

Regierungsratsbeschluss

vom 4. Juli 2023

Nr. 2023/1123

Schönenwerd: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

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

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Situation 1:2'000
- Gesamtplan, Situation 1:4'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldgrenzen gemäss Waldfeststellungsplänen (5 Situationspläne 1:1'000, Ortsteile Nordost, Nordwest, Ost, Süd und West)
- Zonenreglement.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen (u.a. eine Quartieranalyse sowie das überarbeitete Naturinventar und ein Naturkonzept). Die Planung konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (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 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 24. Januar 2020 und der Bericht zur 2. Vorprüfung vom 24. Dezember 2020 (abschliessende Vorprüfung des ARP) vor.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind

der Landwirtschaft genügend 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.

Schönenwerd 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 Niedergösgen 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 bzw. erhalten werden, verbunden mit hochwertig gestalteten, vielfältig nutzbaren Freiräumen.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd

Der Regierungsrat genehmigte die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd mit RRB Nr. 2340 vom 26. November 2002. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung sowie der veränderten Rahmenbedingungen ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

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 Solothurn zur Stellungnahme vorgelegt und am 26. März 2018 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.2 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB;

BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.3 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Die Gemeinde Schönenwerd nimmt die Siedlungsentwicklung nach Innen gestützt auf sorgfältig erarbeitete Grundlagen (insb. das räumliche Leitbild, die Quartieranalyse sowie das Naturkonzept) in der geforderten Prioritätenordnung vor und beweist einen weitsichtigen Umgang mit den grossen, noch unbebauten Flächen. Die Gemeinde setzt mit der Definition von Entwicklungsgebieten bereits im Leitbild auch für bereits bebaute Areale wichtige Schwerpunkte.

Die wertvollen, historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Anforderungen, die sich aus der Klassierung als Ortsbild von nationaler Bedeutung ergeben, werden angemessen berücksichtigt.

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

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild, welches am 26. März 2018 von der Gemeindeversammlung verabschiedet worden ist, behandelt. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Schönenwerd ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Mit dem 1. Vorprüfungsbericht vom 24. Januar 2020 hat das ARP umfassend zum Entwurf der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision, welche Mitte September 2019 eingereicht wurden, Stellung genommen. Die öffentliche Mitwirkung fand sodann vom 22. Juni 2020 bis am 22. August 2020 statt. An einer Informationsveranstaltung wurden am 29. Juni 2020 die Inhalte der Ortsplanungsrevision erläutert und die Bevölkerung wurde über die Mitwirkungsmöglichkeiten orientiert. Das nach der öffentlichen Mitwirkung überarbeitete Dossier wurde dem ARP alsdann zur 2. bzw. abschliessenden Vorprüfung übergeben, welches sich wiederum mit dem 2. Vorprüfungsbericht vom 24. Dezember 2020 zu den noch offenen Punkten äusserte.

Das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung Schönenwerd wurde in der Folge - unter vorgängiger Publikation im Niederämter Anzeiger - vom 1. März 2021 bis am 30. März 2021 erstmals öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen hiergegen beim Gemeinderat Schönenwerd 27 Einsprachen - u.a. der vorliegenden Beschwerdeführenden - ein.

Gestützt auf die erhobenen Einsprachen sowie der abgehaltenen Einspracheverhandlungen und auf eine in der Folge überarbeitete Interessenabwägung hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Schönenwerd als Planungsbehörde (vgl. § 9 Abs. 2 PBG) entschieden, die Nutzungsplanung teilweise anzupassen (vgl. Raumplanungsbericht vom 8. Juni 2021 betreffend die 2. öffentliche Auflage; hiernach: Raumplanungsbericht [2], Ziff. 1.1).

Die 2. öffentliche Auflage der Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Schönenwerd ist sodann vom 10. Juni 2021 bis am 9. Juli 2021 erfolgt. Teil dieser 2. öffentlichen Auflage bildeten

einzig die gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen (vgl. Raumplanungsbericht [2], Ziff. 1.2). Die 2. öffentliche Auflage führte zu einer weiteren Einsprache, welche aber wieder zurückgezogen wurde.

Während der Auflagefrist zur 2. öffentlichen Auflage prüfte der Gemeinderat einen Einspracheantrag aus der 1. öffentlichen Auflage und entschied am 22. Juni 2022, diesen Antrag gutzuheissen. Die Unterlagen zur Ortsplanung Schönenwerd lagen deshalb vom 15. Juni 2021 bis am 16. August 2021 ein 3. Mal öffentlich auf, wobei auch diese Teilaufgabe, lediglich die gegenüber der ersten Auflage vorgenommene Änderungen zum Gegenstand hatte. Gestützt auf die 3. öffentliche Auflage wurden keine Einsprachen mehr erhoben.

