Möglichkeit bestehen soll, Quergiebel zu erstellen, zumal eine gestalterisch gute Lösung ohnehin stets vorbehalten bleibt und die kantonalen Fachstellen angehört werden. In der Spalte der Ortsbildschutzzone 2 muss es demnach unter dem Titel «Dachaufbauten und Dachfenster» heissen: «In Form von Quergiebeln, Lukarnen oder Schleppegauben, Dachfenster bis max. 0.60 m² pro Fenster, wenn die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird». Für die Dacheinschnitte ist die Formulierung aus der Ortsbildschutzzone 1 zu übernehmen («Dacheinschnitte können nur auf der Strasse abgewandter Seite erlaubt werden»), wobei inhaltlich kein Unterschied zu der von den Beschwerdeführern 3 angeführten Lösung («strassenabgewandten Seiten») bestehen dürfte.

Die Beschwerdeführer 3 beantragen (subeventualiter), lediglich die Südfassade des Gebäudes bzw. eine erste Bautiefe von 20 m des Grundstückes GB Niedergösgen Nr. 1805 in die Ortsbildschutzzone 2 aufzunehmen. Dass die Wiese vor dem Bauernhaus die grosse Öffnung nach der Verengung nördlich des Mühlewegs ist, scheint als Begründung für das komplett in der Ortsbildschutzzone 2 liegende Bauernhaus tatsächlich kaum hinlänglich. Im Ergebnis ist die Ausdehnung auf das ganze Gebäude aber schlüssig. Anstatt die Ortsbildschutzzone stur mit einer Bautiefe von 20 m über die Grundstücke entlang der Strasse zu legen, wurde etwa auch auf GB Niedergösgen Nrn. 1860 und 2368 auf die bestehenden Gebäude reagiert und die Ortsbildschutzzone über die als erhaltenswert klassierten Gebäude gelegt. Ein wesentlicher Teil der Vorgaben für die Ortsbildschutzzonen (vgl. Anhang 1 zum ZR sowie die vorstehenden Ausführungen) bezieht sich auf die Dachgestaltung. Insofern wäre es kaum zweckmässig - wie dies der Vertreter der Fachstelle Ortsbildschutz anlässlich des Augenscheins bezogen auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer 3 anmerkte - diejenigen Bauten, welche diesbezüglich die gesuchten Qualitäten aufweisen, mit der Ortsbildschutzzone lediglich anzuschneiden oder gar bloss die Fassade zu schützen. Das Mühledorf soll schliesslich - auch wenn grundsätzlich das «Gesicht» zur Strasse erhalten werden soll - nicht zum bloss aus Fassaden bestehenden Westerdrehort werden. Die meisten Grundstücke wurden zwar bloss teilweise mit der Ortsbildschutzzone überlagert, es wurden aber - jedenfalls was die qualitätsvollen Bauten angeht - keine Gebäude angeschnitten bzw. die Gebäude, welche zu dem Ortsbild im Mühledorf beitragen, befinden sich wie etwa beim von den Beschwerdeführern 3 angeführten GB Niedergösgen Nr. 1828 im vorderen Bereich des Grundstücks.

Der Umstand, dass infolge des gegenüber der Strasse weiter zurückversetzten stattlichen Bauernhauses der Beschwerdeführer 3 (beinahe) das gesamte Grundstück mit der Ortsbildschutzzone 2 überlagert wird, ist hingegen dahingehend zu relativieren, als eine Entwicklung auf der Nordseite - wie dies auch alle Beteiligten anlässlich des Augenscheins bestätigten - zwingend möglich sein muss. Anders als bei den erhaltenswert klassierten Gebäuden lassen dies denn auch die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone 2 zu. Wie bereits ausgeführt, sind bestehende Bauten zwar nach Möglichkeit zu erhalten (§ 28 lit. a ZR), die Vorschriften stehen aber einem Dachausbau oder einer Betriebs- oder Wohnraumerweiterung nicht im Wege, solange eine gute Lösung

zur Strasse hin gefunden wird. Die Ortsbildschutzzone soll denn auch lediglich den bisher mangelhaften Schutz der Qualität des Gebietes ermöglichen und nicht einschränken in der Entwicklung. Im Ergebnis werden die privaten Interessen der Beschwerdeführer 3 bloss geringfügig eingeschränkt, jedenfalls sind sowohl der Dachausbau als auch die nördliche Betriebs- oder Wohnraumerweiterung ohne weiteres möglich. Der Beizug der kantonalen Fachstellen und die Einhaltung gewisser gestalterischer Vorgaben schränken die Beschwerdeführer 3 dabei nicht übermässig ein. In Anbetracht dessen ist die Ortsbildschutzzone 2 im Mühledorf sowohl im Grundsatz als auch in der konkreten Ausgestaltung zu bestätigen. Nach dem Gesagten ist zwar die Beschwerde abzuweisen, soweit die Entlassung der Grundstücke der Beschwerdeführer 3 aus der Ortsbildschutzzone 2 oder die Beschränkung derselben auf die erste Bautiefe betreffend das Gebäude Mühledorf 48 verlangt wurde, die Einschränkungen halten sich aber für die Beschwerdeführer 3 in engen Grenzen. Die Festlegung der Ortsbildschutzzone 2 an sich und auf den Grundstücken der Beschwerdeführer 3 erweist sich unter diesen Erwägungen weder als rechtswidrig noch als offensichtlich unzweckmässig. Eine übermässige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Beschwerdeführer 3 in Zukunft kann ausgeschlossen werden, zumal der Ortsbildschutzzone 2 (Teil Mühledorf) vorliegend noch die «schärfsten Zähne» gezogen wurden.

3.3.4.5 Zonenreglement

Die Beschwerdeführer 3 verlangen weiter zahlreiche Änderungen des Zonenreglements (ZR).

a. § 7 ZR (Voraussetzungen für ein qualitätssicherndes Verfahren)

§ 7 ZR lautet: «Zur Sicherstellung der in den §§ 63 ff. KBV kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission nach Anhörung der Bauherrschaft (oder des Grundeigentümers) die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen, und zwar für:

- a) Areale, die mehr als 2'500 m² Landfläche aufweisen;
- b) Bauvorhaben, die eine sensible Integration in die Umgebung erfordern, weil sie in oder im direkten Umfeld der Kernzone oder der Ortsbildschutzzone oder geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Objekten liegen».

Die Beschwerdeführer 3 verlangen die ersatzlose Streichung der Bestimmung. Die Zonenvorschriften, mit denen der landwirtschaftliche Betrieb der Beschwerdeführer 3 eingedeckt werden solle, seien ausserordentlich und vollkommen unverhältnismässig. In diese Kategorie falle auch § 7 ZR. Der Paragraph sei unvollständig formuliert, so dass nicht genau definiert sei, was sichergestellt werden solle (der erste Teilsatz ende abrupt). Weiter werde der Gemeinderat ermächtigt, von einem Baugesuchsteller ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen, wobei nicht klar sei, ob die Voraussetzungen kumulativ oder alternativ gälten. Die Grundstücke GB Niedergösgen Nrn. 1805, 1875 und 1876 der Beschwerdeführer 3 wiesen je eine Fläche von über 2'500 m² auf und lägen zudem in der Kernzone. Wenn es dem Gemeinderat gefalle, könne dieser demnach künftig für jeden Neubau sowie für jeden An-, Aus- oder Umbau auf den genannten Grundstücken von den Beschwerdeführern 3 die Durchführung eines kostspieligen und zeitintensiven Qualitätsverfahrens verlangen. Dies sei für einen Landwirtschaftsbetrieb unverhältnismässig und nicht finanzierbar. Die Ermächtigung sei unverständlich, ungenau und widerspreche damit dem verfassungsmässigen Legalitätsprinzip. Es gehe nicht an, präventiv mittels Kann-Vorschriften Qualitätsverfahren vorzubehalten. Vielmehr diene die Ortsplanungsrevision ja u.a. gerade dazu, die Gebiete mit speziellen Anforderungen zu definieren. Der Entscheid, ob ein Qualitätsverfahren durchzuführen sei, könne nicht in das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. Es sei vielmehr Aufgabe der Planungsbehörde, diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplan- oder Qualitätsverfahrenspflicht im Rahmen der Ortsplanung zu definieren. Es sei Aufgabe des Gemeinderates, im Rahmen der Ortsplanungsrevision abschliessend festzulegen, was und wie in der betreffenden Bauzone gebaut werden könne. Dies gebiete die Rechtssicherheit und der aus der

Eigentumsgarantie fliessende Anspruch der Grundeigentümer, ihr Grundstück nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung überbauen zu dürfen. § 7 ZR sei deshalb ersatzlos zu streichen und der Gemeinderat sei aufzufordern, die Areale, für deren Bebauung allenfalls ein qualitätssicherndes Verfahren gefordert sei, im Zonenplan zu bezeichnen.