Um über sämtliche Einsprachen zeitgleich und koordiniert entscheiden zu können, hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Schönenwerd entschieden, das Einspracheverfahren gegen die 1. öffentliche Planaufgabe zu sistieren und nach Ablauf der Auflagefristen der 2. und 3. öffentlichen Auflagen zu entscheiden. Mit Verfügungen, jeweils datierend vom 29. September 2021, (Beschlüsse vom 28. September 2021) behandelte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Schönenwerd (hiernach: Vorinstanz) alsdann die Einsprachen und beschloss die Ortsplanung mit den Änderungen gemäss der 2. und 3. öffentlichen Auflage. Dabei hat die Vorinstanz die erhobenen Einsprachen (teilweise) gutgeheissen, da den betreffenden Anträgen mit Anpassungen im Rahmen der 2. und 3. öffentlichen Auflagen Rechnung getragen wurde. Zudem hat sie gestützt auf die Einsprache von Benoît Studemann folgende Korrekturen im Raumplanungsbericht (orientierende Beilage) angeordnet:

- Anhang XII, Übersicht aufgehobene und weitere gültige Gestaltungspläne: Gestaltungsplan Kreuzacker mit SBV (RRB Nr. 3263) wird nicht aufgehoben.
- Anhang XVI, Kataster der belasteten Standorte: Karte wird mit einer Legende ergänzt.

Im Übrigen hat die Vorinstanz die Einsprachen abgewiesen.

Dagegen erhoben Gabi Brüscheiler und Mauro Zanelli, Neumattweg 4, 5012 Schönenwerd (GB Schönenwerd Nr. 908; hiernach: Beschwerdeführende 1) mit Datum vom 2. Oktober 2021 Beschwerde beim Regierungsrat. Gleichfalls erhoben Ines Visintin Moras, Neumattweg 8, 5012 Schönenwerd (GB Schönenwerd Nr. 930; hiernach: Beschwerdeführerin 2) sowie Peter und Claudia Meier-Suter, Neumattweg 6, 5012 Schönenwerd (GB Schönenwerd Nr. 909; hiernach: Beschwerdeführende 3), Marina Häuselmann und Livia Bianchi i.V. Reto Häuselmann, Neumattweg 12, 5012 Schönenwerd (GB Schönenwerd Nr. 932), jeweils mit Datum vom 4. Oktober 2021, sowie Günther und Wilhelmine Stonig, Neumattweg 3, 5012 Schönenwerd (GB Schönenwerd Nr. 789; hiernach: Beschwerdeführende 5), mit Datum vom 9. Oktober 2021 Beschwerde beim Regierungsrat. Dabei beantragten die Beschwerdeführenden 1-5 in der Sache allesamt sinngemäss die Aufhebung der jeweils sie betreffenden vorinstanzlichen Entscheide vom 29. September 2021. Ausserdem beantragten sie teilweise eine Einspracheverhandlung mit Anhörung.

Im Weiteren erhoben Dr. Corina Fässli und Thomas Fässli, Riedbrunnenstrasse 17, 5012 Schönenwerd (GB Schönenwerd Nr. 1188; hiernach: Beschwerdeführende 6) Beschwerde beim Regierungsrat, wobei sie folgende Rechtsbegehren stellten:

1. *Die Verfügung des Gemeinderates Schönenwerd vom 29.09.2021 sei betreffend die Rechtsbegehren 1, 2 und 3 der Einsprache vom 30. März 2021 (also betreffend die untenstehenden Rechtsbegehren 2, 3 und 4) aufzuheben.*
2. *Es sei im § 21 Abs. 2 des revidierten Zonenreglements der dritte Satz „zusätzliche Attikageschosse sind nicht zugelassen“ ersatzlos zu streichen und demzufolge sei auch*

in der tabellarischen Aufstellung der Bauvorschriften in § 48 betreffend «Zulässigkeit von Attikas» das «Nein» durch ein «Ja» zu ersetzen.

3. *Der Gemeinderat sei anzuweisen, den Beschwerdeführern in Form einer zu erlassenden Feststellungsverfügung (einer Feststellungsverfügung des Gemeinderats gestützt auf einen Gemeinderatsbeschluss und nicht einer einfachen Verfügung der Gemeindeverwaltung) zu eröffnen, dass in der W2 des revidierten Zonenreglements Flachdächer ohne Wenn und Aber zulässig sind.*
4. *Der Gemeinderat sei anzuweisen, den Beschwerdeführern in Form einer zu erlassenden Feststellungsverfügung (einer Feststellungsverfügung des Gemeinderats gestützt auf einen Gemeinderatsbeschluss und nicht einer einfachen Verfügung der Gemeindeverwaltung) zu eröffnen, dass alle Absichtserklärungen, Willensbekundungen, Zielsetzungen etc., welche in irgendwelchen Planungsgrundlagen, Planungsgrundsätzen und anderen Planungspapieren für die aktuelle Zonenplanrevision schriftlich festgehalten sind und welche darauf abzielen, in der W2 Flachdächer als unerwünscht zu erklären, den Bestimmungen des revidierten Zonenreglements widersprechen und für die künftige Baubewilligungspraxis nicht anwendbar sind.*

*- Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge
(bis und mit Datum dieser Eingabe machen die Beschwerdeführer, weil es sich um Eigenleistungen handelt, keine Kosten geltend).*

Die Beschwerdeführenden 5 stellten ausserdem folgenden Verfahrensantrag:

5. *Formelles Rechtsbegehren: Ex- Gemeindepräsident von Schönenwerd und Neu-Regierungsrat Peter Hodel sei im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren für befangen zu erklären und aus diesem Grund aus dem Verfahren vor der Beschwerdeinstanz herauszuhalten.*

Zudem stellten die Beschwerdeführenden 5 folgenden Beweisantrag:

[...] Sollten die Antworten auf derartige Fragen für den Ausgang des Verfahrens relevant werden - und die Beschwerdeführer sind überze[u]gt, dass sie es können - wird der Regierungsrat ersucht, den Gemeinderat mittels einer Verfahrensanweisung aufzufordern die ihm (dem Regierungsrat) wichtig erscheinenden Fragen zu beantworten. Dann könnten die Beschwerdeführer dazu Stellung nehmen.

Gegen den vorinstanzlichen Entscheid vom 29. September 2021 erhob alsdann auch die ECO-REAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, mit Sitz in Zürich, Stockerstrasse 60, 8002 Zürich (Grundeigentümerin der Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 748, 2047, 2048, 1708, 2318, 747, 632, 2056, 530, 755, 1502, 2317 und 2060; hiernach: Beschwerdeführerin 7), v.d. Rechtsanwältin Janine Spirig, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach, 4601 Olten, mit Datum vom 11. Oktober 2021 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie stellte dabei folgende Rechtsbegehren:

1. *Die Verfügung vom 29.9.2021 sei vollumfänglich aufzuheben und die Revision der Ortsplanung Schönenwerd sei nicht zu genehmigen.*
2. *Eventualiter sei die Ortsplanungsrevision nicht zu genehmigen, in den durch die Beschwerdeführerin noch zu präzisierenden/nachzureichenden Punkten abzuändern.*
3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST zulasten der Beschwerdegegnerin/Vorinstanz.*

Mit Datum vom 11. November 2021 reichte die Beschwerdeführerin 7 sodann eine einlässliche Beschwerdebeurteilung ein und konkretisierte dabei ihre vorgenannten Rechtsbegehren wie folgt:

1. *Die Verfügung vom 29.9.2021 sei vollumfänglich aufzuheben und die Revision der Ortsplanung Schönenwerd sei nicht zu genehmigen.*
2. *Eventualiter sei die Ortsplanungsrevision in den folgenden Punkten abzuändern*
 - a) *Für das Teilgebiet 1 (HESA) sei die Gestaltungsplanpflicht betreffend die Grundstücke der Beschwerdeführerin aufzuheben (§ 27 Abs. 4 des Zonenreglements) und es sei die Geschossigkeit (§ 27 Abs. 2 Satz 3 des Zonenreglements) auf mindestens zwei Geschosse festzulegen. Subeventualiter sei über GB Nr. 748 eine separate Gestaltungsplanpflicht zu erlassen und die Geschossigkeit (§ 27 Abs. 2 Satz 3 des Zonenreglements) auf mindestens zwei Geschosse festzulegen.*
 - b) *Es sei die Gewässerbaulinie betreffend die GB Nrn. 2047 und 2048 gänzlich zu streichen.*

Subeventualiter ist an der Gewässerbaulinie gemäss der aktuellen Ortsplanung festzuhalten.
 - c) *Von einer Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. 16 an der Parkstrasse (GB Nr. 2047) sei gänzlich abzusehen.*

Subeventualiter sei der Schutzstatus „erhaltenswert“ beizubehalten.
 - d) *Die GB Nrn. 2047 und 2048 seien in die Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) umzuzonen.*

Subeventualiter sei betreffend die GB Nrn. 2047 und 2048 von der Bewilligungsvoraussetzung der Gemeinde für betriebsnotwendige Wohnungen abzusehen (§ 30 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Zonenreglements).
 - e) *§ 30 Abs. 7 des Zonenreglements sei wie folgt zu ergänzen: «Für die GB Nrn. 2047, 2048, 1708 und 2318 gilt eine Gesamthöhe von max. 18.00 m.»*
 - f) *Es sei betreffend GB Nrn. 1708 und 2318 von der Bewilligungsvoraussetzung der Gemeinde für betriebsnotwendige Wohnungen abzusehen (§ 30 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Zonenreglements).*
 - g) *Es sei die Gestaltungsplanpflicht betreffend das GB Nr. 747 aufzuheben.*
 - h) *§ 26 Abs. 2 des Zonenreglements sei wie folgt zu ergänzen: «Ausgenommen von der Mindest-Gewerbenutzung sind die GB Nrn. 632, 2056, 530, 755, 1502, 2317 und 2060. Bei diesen Parzellen darf die Wohnnutzung bis zu 100% betragen.»*
 - i) *Der bestehende Gestaltungsplan „Dorfkern West“ sei aufzuheben und es sei von einer Gestaltungsplanpflicht betreffend die GB Nrn. 530, 755, 1502, 2317 und 2060 abzusehen.*

- j) § 26 Abs. 4 des Zonenreglements sei wie folgt abzuändern: «Für die GB Nrn. 632, 2056-2058, 530, 755, 1502, 2317, 2060 und 1090 gilt eine Gesamthöhe von max. 18.00 m.»

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST zulasten der Beschwerdegegnerin/Vorinstanz.