Die Vorinstanz äusserte sich in ihrer Vernehmlassung nicht zu den beantragten Änderungen des Zonenreglements, da sie die Begehren für unzulässig hielt. Die Begehren sind jedoch alle zulässig (vorstehend, Ziff. 3.3.4.1).

Zunächst einmal ist tatsächlich nicht klar, was mit «Zur Sicherstellung der in den §§ 63 ff. KBV» gemeint ist, da der Satz (in grammatikalischer Hinsicht) nicht vollendet wird. Die §§ 63 ff. KBV stehen unter dem Titel «Gestaltung», wobei § 63 KBV eine allgemeine Eingliederungsvorschrift, § 63^{bis} KBV Vorschriften zu Terrainveränderungen und § 64 KBV besondere gestalterische Anforderungen an Dachaufbauten enthält. In § 64^{bis} KBV finden sich gestalterische Vorgaben zu Reklamen. § 63 KBV verlangt die typologische Eingliederung in bestehende Strukturen (Abs. 1), wobei Volumen, Gestaltung und Formgebung ästhetischen Anforderungen genügen und die Qualität der Siedlung fördern sollen (Abs. 2). Mutmasslich soll das qualitätssichernde Verfahren demnach - wie der Begriff bereits vermuten lässt - die Qualität eines Bauvorhabens und dabei auch dessen Einordnung in die bestehenden Strukturen bestmöglich sicherstellen (so auch § 7 ZR lit. b). Dem nicht vollendeten Verweis auf die §§ 63 ff. KBV dürfte dabei unter Beachtung der grundsätzlichen Idee eines Qualitätssicherungsverfahrens kaum Bedeutung zukommen. Nichtsdestotrotz erscheint eine Genehmigung des unvollständigen Paragraphen bereits deshalb heikel.

Indem die Reglementsbestimmung die ihr unterworfenen Grundeigentümer einer möglichen, auf Antrag der Baubehörde durch den Gemeinderat zu bestimmenden, Pflicht zur Durchführung eines Qualitätsverfahrens unterstellt, tangiert sie die Befugnis der Grundeigentümer, über die Benützung des Eigentums nach ihrem Willen zu entscheiden, was eine Einschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 Bundesverfassung, BV; SR 101) darstellt. Diese Grundrechtseinschränkungen müssen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein und sie dürfen den Kernbereich der Grundrechte nicht antasten (Art. 36 BV).

Darüber hinaus verlangt das Legalitätsprinzip gemäss Art. 36 Abs. 1 BV im Interesse der Rechtssicherheit und der rechtsgleichen Rechtsanwendung eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtssätze. Diese müssen so präzise formuliert sein, dass die Rechtsunterworfenen ihr Verhalten danach ausrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen können (BGE 143 I 310 E. 3.3.1; 139 I 280 E. 5.1; 138 I 378 E. 7.2). Im Falle fehlender Bestimmtheit ist bereits die Existenz einer gesetzlichen Grundlage zu verneinen und das Legalitätsprinzip verletzt (BGE 137 II 431 E. 2.2.3). In Bezug auf die notwendige Normdichte lässt sich der Grad der erforderlichen Bestimmtheit nicht abstrakt festlegen. Er hängt unter anderem von der Vielfalt der zu ordnenden Sachverhalte, von der Komplexität und der Vorhersehbarkeit der im Einzelfall erforderlichen Entscheidungen, von den Normadressaten, von der Schwere des Eingriffs in Verfassungsrechte und von der erst bei der Konkretisierung im Einzelfall möglichen und sachgerechten Entscheidung ab (BGE 143 I 253 E. 6.1; 141 I 201 E. 4.1.; 139 II 243 E. 10; 136 I 87 E. 3.1).

Bereits im Regierungsratsbeschluss Nr. 2022/1939 vom 20. Dezember 2022 betreffend die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Gerlafingen wurde angezweifelt, ob das Qualitätsverfahren als Ganzes den verstehenden Anforderungen entspricht. So sei das «Schicksal» eines Bauvorhabens der entsprechenden Bauherrschaft mehr oder minder der «Willkür» der Planungsbehörde, sprich dem Gemeinderat, ausgesetzt. Es seien keine Kriterien ersichtlich, nach welchen der Gemeinderat zu entscheiden hätte, ob das Qualitätsverfahren - ungeachtet der Möglichkeit - denn auch tatsächlich durchzuführen ist. Weiter sei fraglich, ob die entsprechenden Einschränkungen dem Verhältnismässigkeitsgebot Genüge tun. Ferner sei auf die Ausführungen

des Regierungsrats im Beschluss Nr. 2022/1039 vom 27. Juni 2022 (OPR Feldbrunnen) hingewiesen, welche sich wahrscheinlich auch auf die Qualitätssicherung erstrecken dürften: *«Es ist Aufgabe des Gemeinderates als Planungsbehörde, diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanung zu definieren. Dies verlangt die Rechtssicherheit und der Anspruch des Grundeigentümers sein Grundstück nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung überbauen zu dürfen. Der Grundeigentümer muss wissen, ob und für welche Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist. Der Gemeinderat kommt seiner Planungsaufgabe nicht nach, wenn er präventiv mittels Kann-Vorschriften eine Gestaltungsplanpflicht vorbehält».*

Im Grundsatz haben die Beschwerdeführer 3 recht, wenn sie ausführen, die Ortsplanungsrevision diene ja gerade dazu, die Gebiete mit speziellen Anforderungen zu definieren. Es sollte zwar - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 3 - grundsätzlich möglich sein, gewisse Entscheide mittels Kann-Vorschrift vorzubehalten, zumal es durchaus Sinn machen kann, nicht starr in jedem Falle etwa ein Qualitätssicherungsverfahren oder einen Gestaltungsplan zu verlangen. Mit den Beschwerdeführern 3 ist aber festzuhalten, dass aufgrund des Legalitätsprinzips und der Rechtssicherheit genauestens bestimmt sein muss, wer von der grundsätzlichen Pflicht erfasst ist. Die vorliegende Ausgestaltung, wonach die Vorinstanz für sämtliche Bauvorhaben auf Grundstücken mit mehr als 2'500 m² sowie alternativ (anders kann die Vorschrift kaum verstanden werden) für sämtliche Bauvorhaben (egal welcher Grössenordnung) in und im direkten Umfeld(!) der Kern- oder der Ortsbildschutzzone oder geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Objekten die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verlangen kann, ist zu weit gefasst bzw. jedenfalls sowohl örtlich als auch hinsichtlich der in Frage kommenden Bauvorhaben zu unbestimmt und verstösst damit gegen vorgenannte Grundsätze. Die Beschwerdeführer 3 rügen mit Recht, dass von ihnen künftig für sämtliche Bauvorhaben ein Qualitätssicherungsverfahren verlangt werden könnte, was auch unter dem Titel der Verhältnismässigkeit nicht angehen kann. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen und § 7 ZR zu streichen bzw. nicht zu genehmigen.

b. § 15 ZR (Vorschriften Kernzone)

Die vorliegend relevanten Absätze 3, 4 und 5 von § 15 ZR lauten wie folgt:

«³ Zusammenarbeit mit den Behörden

In der Kernzone sind bauliche Veränderungen mit der Baukommission abzustimmen.

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Baukommission bekannt zu geben.
- b) Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Baukommission zu unterbreiten.
- c) Die Baubehörde kann eine Stellungnahme bei der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz einholen.

Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. In der schriftlichen Auskunft der Gemeinde wird festgehalten, welche der in Abs. 5 und Abs. 6 sowie allfälliger weiterer Elemente besonders zu beachten sind oder welche nicht relevant sind. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich. Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium verlangen resp. kantonale Fachstellen beiziehen.

⁴ Vorgaben für die Konzeptstudie

Die Konzeptstudie hat folgende Vorgaben zu erfüllen:

- a) Darstellung der ortsbaulichen Integration mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell,
- b) Aufzeigen der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals,

- c) Aufzeigen der Erschliessung und der Lage der Parkieranlagen,
- d) Aufzeigen der Art der Nutzung.

Die Baubehörde kann Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.

Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen.