Auf die von Rita und Beni Grazioli, Baumstrasse 61, 5012 Schönenwerd, mit Datum vom 4. Oktober 2021 sowie die von Hendrik De Smet, Neumattweg 2, 5012 Schönenwerd, mit Datum vom 7. Oktober 2021 erhobenen Beschwerden trat das instruierende Bau- und Justizdepartement (hiernach: BJD) jeweils mit Verfügung vom 2. März 2022 nicht ein (§ 36^{bis} Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 [VRG; BGS 124.11]), da der eingeforderte Kostenvorschuss im Betrag von je Fr. 1'000.00 von den betreffenden Beschwerdeführenden nicht bezahlt wurde. Besagte Nichteintretensentscheide des BJD sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Die Vorinstanz reichte in der Folge innert hierfür erstreckter Frist mit Datum vom 24. Februar 2022 bzw. 23. März 2022 Vernehmlassungen zu den einzelnen Beschwerden ein, wobei sie jeweils ausführte, dass sie an ihren Entscheiden vom 29. September 2021 festhalte und die «Zurückweisung» der Beschwerden beantrage. Besagte Vernehmlassungen wurden den jeweiligen Beschwerdeführenden mit verfahrensleitenden Verfügungen vom 2. März 2022 und 28. März 2022 zur Kenntnis gebracht.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 6. Dezember 2022 stellte das instruierende BJD sodann fest, dass es in Bezug auf das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 932 (Neumattweg 12) per 15. März 2022 zu einem Eigentümerwechsel gekommen ist. Die ehemaligen Grundeigentümer bzw. die Beschwerdeführenden 4 sowie die neuen Grundeigentümer (Melanie Vögele und Nikolai Alexander Dobler) wurden daher aufgefordert, bekannt zu geben, ob sie an der Beschwerde festhalten resp. ins Beschwerdeverfahren eintreten möchten. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2022 erklärten Nikolai Alexander Dobler und Melanie Vögele (neu hiernach: Beschwerdeführende 4) dem instruierenden BJD, dass sie als Partei in das Verfahren eintreten wollen, was von Reto Häuselmann mit E-Mail vom 16. Dezember 2022 bestätigt wurde.

Es sind in der Folge keine weiteren Eingaben eingegangen.

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

3.2 Formelles

3.2.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen (vgl. auch Art. 26 Abs. 1 RPG). Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70; BGE 114 Ia 371).

3.2.2 Ausstand von Regierungsrat Peter Hodel

Die Beschwerdeführenden 6 und 7 beantragen, dass Regierungsrat Peter Hodel zufolge Befangenheit von Amtes wegen in den Ausstand zu treten habe bzw. hierzu zu verpflichten sei.

Die Beschwerdeführenden 6 führen dabei ins Feld, die gesamte Zonenplanrevision sei unter der Führung von Ex-Gemeindepräsident und «Neu-Regierungsrat» Peter Hodel ausgearbeitet worden. Bei der nunmehr angefochtenen Verfügung handle es sich lediglich um eine «Restanz», welche nun in die Zuständigkeit der neuen Gemeindepräsidentin gefallen sei.

Die Beschwerdeführerin 7 begründet ihren Antrag im Wesentlichen ebenfalls damit, dass der heutige Regierungsrat Peter Hodel bis am 31. Juli 2021 als Einwohnergemeindepräsident der Gemeinde Schönenwerd geamtet habe und als solcher im Verfahren vor der Vorinstanz direkt involviert gewesen sei. Regierungsrat Peter Hodel sei somit voreingenommen/befangen.

Gemäss § 8 Abs. 2 VRG gelten die Ausstands- und Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation auch für das Verwaltungsverfahren und das Verfahren vor den Verwaltungsgerichtsbehörden. Die Ausstandsbestimmungen des Gemeindegesetzes und des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung bleiben nach § 8 Abs. 2 VRG vorbehalten. Nach § 6 Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung vom 7. Februar 1999 (RVOG; BGS 122.111) gelten die Vorschriften des Gesetzes über das Staatspersonal über den Ausstand auch für die Mitglieder des Regierungsrates. Gemäss § 41 Gesetz über das Staatspersonal vom 27. September 1992 (BGS 126.1) haben Staatsbedienstete in den Ausstand zu treten bei der Behandlung von Sachgeschäften, die ihre persönlichen Rechte und Pflichten, ihre materiellen Interessen oder diejenigen von Personen unmittelbar berühren, denen sie im Sinne von § 23 Gesetz über das Staatspersonal verbunden sind.

Aus der Funktion des ehemaligen Gemeindepräsidenten der Einwohnergemeinde Schönenwerd und somit als ehemaliges Mitglied der Planungsbehörde, welche die vorliegende Ortsplanungsrevision gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Oensingen, erarbeitet hat, besteht ohne weiteres ein Anschein der Befangenheit. Im Rahmen der Instruktion des vorliegenden Beschwerdeverfahrens hat Regierungsrat Peter Hodel mit E-Mail vom 11. Januar 2023 dementsprechend erklärt, dass er bei der Behandlung des regierungsrätlichen Beschlusses über die Gesamtrevision der Ortsplanung Schönenwerd in den Ausstand treten werde.

Der entsprechende Verfahrensantrag der Beschwerdeführenden 6 und 7 wird somit gutgeheissen.

3.2.3 Eintreten

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

Die Beschwerdeführenden 1-7 sind Eigentümer von Grundstücken in der Einwohnergemeinde Schönenwerd und stehen damit allesamt in einer besonderen Beziehungsnähe zur streit betroffenen Ortsplanungsrevision. Sie haben zudem - mit Ausnahme der Beschwerdeführenden 4 - alle am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind demnach als materielle Adressaten der Entscheide der Vorinstanz vom 29 September 2021 zur Beschwerde legitimiert.

GB Schönenwerd Nr. 932 wurde während der Rechtshängigkeit des vorliegenden Beschwerdeverfahrens veräussert, wobei die Erwerber, Melanie Vögele und Nikolai Alexander Dobler, gemäss Erklärung vom 15. Dezember 2022 als Rechtsnachfolger anstelle der bisherigen Beschwerdeführenden 4 (Marina Häuselmann und Livia Bianchi i.V. Reto Häuselmann) in das Verfahren

eingetreten sind. Die Beschwerdeführenden 4 sind demgemäss ebenfalls zur Beschwerde legitimiert.

Die Beschwerdeführenden 1-3 und 5-7 haben im Weiteren alle den von ihnen einverlangten Kostenvorschuss im Betrag von je Fr. 1'000.00 (Beschwerdeführende 1-3, 5) bzw. Fr. 2'500.00 (Beschwerdeführende 6) resp. Fr. 4'500.00 (Beschwerdeführende 7) fristgerecht an die Staatskasse des Kantons Solothurn geleistet.

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass geben, ist somit auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden der Beschwerdeführenden 1-7 einzutreten.

3.3 Beschwerde von Mauro Zanelli und Gabi Brüscheiler vom 2. Oktober 2021 (Beschwerdeführende 1)

3.3.1 Verfahrensantrag: Einspracheverhandlung mit Anhörung

Das Einspracheverfahren und das Verwaltungsbeschwerdeverfahren sind schriftliche Verfahren. Die Behörden sind gemäss § 15 VRG berechtigt, zur Feststellung des Sachverhaltes u.a. Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen und Augenscheine vorzunehmen; eine Pflicht dazu oder zur Durchführung einer Einspracheverhandlung besteht jedoch nicht. Auch aus dem PBG lässt sich keine entsprechende Pflicht ableiten (vgl. §§ 16 und 18 PBG).

Die Vorinstanz hat entsprechend den vorstehenden Feststellungen am 18. Mai 2021 eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren konnten die Beschwerdeführenden 1 ihren Standpunkt alsdann in ihrer schriftlichen Beschwerde hinreichend darlegen. Es wurde ihnen vom instruierenden BJD denn auch die Stellungnahme der Vorinstanz zur Kenntnisnahme übermittelt, zu welcher sich die Beschwerdeführenden 1 gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum unbedingten Replikrecht (vgl. statt vieler BGE 138 I 484) ebenfalls nochmals hätten äussern können, worauf sie jedoch verzichtet haben. Dem Anhörungs- bzw. Äusserungsrecht (vgl. Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; Art. 18 Abs. 2 Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 [KV-SO; BGS 111.1]; §§ 23 f. VRG) der Beschwerdeführenden 1 wurde damit hinreichend Rechnung getragen.

3.3.2 Anspruch auf rechtliches Gehör / Begründungspflicht

Die Beschwerdeführenden 1 rügen zunächst in formeller Hinsicht sinngemäss eine durch die Vorinstanz begangene Gehörsverletzung. Sie bringen dabei vor, die Begründungen und die Definitionen zu den abgewiesenen Anträgen seien nicht verständlich, teilweise seien diese irreführend, widersprüchlich und nicht transparent.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 18 Abs. 2 KV-SO und §§ 23 f. VRG haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör, wobei derselbe formeller Natur ist, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides führt (vgl. BGE 135 I 187 E. 2.2. mit Hinweisen). Deshalb sind Rügen betreffend Gehörsverletzungen vorab zu prüfen (vgl. statt vieler: BGE 137 I 195 E. 2.2).

Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung einer Person eingreift. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt ausserdem die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. Art. 18 Abs. 2 KV-SO, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in

voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde hat leiten lassen. An die Begründungspflicht werden höhere Anforderungen gestellt, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum ist (vgl. zum Ganzen: HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., 2016, Rz. 1070 f.; vgl. auch BGE 136 I 229 E. 5.2 mit Hinweisen).

Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Verfügung vom 29. September 2021 ihre Beweggründe dargelegt. Die von den Beschwerdeführenden 1 als nicht verständlich gerügten «Begründungen und Definitionen» betreffen denn auch nicht die Begründungsdichte des vorinstanzlichen Entscheides als solches, sondern vielmehr gewisse im revidierten, noch nicht rechtskräftigen Zonenreglement der Einwohnergemeinde Schönenwerd (hiernach: nZR) verwendete Begrifflichkeiten und Festlegungen zur «Ensembleschutzzzone» (§ 38 nZR) sowie zu den schützenswerten Objekten (§ 47 Abs. 4 nZR), welcher ihrer Ansicht nach nicht hinreichend klar umschrieben seien. Die Beschwerdeführenden 1 legen darüber hinaus nicht dar, inwiefern die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen wäre. Allein der Umstand, dass der vorinstanzliche Entscheid letztlich nicht den Anliegen der Beschwerdeführenden 1 entspricht, kann für sich noch keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs darstellen. Eine seitens der Vorinstanz begangene Gehörsverletzung, welche zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheides vom 29. September 2021 führen würde, kann daher vorliegend nicht erblickt werden, womit die entsprechende Rüge als unbegründet abzuweisen ist.