⁵ Gestaltung

- a) Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone resp. zum Siedlungsrand hin.
- b) Volumen, Gliederung und Gestaltung von Neu- und Umbauten haben dem Charakter der ortstypischen Bauten zu folgen.
- c) Die publikumswirksamen Nutzungen haben im Erdgeschoss grundsätzlich zum Strassenraum hin gewandt zu sein.
- d) Der Gestaltung zum Strassenraum hin ist grösste Aufmerksamkeit zu schenken: Die Bauten und deren Nutzung haben mit dem öffentlichen Raum in Kontakt zu treten.
- e) Auf dem Parkplatz südlich des Restaurants Falkenstein ist die Pflanzung von Strassenbäumen als räumliche Abgrenzung zur Hauptstrasse anzustreben».

Die Beschwerdeführer 3 verlangen die Streichung von § 15 Abs. 3 letzter Satz («Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium verlangen resp. kantonale Fachstellen beziehen»), § 15 Abs. 4 lit. a («Darstellung der ortsbaulichen Integration mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell») und § 15 Abs. 4 letzter Satz («Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen») sowie die Ergänzung von § 15 Abs. 5, wonach dessen Gestaltungsvorgaben nicht für die Kernzone Mühledorf gelten.

Betreffend die Begleitung durch ein Fachgremium führen die Beschwerdeführer 3 aus, diese Bestimmung sei aus den bereits hinsichtlich § 7 angeführten Gründen (Legalitätsprinzip, unzulässige Delegation der Planungsaufgaben des Gemeinderates an externe Fachstellen) zu streichen. In der Kernzone seien bauliche Massnahmen vorab mit der Baukommission abzustimmen (§ 15 Abs. 3 lit. a ZR), es sei eine Konzeptstudie als Voranfrage einzureichen (lit. b) und die Baubehörde könne eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz einholen (lit. c). Der Beizug der kantonalen Fachstelle werde im letzten Satz von § 15 Abs. 3 (unnötigerweise) nochmals wiederholt. Diese Verfahrensvorschriften seien im Interesse der Qualitätssicherung in der Kernzone verhältnismässig. Zusätzlich solle nun aber die Gemeinde (wohl die Baukommission) die Begleitung der Bauprojektierung durch ein Fachgremium (Was ist das? Wie ist es zusammengesetzt? Wer bestimmt dessen Zusammensetzung? Wer finanziert es?) verlangen können. Auch diese Forderung sei rechtswidrig, da nicht genau bestimmt und voraussehbar. Das Tor für willkürliche Behördenentscheide werde weit geöffnet. Es sei Aufgabe des Gemeinderates, die Bauvorschriften in der Kernzone festzulegen. Er dürfe diese Aufgabe nicht in das Baubewilligungsverfahren verschieben und noch dazu externen Fachgremien überlassen. Die Forderung des Beizugs eines Fachgremiums sei zudem unverhältnismässig. Sie könne grundsätzlich auf jegliche Bauvorhaben angewandt werden.

In der Tat lässt die Regelung hinsichtlich des Fachgremiums viele Fragen offen. Die Beschwerdeführer 3 rügen zurecht, dass weder Zusammensetzung noch Finanzierung desselben geregelt werden. Selbst die Kompetenz des Fachgremiums, dessen «Begleitung» grundsätzlich bei sämtlichen Bauvorhaben gefordert werden könnte, bleibt unklar. Je nachdem, welche Kompetenz dem Fachgremium zukäme und wer die Finanzierung dafür übernehme, stellte sich die Frage, ob ein derartiger Eingriff in die Eigentumsrechte überhaupt zulässig wäre. Die vorliegende Regelung, welche derart viele Fragen offen lässt und auch nicht hinsichtlich der Bauvorhaben dif-

ferenziert, ist es jedenfalls nicht. Demgegenüber liegt im möglichen Beizug kantonaler Fachstellen entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 3 keine unnötige Wiederholung vor, zumal neben der Fachstelle Heimatschutz noch andere Fachstellen (etwa die Denkmalpflege oder das Amt für Verkehr und Tiefbau, vgl. Raumplanungsbericht, S. 88) in Frage kommen. Im letzten Satz von § 15 Abs. 3 ist demnach bloss die Passage «die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium» zu streichen.

Die Beschwerdeführer 3 machen weiter geltend, auch die Vorgabe in § 15 Abs. 4 lit. a, wonach die zwingend einzureichende Konzeptstudie zwingend eine Visualisierung und oder ein Modell zu enthalten habe, erweise sich als unverhältnismässig. Auch diese Vorschrift gelte grundsätzlich für sämtliche Neu- und Umbauten, auch wenn die Baubehörde Vorhaben mit geringen räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht - es sei nicht klar, welche gemeint ist - befreien könne.

Mit der Befreiung von «dieser Pflicht» kann einzig die Pflicht zur Erstellung einer Konzeptstudie gemäss § 15 Abs. 3 lit. b ZR gemeint sein. Mithin ist auch die Befreiung von einzelnen Vorgaben wie etwa der Darstellung der ortsbaulichen Integration mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell möglich. Dass die Baubehörde Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von der Pflicht (oder einzelnen Vorgaben) befreien *kann*, ist unglücklich formuliert. Als Kann-Bestimmung wären Bauwillige dem Entscheid der Baubehörde ausgeliefert. Da die Pflicht zur Erstellung einer Konzeptstudie grundsätzlich sämtliche Neu- und Umbauten berührt, sind aus Gründen der Verhältnismässigkeit Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen zwingend - sei dies von einzelnen Vorgaben für die Konzeptstudie (weil nicht betroffen oder unverhältnismässig) oder von der Konzeptstudie als Ganzes - zu befreien. Da sämtliche baubewilligungspflichtigen Vorhaben zu Beginn der Baukommission bekannt zu geben sind (§ 15 Abs. 3 lit. a), erscheint die Methodik an sich durchaus sinnvoll. Mit «Neu- und Umbauten» gemäss § 15 Abs. 3 lit. b sollen denn wohl auch nicht sämtliche Kleinbauvorhaben zu einer Konzeptstudie genötigt werden. Für Bauvorhaben mit grösserer räumlicher Wirkung in der Kernzone hat die verlangte Darstellung der ortsbaulichen Integration mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell (und die weiteren Vorgaben in lit. b - d) aber durchaus ihre Berechtigung. Im Sinne der Verhältnismässigkeit ist die Bestimmung somit so abzuändern, dass eine Genehmigung erfolgen kann. § 15 Abs. 4 ist demnach wie folgt abzuändern: «[...] Die Baubehörde *hat* Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht *oder Teilen davon* zu befreien. [...]». Mit diesen Änderungen ist § 15 Abs. 3 lit. b ZR weder rechtswidrig noch offensichtlich unzweckmässig.

Die Beschwerdeführer 3 rügen zudem, dass die an sich am Baubewilligungsverfahren unbeteiligte Vorinstanz gemäss § 15 Abs. 4 letzter Satz für jegliche Neu- und Umbauten in der Kernzone auf Grundlage der Konzeptstudie «gemäss Absatz 2» (?) dann noch ad hoc (!) einen Gestaltungsplan verlangen könne. Auch diese Vorschrift sei aus den genannten Gründen zu streichen.

Mit «gemäss Abs. 2» ist wohl ebenfalls § 15 Abs. 3 lit. b ZR gemeint, da dieser Paragraph die Grundlage für die Konzeptstudie bildet. Die nicht näher bestimmte Möglichkeit, auf Grundlage der Konzeptstudie einen Gestaltungsplan verlangen zu können, verstösst aber ohnehin gegen die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Legalitätsprinzips (vgl. vorstehend, 3.3.4.5 a sowie nachfolgend, 3.3.4.5 c). § 15 Abs. 4 letzter Satz («Zusätzlich kann der Gemeinderat auf Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen») ist ersatzlos zu streichen. Selbstverständlich bleibt der Erlass eines Gestaltungsplanes möglich (vgl. Raumplanungsbericht, S. 88 oben, noch zu Abs. 5, wonach der Gemeinderat gemäss dem bisherigen § 23 im Rahmen der kantonalen Bestimmungen in allen Zonen Gestaltungspläne erlassen konnte und dies nun auch explizit in der Kernzone festgehalten werden solle).

Die Beschwerdeführer 3 monieren weiter, dass die Vorinstanz wie schon bei der Festlegung der Vorschriften für die Ortsbildschutzzone ausser Acht lasse, dass die Kernzone im Dorfzentrum (ISOS) offensichtlich nicht über dieselbe schützende Qualität verfüge wie die Kernzone im Mühledorf. Bei der Formulierung der Kernzonenvorschriften habe der Gesetzgeber aber die Kernzone im Dorfzentrum im Sinn gehabt (vgl. insbesondere die Gestaltungsvorschriften in § 15

Abs. 5 ZR). § 15 sei für die Kernzone Mühledorf nicht zweckmässig und unverhältnismässig [gemeint ist wohl Abs. 5]. Es sei deshalb zu präzisieren, dass § 15 Abs. 5 nicht für die Kernzone Mühledorf gelte.