3.3.3 ISOS / Ensembleschutzzzone / schützenswerte Objekte

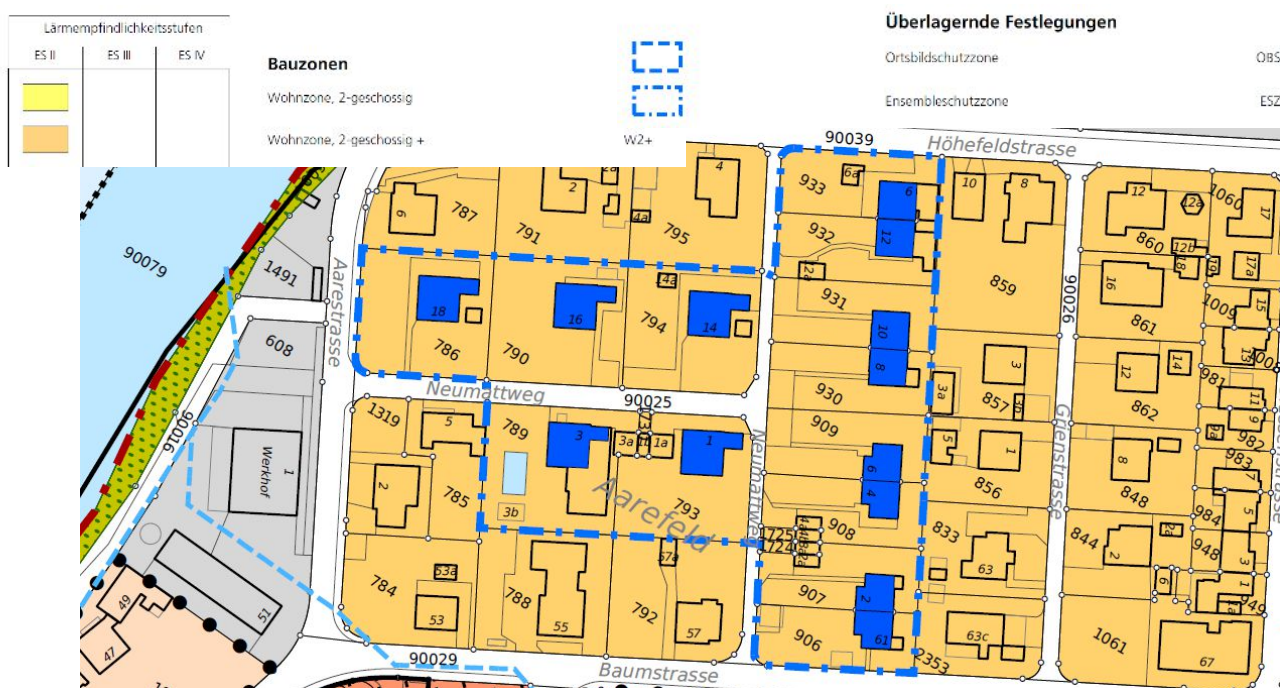
Die Beschwerdeführenden 1 monieren sinngemäss in Bezug auf §§ 38 und 47 nZR fehlende Rechtssicherheit, da zufolge unbestimmter und zu offen formulierter Regelungen, die hieraus für die betroffenen Grundeigentümer resultierenden Konsequenzen unklar seien. Sie bringen dabei zunächst vor, dass der Begriff «charakteristischer Vorgarten» definiert werden müsse. Auch der Begriff «Aussenräume» sei zu unbestimmt. Es sei nicht klar, was damit gemeint sei; ein Schopf, eine Garage, ein Parkplatz, eine Pergola oder ein Gartenzaun [?]. Weiter wehren sich die Beschwerdeführenden 1 gegen die maximale Höhebeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedungen gemäss § 47 Abs. 4 nZR. Es sei nicht ersichtlich, wie diese neue Regelung in der Praxis umgesetzt werden solle und ob der Bestandesschutz zum Tragen komme. Die Beschwerdeführenden 1 werfen alsdann die Frage auf, ob inskünftig auf ihrem Grundstück (GB Schönenwerd Nr. 908) - trotz eines westseitig bestehenden Näherbaurechts - noch Anbauten an das bestehende Gebäude möglich sein würden, da diesfalls die freie Sicht auf das Haus nicht mehr gewährleistet sein würde. Es sei zudem unklar, welche Einschränkungen mit dem von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 29. September 2021 in Zusammenhang mit schützenswerten Objekten verwendeten Begriff «Substanzschutz» verbunden seien.