Dem Raumplanungsbericht kann entnommen werden, dass die Kernzone Mühledorf und die «normale» Kernzone zusammengeführt wurden (Raumplanungsbericht, S. 87), da sie grösstenteils miteinander übereinstimmten und auch dieselben Ziele verfolgten: Die Kernzone bezwecke den Erhalt der charakteristischen Dorfstruktur entlang der Hauptstrasse sowie im Mühledorf. Von grosser Bedeutung sei die qualitative Ausrichtung dieser Zone, nämlich der Erhalt resp. die Stärkung der ortsbaulich wichtigen Zentrumsachsen zwischen der Aarebrücke bis hin ins Gebiet Knoblez [Kernzone entlang der Hauptstrasse, grösstenteils mit Ortsbildschutzzone 1 oder 2 überlagert]. Entsprechende Gestaltungsvorschriften präzisierten diese Anforderungen. Wirft man einen Blick auf die in lit. a – e von § 15 Abs. 5 ZR festgehaltenen Gestaltungsvorschriften, fällt tatsächlich auf, dass diese wohl zunächst mit Blick auf die ausgedehnte Kernzone entlang der Hauptstrasse erstellt wurden. Nebst lit. e, welcher ausdrücklich den Parkplatz südlich des Restaurants Falkenstein betrifft, macht etwa auch der zweite Teil von lit. d, wonach die Bauten und deren Nutzung mit dem öffentlichen Raum in Kontakt zu treten hätten, für die Kernzone im Mühledorf keinen Sinn. Die Vorinstanz führt betreffend lit. d im Raumplanungsbericht (S. 87) aus: «Bauten in der Kernzone sollen einen Beitrag leisten zu einem lebendigen Dorfkern. Aus diesem Grund müssen Nutzungen im Erdgeschoss, grundsätzlich dem Strassenraum zugewandt sein (also keine Wohnungen) und die Gestaltung zum öffentlichen Raum ist hoch zu gewichten». Dass im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig sein sollen, dürfte im Mühledorf kaum beabsichtigt gewesen sein. Hingegen wurde die Gestaltung zum Strassenraum bei der Ausarbeitung der Ortsplanung auch im Mühledorf stets hoch gewichtet. Auch lit. b, wonach Volumen, Gliederung und Gestaltung von Neu- und Umbauten dem Charakter der ortstypischen Bauten zu folgen hat, trifft auf das Mühledorf zu. Ebenso ergibt die in lit. a geforderte ortsbaulich hochwertige und wertvolle Gestaltung des Raums zum Siedlungsrand hin einen Sinn. In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde in ihrer schriftlichen Auskunft zu Beginn eines Bauprojektes festzuhalten hat, «welche der in Abs. 5 und 6 sowie allfälliger weiterer Elemente besonders zu beachten sind oder welche nicht relevant sind», ist die Bestimmung jedenfalls nicht offensichtlich unzweckmässig, auch wenn die Mehrheit der Gestaltungsvorgaben in § 15 Abs. 5 ZR das Mühledorf nicht betreffen dürften. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

c. § 26 Abs. 1 lit a und b

§ 26 («Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht») Abs. 1 («Erlass von Gestaltungsplänen») lautet wie folgt:

«In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Nebst den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan resp. § 46 PBG können in folgenden Fällen Gestaltungspläne erstellt werden:

- a) Wenn die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m² beträgt,
- b) in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte,
- c) Auf begründetes Verlangen der Grundeigentümer».

Die Beschwerdeführer 3 machen geltend, die Vorinstanz habe die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan zu bezeichnen. Diesem Planungsauftrag komme die Vorinstanz nicht nach, indem sie sich zusätzlich im Sinne einer Kann-Vorschrift ad-hoc-Gestaltungspläne vorbehalte. Zudem erfolge dies in vollkommen unverständlicher und damit nicht voraussehbarer Manier:

- gemäss § 26 lit. a ZR könne die Vorinstanz einen Gestaltungsplan verlangen, wenn «die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m² beträgt». Gemeint sei damit wohl,

dass ein Bauvorhaben ein Gebiet von mindestens 2'000 m² betreffen müsse. Diese Schwelle sei vollkommen willkürlich und nicht praktikabel, zumal die Fläche eines Baugrundstücks allein offensichtlich nichts darüber aussage, ob eine bauliche Massnahme gestaltungsplanwürdig sei (z.B. eine Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss auf dem Grundstück GB Niedergösgen Nr. 1805 im Halte von 2'000 m²). Die Grundstückgrösse sei offensichtlich kein geeigneter Parameter zur Abgrenzung einer Gestaltungsplanpflicht. Es bestehe zudem ein gewisser Widerspruch zu § 7 lit. a ZR (dessen Aufhebung auch beantragt sei). § 26 lit. a ZR sei aus den genannten Gründen zu streichen.

- § 26 lit. b ZR sei unverständlich und wohl auch ausufernd, zumal die Detailerschliessung ja mit Vorteil immer auf die Bebauung abgestimmt werde. Auch diese Bestimmung sei zu streichen.
- Nichts einzuwenden sei gegen den Erlass eines Gestaltungsplanes auf begründetes Verlangen des Grundeigentümers (§ 26 lit. c ZR). Dieser Tatbestand entspreche einer langjährigen Praxis.

Im Rahmen der Vorprüfung habe auch das ARP die entsprechende Zonenbestimmung (damals noch § 21) als «kritisch» qualifiziert: Massgebend seien entweder die Nutzungsplanung oder die Tatbestände nach § 46 PBG. Die Gesamtrevision sei dazu da, die Gebiete zu definieren, für welche ein Gestaltungsplan Sinn macht. Die Reglementsbestimmung begründe eine Rechtsunsicherheit und könnte als Willkür der Behörde ausgelegt werden. Die gesamte Aufzählung sei zu streichen und die Pflicht abschliessend gebietsspezifisch festzulegen (Vorprüfungsbericht ARP vom 23. März 2020, S. 35). Weshalb die Vorinstanz dann trotzdem an der ausufernden Bestimmung festgehalten habe, erstaune auch insofern als die Vorinstanz im Rahmen der Einspracheverhandlung wiederholt betont habe, dass ihr die Hände gebunden seien, da ihr das ARP die Vorgaben mache.

Zunächst ist nicht ganz klar, ob die Bestimmung überhaupt verbindlich die Erstellung eines Gestaltungsplanes fordert, zumal lit. a-c mit der Formulierung «können in folgenden Fällen Gestaltungspläne erstellt werden» eingeleitet werden. Selbstverständlich können Gestaltungspläne (unter Vorbehalt der Zweckmässigkeit) stets erstellt werden. Es ist deshalb im Folgenden davon auszugehen, dass die Vorinstanz in Bezug auf lit. a und b davon ausgegangen ist, dass die Erstellung von Gestaltungsplänen *verlangt* werden kann.

Bereits mit RRB Nr. 2022/1039 vom 27. Juni 2022 (betreffend die Ortsplanungsrevision Feldbrunnen) wurden gleichlautende Bestimmungen (von Amtes wegen) aufgehoben (a.a.O., S. 26): «Die Gestaltungsplanpflicht kann nicht unabhängig von der Nutzungsplanung beurteilt werden. Der Gemeinderat als Planungsbehörde muss im Rahmen der Ortsplanung über grundsätzliche Fragen der Nutzung und der Dichte entscheiden. Er muss abschliessend festlegen, was und wie in der Bauzone gebaut werden darf. Dazu gehört auch der planerische Entscheid, ob er im Nutzungsplan für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen einen Gestaltungsplan vorschreiben will. Gerade die Ortsplanung dient dazu, die Gebiete mit speziellen Anforderungen zu definieren. Es ist Aufgabe des Gemeinderates als Planungsbehörde, diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanung zu definieren. Dies verlangt die Rechtssicherheit und der Anspruch des Grundeigentümers, sein Grundstück nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung überbauen zu dürfen. Der Grundeigentümer muss wissen, ob und für welche Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist. Der Gemeinderat kommt seiner Planungsaufgabe nicht nach, wenn er präventiv mittels Kann-Vorschriften eine Gestaltungsplanpflicht vorbehält. Die Forderung nach einem Gestaltungsplan «wenn die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m² beträgt» ist willkürlich und unklar. Die Fläche allein sagt nichts darüber aus, ob für ein Bauvorhaben oder eine bauliche Massnahme ein Gestaltungsplan sinnvoll ist. So braucht beispielsweise der Einbau von zusätzlichen Wohnungen innerhalb des vorhandenen Bauvolumens auf einem Grundstück mit einer Fläche von 2'000 m² sicherlich keinen Gestaltungsplan. Ebenso

unklar und zu unbestimmt ist die Forderung nach einem Gestaltungsplan, «wenn die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte». Es ist unklar, welche Parzellen davon betroffen sind. Die Detailerschliessung sollte immer auf die Bebauung abgestimmt werden».

Nun mag es durchaus sein, dass die abschliessende Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision Gefahr läuft, nicht jeden erdenklichen später auftretenden Fall, in welchem die Planungsbehörde sich einen Gestaltungsplan wünschen würde, zu erfassen. Die Rechtssicherheit gebietet aber, dass die Gestaltungsplanpflicht, wenn schon nicht gebietsweise bestimmt, so doch zumindest nach konkreten Vorgaben klar bestimmbar ist (wie etwa das Gestaltungsplanobligatorium in § 46 Abs. 1 PBG). Die vorstehenden Ausführungen haben - zumindest was die unbestimmten und dementsprechend auch ausufernden Vorgaben angeht - unverändert Geltung. Die Beschwerde ist diesbezüglich gutzuheissen und § 26 Abs. 1 lit. a und b ZR sind antragsgemäss zu streichen.

d. Eintrag Linde Mühledorf im Anhang 3 des ZR

Die Beschwerdeführer 3 machen geltend, dass vergessen ging, den Eintrag der Linde Mühledorf auf GB Niedergösgen Nr. 1875 im Anhang 3 («Naturobjekte / Einzelbäume, Naturobjekte / Baumreihe») zu streichen.

Diesbezüglich hat die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ausgeführt, dass dies ein Versehen darstelle und der Eintrag zu entfernen sei. Der Eintrag der Linde Mühledorf auf GB Nr. 1875 ist demnach im Anhang 3 («Naturobjekte / Einzelbäume, Naturobjekte / Baumreihe») ersatzlos zu streichen.

3.3.4.6 Trampelpfad auf GB Niedergösgen Nrn. 177 und 201

Die Beschwerdeführer 3 machen geltend, der vorgesehene Trampelpfad auf GB Niedergösgen Nr. 201 in ihrem Eigentum sei unverhältnismässig (nicht notwendig) und nicht mit den überwiegenden Bewirtschaftungsinteressen und der raumplanerischen Gesetzgebung vereinbar. Die Vorinstanz begründe den neuen «Trampelpfad geplant (Lage schematisch)» mit der Schulwegsicherheit. Die Schulkinder nähmen jedoch seit Jahrzehnten gefahrlos den rund zehninütigen «Umweg» über das Mühledorf. Im Dorfzentrum seien die Kinder erheblich grösseren Gefahren ausgesetzt. Gemäss Raumplanungsbericht solle der Trampelpfad auch den velofahrenden Kindern einen sicheren Schulweg verschaffen, was ein «Trampelpfad» naturgemäss nicht vermöge. Was eine «schematische Lage» sein solle, sei unklar. Ob und inwiefern damit bereits eine grundeigentümergebundene Eigentumsbeschränkung vorgenommen werde, stehe nicht fest. Zur Verbindlichkeit der «schematischen Lage» sei auch im Raumplanungsbericht nichts zu lesen. Im Raumplanungsbericht zur zweiten Auflage stehe dazu, dass die genaue Lage des Pfades mit den Grundeigentümern festgelegt werde. Davon stehe indes im Erschliessungsplan nichts. Allein schon aufgrund der Unklarheit und Unvorhersehbarkeit des Eigentumseingriffes sei der Trampelpfad im Erschliessungsplan zu streichen (Verstoss gegen das Legalitätsprinzip). Der Trampelpfad würde zudem Fruchtfolgeflächen beanspruchen, in der Waldrandschutzzone zu liegen kommen und die Bewirtschaftung erschweren. Die Vorinstanz liesse zudem die gebotene Interessenabwägung vermissen.

Die Vorinstanz führt im Wesentlichen aus, der Fussweg sei wegen der Schulwegsicherheit von Bedeutung. Die Linienführung des Trampelpfades sei noch nicht ausgeschieden. Im Erschliessungsplan sei für die zweite öffentliche Auflage in der Legende ergänzt worden, dass die genaue Lage mit der Grundeigentümerschaft festgelegt werden solle. Es sei der Vorinstanz bewusst, dass der Trampelpfad nur gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft erstellt werden könne. Die Möglichkeit, das für die im Erschliessungsplan dargelegten Strassen benötigte Land zu enteignen, sei eine Ausnahme und die Vorinstanz wünsche, dass dies auch hier nicht angewendet werden solle.

Der Trampelpfad soll entgegen dem Willen der Beschwerdeführer 3 im Grundsatz festgelegt werden, dessen genaue Lage aber zusammen mit den Beschwerdeführern 3 noch abgesprochen werden. Es erhellt nicht, was denn mit der vorliegenden Planung bezweckt wird, wenn der Trampelpfad, so wie er im Plan «Erschliessung und Strassenklassierung 4» mit schematischer Lage eingezeichnet ist, von der künftigen Mitwirkung der Beschwerdeführer 3 abhängt, welche offensichtlich nicht bereit sind, die Planung in dieser Form zu unterstützen. Die Planung des Trampelpfades stellt mithin bloss eine Absichtserklärung der Vorinstanz dar, deren Realisierung derzeit äusserst unwahrscheinlich ist. Mit der vorliegenden Planung des Trampelpfades würde denn auch gar nichts verbindlich festgelegt, weshalb sie unzweckmässig und demnach antragsgemäss aufzuheben ist. Der «Trampelpfad» ist aus dem Plan zu streichen. Damit erübrigt sich eine weitere Behandlung der diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführer 3.

3.3.4.7 Kosten/Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 2'500.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführer 3 obsiegen in vielen Belangen und unterliegen im Wesentlichen lediglich hinsichtlich der Festlegung der Ortsbildschutzzone. Sie haben demnach bloss Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 zu verrechnen, der Restbetrag von Fr. 1'000.00 ist ihnen zurückzuerstatten. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen.

3.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, des 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 Prüfung im Bereich des Siedlungsgebiets lehnt sich thematisch an die übergeordneten Ziele und Grundsätze des RPG an, d.h. insbesondere:

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Kompakte Siedlung schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG),
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen sowie Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) und
- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Niedergösgen ist gemeinsam mit der Nachbargemeinde Schönenwerd im Inventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Bei der Siedlungsentwicklung sind demnach auch die Erhaltungsziele des ISOS zu berücksichtigen.

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

3.4.1 Bevölkerungsprognose und Bauzonenkapazität

Die Gemeindeversammlung Niedergösgen hat ihr Leitbild am 9. Juni 2015 verabschiedet. Es diente als wichtige Grundlage bei der Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung, unter anderem auch in Bezug auf das im räumlichen Leitbild festgelegte Bevölkerungsziel. Die Gemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten, dass sie für das Jahr 2030 4'100 Einwohnerinnen und Einwohner erreichen möchte. Das mittlere Szenario der überarbeiteten kantonalen Bevölkerungsprognose ging für das Jahr 2030 von einer Bevölkerungszahl von 4'035 Personen aus. Der Gemeinderat hat während der Ortspanungsrevision das Bevölkerungsziel aus dem räumlichen Leitbild als nicht realistisch beurteilt. Dies aufgrund der dynamischen Entwicklung sowie der Realisierung mehrerer Überbauungen. Im Raumplanungsbericht wird dargelegt, dass unter Annahme, dass diese Gebiete in den nächsten ca. 8 Jahren entwickelt werden, dann die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2025 auf 4'723 Personen steigen wird. Diese Einschätzung ist mit der Begründung der künftigen Entwicklung nachvollziehbar, jedoch unter Berücksichtigung der letzten Jahre etwas hoch gegriffen. Da die Bauzonen auch dieses Szenario abdecken, entsteht kein zusätzlicher Bauzonenbedarf.

Die Einwohnergemeinde weist in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung nach, dass die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren in den bestehenden Bauzonen untergebracht werden kann. Daher werden keine Einzonungen vorgenommen. Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse stehen deshalb nicht die Prüfkriterien für Einzonungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund, sondern die Prüfung einer Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG).

Das kantonale Amt für Raumplanung hat sich deshalb bereits in einer frühen Phase der Vorprüfung anlässlich einer Aussprache mit dem Gemeinderat (am 15. Dezember 2016 vor Ort) vor dem Hintergrund der vorhandenen Bauzonenreserven und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von Niedergösgen kritisch zum Umfang der Bauzonen geäussert.