Das Grundstück der Beschwerdeführenden 1 am Neumattweg 4 (GB Schönenwerd Nr. 908) liegt gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (hiernach: aBZP; genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2002/2340 vom 26. November 2002) in der Wohnzone W2 (vgl. § 10 des rechtsgültigen Zonenreglements [hiernach: aZR], genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2002/2340 vom 26. November 2002, mit Änderung gemäss RRB Nr. 2009/1125 vom 30. Juni 2009 und Schema der Zonenvorschriften im Anhang zum aZR), überlagert mit der Ortsbildschutzzzone, für welche folgende Bestimmungen gelten (vgl. § 19 Abs. 3 aZR):

Neubauten und Aussenräume haben sich typologisch, d.h. hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung und Gestaltung in die bestehenden Strukturen einzufügen. Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugängen, und -Einfahrten unbedingt notwendig ist. Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen. Als gleichwertiger Ersatz werden Neupflanzungen anerkannt, wenn die Anzahl und der Charakter der Jungpflanzen dem bisherigen Bestand entsprechen.

Zudem ist das Wohnhaus als «Gebäude / Kulturobjekt schützenswert» qualifiziert (vgl. aBZP). Gemäss § 24 Abs. 1 und 2 aZR stehen diese Gebäude nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden. Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig wäre und wird nur bewilligt, wenn die Freihaltung im Sinn der Zweckbestimmung ist. Andernfalls soll ein Abbruch mit einer gleichzeitigen Bewilligung für einen mit dem Ortsbild verträglichen Neubau, dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist, bewilligt werden.

Gemäss revidiertem, noch nicht rechtskräftigem Zonenplan der Einwohnergemeinde Schönenwerd (hiernach: nZP) soll das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 908 neu der Wohnzone W2+ (vgl. §§ 22 und 48 nZR), überlagert mit der neuen «Ensembleschutzzone» (vgl. § 38 nZR), zugehörig sein. Das Gebäude ist weiterhin als schützenswertes Objekt (vgl. § 47 Abs. 4 nZR) eingestuft:



Schönenwerd ist gemeinsam mit Niedergösgen mit der Siedlungskategorie «verstädtertes Dorf» im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet (Aufnahmejahr: 2009; vgl. Art. 1 i.V.m. Anhang 1 Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 [VISOS; SR 451.12]; <https://www.gisos.bak.admin.ch/sites/3200>). Das ISOS stützt sich auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451). Dieses bezweckt unter anderem, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtliche Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 lit. a NHG). Mit der Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinn der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Dies gilt jedoch - wie sich aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt - nur bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbar. Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben - und damit insbesondere im Bereich der Nutzungsplanung - wird der Schutz von Ortsbildern demgegenüber in erster Linie durch kantonales und kommunales Recht sichergestellt. Das ISOS ist für die kantonale und kommunale Raumplanung indes nicht bedeutungslos. Das Bundesgericht misst ihm die gleiche Bedeutung zu wie Sachplänen und Konzepten i.S.v. Art. 13 RPG. Ein Eintrag im ISOS ist deshalb nach Art. 6 Abs. 4 RPG im Rahmen der kantonalen Richtplanung

und damit aufgrund der Behördenverbindlichkeit von Richtplänen (Art. 9 Abs. 1 RPG; Art. 11 Abs. 1 VISOS) auch im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. zum ganzen Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2018.00540 vom 9. Januar 2020, E. 2.1 m.H.a. BGer 1C_488/2015 vom 24. August 2016, E. 4.3 und 4.5.3 ff.; BGE 135 II 209 E. 2.1). So hält Art. 11 Abs. 2 VISOS fest, dass die Kantone dafür zu sorgen haben, dass das ISOS auf der Grundlage der kantonalen Richtpläne berücksichtigt wird, insbesondere bei der Nutzungsplanung nach den Art. 14-20 RPG.

Dabei sind die im ISOS abgebildeten Schutzziele in die raumplanungsrechtliche Interessenabwägung einzubeziehen. Die Schutzziele sind demnach nicht bereits das Ergebnis der Interessenabwägung, sie sind nicht «tel quel» zu übernehmen. Das ISOS muss vor Ort interpretiert werden und seine Schutzziele müssen sich in der raumplanungsrechtlichen (Art. 2 RPG, Art. 3 RPV) und eigentumsrechtlichen Interessenabwägung (Art. 36 BV) bewähren, damit sie nutzungsplanerisch umgesetzt werden dürfen. Das ISOS spiegelt damit bloss eine von vielen raumwirksamen Tätigkeiten, welche bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Die im ISOS festgehaltenen Schutzinteressen haben folglich nicht von vornherein ein spezielles Gewicht (vgl. zum Ganzen PETER HEER, Aktuelle Rechtsfragen zum ISOS, BR 2019 S. 189 ff., 190).

Schönenwerd/Niedergösgen sind gestützt auf das ISOS im kantonalen Richtplan (genehmigt vom Bundesrat am 24. Oktober 2018; Stand 25. Mai 2021, Beschluss S-2.1) als Ortsbilder von nationaler Bedeutung vermerkt. Der kantonale Richtplan hält die Gemeinden dazu an, im Rahmen ihrer Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung zu tragen, wobei der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe durch die Festlegung von Schutzzonen oder durch den Erlass von Schutzverfügungen zu erfolgen hat. Gemäss Richtplanbeschlüssen S-2.1.3 f. haben die Gemeinden bei der Ortsplanung zu prüfen, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie haben bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen anzupassen und zu berücksichtigen, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll. Die Gemeinden sollen dafür besorgt sein, dass Baugesuche, welche kantonal geschützte Objekte oder Ortsbilder betreffen, der zuständigen kantonalen Fachstelle unterbreitet werden und in ihren Zonenreglementen regeln, welche Baugesuche ebenfalls dem Kanton zu unterbreiten sind.