Die Gemeinde hat in der Folge verschiedene Varianten von Auszonungen geprüft und deren jeweilige Vorzüge und Nachteile in einem Bericht zusammengestellt (Vorgehen Reduktion Bauzonenreserven, Planteam S, 16. April 2018). Im Fazit sollte das Gebiet Inseli (GB Niedergösgen Nr. 1448) mit einer Fläche von 1.08 ha im Eigentum der Bürgergemeinde Niedergösgen von der Wohnzone W2 der Reservezone zugeteilt werden.

Um die finanziellen Folgen abschätzen zu können, die sich aus diesem Planungsakt allenfalls für die Gemeinde ergeben könnten, hat die Gemeinde ein Gutachten bei Espace Suisse, Verband für Raumplanung, Bern, in Auftrag gegeben. Das Rechtsgutachten "Rückzonung im Gebiet Inseli - Entschädigungspflicht, Espace Suisse, 12. April 2019" kommt zum Resultat, dass die Voraussetzungen einer Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung für Parzelle GB Nr. 1448 zu bejahen sei. Die Zuteilung der Parzelle zur Reservezone stelle für die Grundeigentümerin einen schweren Eingriff dar und die Realisierungswahrscheinlichkeit sei grundsätzlich gegeben.

Die Auszonung der unbebauten Fläche im Gebiet «Inseli» wurde nach diesen umfassenden Abklärungen im Einvernehmen mit den kantonalen Stellen nicht weiterverfolgt, auch weil hier eine haushälterische Bodennutzung an vergleichsweise zentraler Lage erfolgen könnte. Stattdessen wird dieses Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, es werden Entwicklungskriterien festgelegt und es soll mit der Bürgergemeinde ein Überbauungsvertrag abgeschlossen werden.

3.4.2 Siedlungsqualität und Ortsbild

Dem Anspruch einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes und des national bedeutenden Ortsbildes wurde mit einem umfassenden Regelwerk Rechnung getragen.

3.4.3 Anpassungen am Siedlungsgebiet, Flächenbilanz

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sind keine Einzonungen, sondern lediglich geringfügige Arrondierungen des Baugebietes im Gebiet der Inneren Kanalstrasse vorgesehen (siehe Ziffer 3.4.4 zum Planungsausgleich). Neuer Wohnraum für das erwartete Bevölkerungswachstum wird richtigerweise innerhalb der bestehenden Bauzone in mehreren Umstrukturierungs- resp. Entwicklungsarealen bereitgestellt.

Die im Raumplanungsbericht in Tabelle 2, S. 13 ausgewiesene Zunahme von 0.8 ha lässt sich durch die bisher fehlende Grundnutzung im Bereich der Alten Leistfabrik (Erlinsbacherstrasse / Jurastrasse) begründen. Das Areal ist bebaut und es gelten zwei Gestaltungspläne aus den Jahren 1991 und 2017. Es handelt sich demnach weder um eine Einzonung im Sinn von Art. 15 Abs. 4 RPG noch um einen mehrwertabgabepflichtigen Sachverhalt im Sinn von § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (PAG; BGS 711.18).

Die bestehenden Reservezonen im Umfang von 9.8 ha werden der Vorgabe des kantonalen Richtplans entsprechend, vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.4.4 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). Das PAG regelt die Abgabetatbestände abschliessend.

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden abgesehen von einer kleinen Arrondierung des Baugebietes auf GB Niedergösgen Nrn. 979 / 2253 sowie auf GB Niedergösgen Nrn. 1493 und 1641 auf der anderen Seite der Inneren Kanalstrasse keine Flächen neu einer Bauzone zugewiesen. GB Niedergösgen Nr. 979 wurde in der letzten Ortsplanung wohl aufgrund der Lage an der Kreuzung und aufgrund der stark eingeschränkten Bebaubarkeit (Baulinien) keiner Bauzone zugewiesen. Mit der vorliegenden Ortsplanung wird der nördliche Teil von GB Niedergösgen Nr. 979 (ca. 204 m²) und ein kleiner Teil von GB Niedergösgen Nr. 2253 (ca. 24 m²) der Wohnzone W2 zugewiesen. Der südliche Teil von GB Niedergösgen Nr. 979 (ca. 64 m²) der Grünzone (eingeschränkte Bauzone). Auf der anderen Strassenseite werden je eine bisher keiner Bauzone zugewiesene Fläche von ca. 118 m² auf GB Niedergösgen Nr. 1493 sowie von ca. 42 m² auf GB Niedergösgen Nr. 1641 der Wohnzone W3 zugewiesen. Diese Einzonungen gelten als Arrondierung im Sinn von Planungsgrundsatz S-1.1.12 im kantonalen Richtplan. Als solche unterstehen sie der Mehrwertabgabepflicht im Sinn des PAG. Das PAG kennt keine Bagatellgrenze.

Neben den genannten Einzonungen untersteht auch die Umzonung von GB Niedergösgen Nr. 1111 (Belser-Areal) der Mehrwertabgabepflicht. Das Areal ist im rechtsgültigen Bauzonenplan der reinen Gewerbezone zugeordnet. Im überarbeiteten Bauzonenplan ist eine Mischzone mit einem Wohnanteil von 80 % sowie eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Es gelangt deshalb § 5 Abs. 2 PAG zur Anwendung (Vorteile aus Umzonungen von Gewerbebezonen in Wohn- oder Kernzonen).

Gemäss § 8 Abs. 1 PAG wird der zu erfassende Planungsmehrwert mit einem Satz von 20 % ausgeglichen. Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement einen zusätzlichen Satz festlegen (§ 8 Abs. 2 PAG). Die Einwohnergemeinde Niedergösgen verfügt über ein Planungsausgleichsreglement (PAR), welches am 14. Dezember 2020 vom Bau- und Justizdepartement (BJD) genehmigt wurde. Das PAR ist anwendbar auf die vorliegende Ortsplanung. Gemäss PAR ist ein Abgabesatz von 40 % definiert und der Gemeinderat Niedergösgen ist das für die Mehrwertabschöpfung zuständige Organ der Gemeinde. 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 % massgebend. Bei der Bemessung der spezifischen Mehrwerte sind die unterschiedlichen Ausgangs-Situationen zu berücksichtigen (auf der Nordseite der Inneren Kanalstrasse hat mit dem Strassenbau ein Landerwerb / eine Landabtretung stattgefunden, auf der südlichen Strassenseite ist die Abgrenzung des öffentlichen Strassenareals unverändert geblieben; siehe auch die Fussnote 5 auf Seite 37 im Raumplanungsbericht vom 10. Februar 2021).

Für das Areal der Alten Leistfabrik (GB Niedergösgen Nrn. 1110, 2029, 2081, 2127, 2581 bis 2587 und 2662) wurde weder im rechtskräftigen Zonenplan noch im alten Zonenplan aus dem Jahr 1964 eine Grundnutzung festgelegt. Auch der mit RRB Nr. 3248 vom 29. Oktober 1991 genehmigte Gestaltungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Erlinsbacherstrasse Jurastrasse enthält zur Grundnutzung keine explizite Aussage. Weil der Plan eine «architektonisch interessante Überbauung mit Geschäfts- und Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben an städtebaulich interessanter Lage» zulässt, ist das Areal der Bauzone zuzurechnen, auch ohne Grundnutzung. Die Zuweisung zur Gewerbezone (Nordteil) ist nicht als «Einzonung» im Sinn des PAG zu behandeln (siehe auch den Vorprüfungsbericht des ARP vom 23. März 2020, Seite 11). Der südliche Teil wurde mit RRB Nr. 2017/1098 vom 26. Juni 2017 einer "Spezialzone Alte Leistfabrik" zugewiesen. Für beide Arealteile liegen somit auch keine mehrwertabgabepflichtigen Umzonungen vor.

3.4.5 Erschliessungsplan und Strassenklassierung

Die Erschliessungspläne wurden überprüft und teilweise angepasst. Der Abstand der kommunalen Baulinien wurde in Abhängigkeit von der Ausrichtung der Strassenachsen und der Lage der Parzellen zur Strasse auf 4 m resp. 3 m verringert. Die vorhandenen Privatstrassen wurden hinsichtlich einer Übernahme ins öffentliche Strassennetz überprüft und teilweise übernommen, mehrheitlich begründet als Privat belassen. Die Überprüfung und Festlegung von Gestaltungsbaulinien entlang der Kantonsstrassen erfolgte in Absprache mit den zuständigen kantonalen Dienststellen.

3.4.6 Waldrandschutzzone

Die kommunale Waldrandschutzzone wurde in ihrer Abgrenzung unverändert aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen. Während die bisherige Zuordnung der Waldrandschutzzone zur Bauzone respektive zum Gebiet ausserhalb der Bauzone nicht eindeutig festgelegt war, soll die Waldrandschutzzone gemäss der Systematik in der Legende zum Bauzonenplan und im Zonenreglement neu als Schutzzone ausserhalb der Bauzone gelten. Diese Zuordnung ist lediglich für diejenigen Teile korrekt, die Waldareal von Landwirtschaftszonen trennen. Überall dort, wo die Waldrandschutzzone zwischen der Waldgrenze gemäss Waldfeststellung und der

Bauzone liegt, ist die Schutzzone als reduzierte Bauzone dem Siedlungsgebiet zuzuweisen. Auf diese Weise liegt die Zuständigkeit für die Anwendung der Zonenbestimmungen entlang dem Baugebiet ausschliesslich bei der örtlichen Baubehörde. Ausserdem lässt es sich einfacher begründen, wenn die Schutzzone in den Perimeter eines Gestaltungsplanes miteinbezogen wird, wie dies aktuell im Gestaltungsplangebiet Kalberweidli West, Kreuzacker- / Bözachstrasse beabsichtigt ist. Der Bauzonenplan und das Zonenreglement sind in diesem Sinn anzupassen.

3.4.7 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wurde gesamthaft überprüft und unverändert aus dem rechtskräftigen Gesamtplan übernommen. Die zugehörige Bestimmung im Zonenreglement wurde geringfügig überarbeitet. Weder gegen die Abgrenzung noch gegen die angepasste Bestimmung wurde ein Rechtsmittel ergriffen.

Nach dem Genehmigungsantrag durch den Gemeinderat im März 2021 hat sich aus einem projektierten Erweiterungsbau des Landwirtschaftsbetriebes Böschhof im Norden des Gemeindegebietes das Erfordernis einer Anpassung der Landschaftsschutzzone ergeben. Der Gemeinderat ist auf dieses Anliegen eingetreten. Der entsprechende Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Hof Bösch II wurde dem Kanton im Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung nach § 15 PBG unterbreitet. Die Planung definiert den Rahmen für eine landschaftlich optimierte Einbettung des Neubaus. Die erforderliche Anpassung der rechtskräftigen Landschaftsschutzzone wurde positiv vorgeprüft. Die in der zur Genehmigung beantragten Version des Bauzonen- und Gesamtplans dargestellte Landschaftsschutzzone ist vorderhand im Gebiet Böschhof nicht zu genehmigen, sie würde dem Teilzonen- und Gestaltungsplan zuwiderlaufen und ist mithin in diesem Bereich offensichtlich unzweckmässig. Die Überprüfung und Neufestlegung der Landschaftsschutzzone erfolgt in dieser Geländekammer im Rahmen des Teilzonen- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften Hof Bösch II mit Umweltverträglichkeitsbericht.

3.4.8 Waldfeststellung

Für das Baugebiet der Gemeinde Niedergösgen existieren folgende rechtskräftige Waldfeststellungspläne:

- Waldfeststellungsplan 1:1'000, Ortsplanungsrevision Niedergösgen, Gebiet Strickhof-Reben (H. Tanner AG, 5000 Aarau; Plan-Nr. 7181; dat. 09.02.2001, rev. Februar 2002; gen. 14.04.2003, Kreisförster),
- Waldfeststellungsplan 1:1'000, Ortsplanungsrevision Niedergösgen, Gebiet Halden-Rain-Reben (H. Tanner AG, 5000 Aarau; Plan-Nr. 7182; dat. 09.02.2001, rev. Februar 2002; gen. 14.04.2003, Kreisförster),
- Waldfeststellungsplan 1:1'000, Ortsplanungsrevision Niedergösgen, Gebiet Mühelfeld-Halde (H. Tanner AG, 5000 Aarau; Plan-Nr. 7183; dat. 09.02.2001, rev. Februar 2002; gen. 14.04.2003, Kreisförster),
- Waldfeststellungsplan 1:1'000, Ortsplanungsrevision Niedergösgen, Gebiet Müheldorf-Inseli (H. Tanner AG, 5000 Aarau; Plan-Nr. 7184; dat. 09.02.2001, rev. Februar 2002; gen. 14.04.2003, Kreisförster),
- Waldfeststellungsplan 1:1'000, Ortsplanungsrevision Niedergösgen, Gebiet Inseli (H. Tanner AG, 5000 Aarau; Plan-Nr. 7185; dat. 09.02.2001, rev. Februar 2002; gen. 14.04.2003, Kreisförster),

- Waldfeststellungsplan 1:1'000, Ortsplanungsrevision Niedergösgen, Gebiet Schachen (H. Tanner AG, 5000 Aarau; Plan-Nr. 7186; dat. 09.02.2001, rev. Februar 2002; gen. 14.04.2003, Kreisförster),
- Waldfeststellungsplan 1:1'000, Ortsplanungsrevision Niedergösgen, Gebiet Halden-Rain-Reben (H. Tanner AG, 5000 Aarau; Plan-Nr. 7420; dat. 04.11.2002; gen. 14.04.2003, Kreisförster).

Die bestehenden Waldfeststellungen decken das bisherige Baugebiet vollständig ab. Die Bauzone erfährt mit der vorliegenden Planung keine Anpassungen, welche eine Überarbeitung der Waldfeststellungspläne erfordert. Es wurden demnach keine neuen Waldfeststellungspläne erstellt.

3.4.9 Heckenfeststellung

Die Hecken innerhalb der Bauzone wurden gesamthaft überprüft. Wo nötig, wurden Heckenfeststellungen durchgeführt. Die bestätigten und die neu festgestellten Hecken sind in den Erschliessungsplänen dargestellt. Die Hecken und die zugehörigen Baulinien waren nicht Gegenstand von Beschwerden. Sie sind bei allen künftigen Bauprojekten zu berücksichtigen und dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Für Ausnahmen gilt § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BGS 435.141).

Die Hecken ausserhalb der Bauzone wurden gestützt auf die amtliche Vermessung im Gesamtplan dargestellt.

3.4.10 Naturgefahren

Die im Vorprüfungsbericht des ARP vom 23. März 2020 angemerkten Abklärungen über eine mögliche Gefährdung durch Steinschlag im Gebiet Reben (Liegenschaften Rebenstrasse) wurden bis zur Einreichung des Dossiers zur Genehmigung durch den Regierungsrat nicht durchgeführt. Die erforderlichen Abklärungen sind möglichst umgehend an die Hand zu nehmen.

3.4.11 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden keine zusätzlichen Fruchtfolgeflächen beansprucht. Die in Kap. 8.3.2 im Raumplanungsbericht aufgeführte Fruchtfolgeflächenbilanz (Tabelle 10) ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Aussagen zur Anrechenbarkeit von ackerfähigem Kulturland im Gewässerraum lassen sich nicht auf die Zahlen in der Tabelle übertragen.

Die Zuweisung sämtlicher Reservezonen zur Landwirtschaftszone ist mit Blick auf den damit gewährleisteten langfristigen Kulturlanderhalt erfreulich. Die Grössenordnung von 9 ha, die dem FFF-Inventar damit wieder angerechnet werden kann, dürfte korrekt sein.

Das Amt für Landwirtschaft wird die Nachführung des FFF-Inventars nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten vornehmen. Eine Nachbearbeitung durch das Planungsbüro ist nicht erforderlich.

3.4.12 Generelle Wasserversorgungsplanung

Die rechtsgültige Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) stammt aus dem Jahr 2004. Nach Abschluss der Ortsplanungsrevision ist die GWP zu überprüfen und bei Bedarf an die bauliche Entwicklung anzupassen.

3.4.13 Aufhebung von Plänen

Mit der vorliegenden Ortsplanung findet eine Gesamtüberprüfung der mit RRB Nr. 593 vom 20. Februar 1995 genehmigten Ortsplanung der Einwohnergemeinde Niedergösgen statt. Der Gesamtplan wurde mit RRB Nr. 1202 vom 12. Juni 2001 genehmigt. Die seit der letzten Gesamtrevision erlassenen Nutzungspläne sind im Grundlagenbericht vom 10. Februar 2021, Seite 17 aufgeführt. Der Umgang mit den rechtskräftigen Gestaltungsplänen (insgesamt 13) wird in Kapitel 4.5 des Raumplanungsberichts dargelegt. Sie werden einzeln überprüft:

- Die beiden rechtskräftigen Pläne im Gebiet Kreuzacker- / Bözachstrasse werden aufgehoben.
- Der landwirtschaftliche Gestaltungsplan GB Niedergösgen Nr. 1872 Hof Bösch wird aktuell überprüft und angepasst.
- Alle übrigen Gestaltungspläne bleiben gültig.

3.4.14 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). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40 % (Kostendach Fr. 18'000.00 inkl. MWST.) pro Gemeinde (RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013). Entsprechenden Beitragsgesuche waren bis Ende 2019 einzureichen. Die Ersterfassung der rechtsgültigen Ortsplanung von Niedergösgen erfolgte im Rahmen eines Pilotprojektes zur Erprobung des oben genannten Datenmodells in den Jahren 2014 bis 2016. Die beteiligten Gemeinden und Erfassungsbüros wurden auf der Basis des genannten RRB Nr. 2013/2064 für ihre Aufwände entschädigt.

Im Nachgang zur Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat wurden die modellkonformen digitalen Nutzungsplandaten zur Prüfung eingereicht. Die Daten erfüllen die Anforderungen und wurden bereits ins WebGIS des Kantons integriert. Sie werden mit Rechtskraft der neuen Ortsplanung veröffentlicht. Weil es sich vorliegend um eine Nachführung handelt, besteht kein erneuter Anspruch auf einen Kantonsbeitrag.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird angemessen berücksichtigt. Den Festlegungen des kantonalen Richtplans insbesondere zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen wird umfassend entsprochen. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

5. **Beschluss**

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

- Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2'000 / 1:4'000)
- Erschliessung und Strassenklassierung (Pläne 1 bis 4, Massstab 1:1'000)
- Zonenreglement
- Baureglement

wird vorbehältlich der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.6 und 5.7 genehmigt.

5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Zu beachten gilt es, dass hierzu die angepassten Unterlagen vor der Publikation vorliegen müssen. Sollte gegen den vorliegenden Regierungsratsbeschluss ein Rechtsmittel ergriffen werden, hat dies keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.3 Die Beschwerde von Benno von Arx, Rebenstrasse 44, 5013 Niedergösgen, vom 6. März 2021 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

5.3.1 Der Beschwerdeführer Benno von Arx trägt die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 600.00. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 600.00 wird Benno von Arx zurückerstattet.

5.4 Die Beschwerde von Willi und Ursula Fretz, Hohrain 39, 5015 Erlinsbach SO, vom 14. März 2021 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

5.4.1 Willi und Ursula Fretz tragen die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

5.5 Die Beschwerde von Bruno und Evelyn Meier, Mühledorfstrasse 48, 5013 Niedergösgen, v.d. Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn, vom 15. März 2021 wird teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

5.5.1 Die Klassierung der Liegenschaft Mühledorfstrasse 48 (auf GB Niedergösgen Nr. 1805) als «Gebäude erhaltenswert» wird aufgehoben.

5.5.2 Zonenreglement

- § 7 ZR wird gestrichen.
- § 15 Abs. 3 ZR: Die Passage «die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium» wird gestrichen.
- § 15 Abs. 4 ZR wird wie folgt abgeändert: «[...] Die Baubehörde hat Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht oder Teilen davon zu befreien. [...]». Der Satz «Zusätzlich kann der Gemeinderat auf Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen» wird gestrichen.

- § 26 Abs. 1 lit. a und b ZR werden gestrichen.
- § 28 Abs. 5 lit. b ZR ist wie folgt zu ergänzen: «Bei grösseren Abweichungen bei Hauptbauten ist dazu die Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA nötig. Davon ausgenommen ist die Ortsbildschutzzone 2 im Mühledorf».
- Anhang 1 ZR:
 In der Spalte der Ortsbildschutzzone 2 lautet die Formulierung unter dem Titel «Dachaufbauten und Dachfenster» neu: «In Form von Quergiebeln, Lukarnen oder Schleppegauben, Dachfenster bis max. 0.6 m² pro Fenster, wenn die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird».
 Für die Dacheinschnitte ist die Formulierung aus der Ortsbildschutzzone 1 zu übernehmen («Dacheinschnitte können nur auf der Strasse abgewandter Seite erlaubt werden»).
- Anhang 3 ZR: Der Eintrag der Linde Mühledorf auf GB Nr. 1875 wird gestrichen.

- 5.5.3 Der Trampelpfad (GB Niedergösgen Nr. 177 und 201) im Plan «Erschliessung und Strassenklassierung 4» wird gestrichen.
- 5.5.4 Bruno und Evelyn Meier tragen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.00. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 1'000.00 wird ihnen zurückerstattet.
- 5.6 Der Bauzonenplan und das Zonenreglement sind bezüglich der Waldrandschutzzone anzupassen. Waldrandschutzzone, welche die Landwirtschaftszone vom Waldareal trennt, liegt ausserhalb der Bauzone. Waldrandschutzzone, welche Bauzonen vom Waldareal trennt, gilt als Teil der Bauzone.
- 5.7 Die kommunale Landschaftsschutzzone im Gebiet Hof Bösch wird nicht genehmigt. Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Abgrenzung der kommunalen Landschaftsschutzzone in dieser Geländekammer im laufenden Verfahren des Teilzonen- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften Hof Bösch II mit Umweltverträglichkeitsbericht zu überprüfen und neu festzulegen. Der Bauzonen- und Gesamtplan ist in diesem Gebiet mit einem entsprechenden Hinweis zu ergänzen.
- 5.8 Planungsausgleich
- 5.8.1 Es wird folgender Abgabetatbestand gemäss § 5 PAG festgestellt:
- Einzonung GB Nrn. 979 (teilweise) und 2253 (teilweise) von einem Status ohne Zonenzuordnung in die Wohnzone W2
 - Einzonung GB Nr. 979 (teilweise) von einem Status ohne Zonenzuordnung in die Grünzone

- Einzonung GB Nr. 1493 (teilweise) von einem Status ohne Zonenzuordnung in die Wohnzone W3
 - Einzonung GB Nr. 1641 (teilweise) von einem Status ohne Zonenzuordnung in die Wohnzone W3.
- 5.8.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnung der jeweiligen Abgabesumme vorzunehmen.
- 5.8.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümern mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.8.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.9 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 593 vom 20. Februar 1995 genehmigte Ortsplanung der Einwohnergemeinde Niedergösgen (Pläne Nrn. 102/65 bis 65g, den mit RRB Nr. 1202 vom 12. Juni 2001 genehmigten Gesamtplan (Plan Nr. 102/73) sowie den Fruchtfolgeflächenplan (Grundlageplan Nr. 102/73b) und das Landwirtschaftsinventar (Grundlageplan Nr. 102/73c).
- 5.10 Aufgehoben werden überdies die folgenden Planungen:
- Gestaltungsplan Teil A Kalberweidli, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2004/1424 vom 6. Juli 2004 (Plan Nr. 102/77)
 - Gestaltungsplan Gebiet B Bözachstrasse Süd, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1126 vom 11. April 1995 (Plan Nr. 102/69).
- 5.11 Die Einwohnergemeinde Niedergösgen hat dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend folgende gemäss Ziffern 5.5.1 bis 5.5.3, 5.6 sowie Ziffer 5.7 bereinigte Unterlagen zuzustellen:
- 2 korrigierte Zonenreglemente
 - 3 korrigierte Pläne «Erschliessung und Strassenklassierung 4», Masstab 1:1'000
 - 3 korrigierte Pläne «Bauzonen- und Gesamtplan» (Masstab 1:2'000 / 1:4'000).
- Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

- 5.12 Die Einwohnergemeinde Niedergösgen 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**Einwohnergemeinde Niedergösgen, Hauptstrasse 50,
5013 Niedergösgen**

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

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

Kostenrechnung**Benno von Arx, Rebenstrasse 44, 5013 Niedergösgen**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 600.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 600.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 600.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Willi und Ursula Fretz, Hohrain 39, 5015 Erlinsbach SO**

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

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Florastrasse 2,
4502 Solothurn**

(i.S. Bruno und Evelyne Meier, 5013 Niedergösgen)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 500.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 500.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 1'000.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (vs, sw)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2021/40)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement, cn (zur Rückerstattung)

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Raumplanung, Fachstelle Heimatschutz

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan, je einem Plan Erschliessung und Strassenklassierung 1 bis 4, Massstab 1:1'000 (später)

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen b. Olten

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten

Einwohnergemeinde Niedergösgen, Hauptstrasse 50, 5013 Niedergösgen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Benno von Arx, Rebenstrasse 44, 5013 Niedergösgen **(Einschreiben)**

Micha Mercatali, Hauptstrasse 35, 5013 Niedergösgen **(Einschreiben)**

Willi und Ursula Fretz, Hohrain 39, 5015 Erlinsbach SO **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Baukommission Niedergösgen, Hauptstrasse 50, 5013 Niedergösgen

Planteams AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern

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