Die Vorinstanz weist in ihrer Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 zunächst zu Recht darauf hin, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführenden 1 am Neumattweg 4 (GB Schönenwerd Nr. 908) gemäss ISOS-Inventareintrag im Wohnquartier «im Feld» liege. Das Quartier ist demnach als ausgedehnte, rasterförmige erschlossene Ebene mit Ein- und wenigen Mehrfamilienhaussiedlungen sowie mit vereinzelter Gewerbe- und Industriebauten (seit A. 20. Jh.) umschrieben. Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden 1 gehört dabei zur Baugruppe 8.4 (zweigeschossige Doppel-einfamilienhäuser mit steilen Sattel- oder ausgebauten Walmdächern, 1916/17 und 1922/23) und 8.5 (Zweifamilien-Etagenhäuser, 1918), welche im ISOS mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt sind. Gemäss Erläuterungen zum ISOS weisen Objekte der Aufnahmekategorie A ursprüngliche Substanz auf, d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume haben historisch die gleiche epochenspezifische und regionaltypische Prägung. Für Gebiete mit Erhaltungsziel A gilt daher, dass die Substanz zu erhalten ist. Erhalten der Substanz bedeutet dabei, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen sind (vgl. Art. 9 Abs. 4 lit. a VISOS).

Dem Inventarblatt des ISOS lässt sich im Detail folgende Umschreibung des betreffenden Ensembles entnehmen:

In Schönenwerd besteht das Quartier Im Feld (8) nördlich des Hangsporns aus einer Mischung verschiedener Bautypen aus sieben Jahrzehnten. Die ältesten Einfamilienhäuser stammen aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, die jüngsten aus den 1960er-Jahren. Die Wohnhäuser sind von den geraden Strässchen leicht zurückgesetzt und meist regelmässig in weiten Abständen aufge-

reicht. Der Bahndamm (8.0.7) bildet nur eine von mehreren Zäsuren. An manchen Stellen unterbrechen grossflächige Industriebauten die kleinmaschige Bebauung, z.B. die Bally-Bandfabrik aus der Mitte des 20. Jahrhunderts (neben 8.0.8). Eine kompakte Reihe bildet entlang der Geleise eine Gebäudefront (8.2). Die meisten Wohnsiedlungen der Bally-Dynastie zeichnen sich wie deren Industrieanlagen durch eine hervorragende architektonische Gestaltung aus. Einige davon gehen auf Karl Moser zurück, der auch das eindruckliche Kosthaus (0.0.6) entworfen hat. Die Arbeitersiedlungen (8.3-8.5) sind von besonderem Wert, weil sie ein ausgeklügeltes System verschiedener Haustypen mit unterschiedlichen Grundmassen illustrieren und weitgehend unverändert erhalten geblieben sind: Die Häuser selber weisen kaum An- oder Umbauten auf, und sowohl die Gärten wie auch die grosszügigen Pflanzenbeete sind praktisch intakt. [...]

Das Quartier «Im Feld» sollte daher nicht weiter verdichtet werden; die Haus- und Villengärten sind genauso wie die Bauten zu pflegen und zu erhalten.

Dem folgend wurde in der Quartieranalyse vom März 2020, erstellt von der werk1 architekten und planer ag, Olten (hiernach: Quartieranalyse), in welcher das Gebiet dem Quartier «Höhenfeld» zugeteilt ist, denn auch festgehalten, dass private Freiräume quartierprägend seien, was bei der Nachverdichtung im Bestand zu berücksichtigen sei und das Verdichtungsmass eingrenze.

Die Baugruppen 8.4 und 8.4 gemäss ISOS-Inventarblatt (Wohnquartier «Im Feld») sind gemäss nZP der im Zuge vorliegender Ortsplanung neu eingeführten «Ensembleschutzzone» (§ 38 nZR) im Gebiet «Aarefeld» zugeteilt. Auf die Bestimmungen eben dieser «Ensembleschutzzone» (§ 38 nZR) und der schützenswerten Objekte (§ 47 Abs. 4 nZR) beziehen sich die Rügen der Beschwerdeführenden 1.

§ 38 nZR lautet dabei wie folgt:

- | | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | Zweck | <p><i>Die Ensembleschutzzone bezweckt die Erhaltung charakteristischer Quartiere als identitätsstiftende Zeitzeugen Schönenwerds.</i></p> <p><i>Insbesondere bezweckt die Ensembleschutzzone die Erhaltung und Aufwertung der charakteristischen Umgebung der Bauten (Freiflächen, Gärten, Strassenraum).</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone gilt:</i></p> |
| 2 | Nutzung | <p><i>Die Ensembleschutzzone wird als überlagernde Nutzung im Bauzonensplan dargestellt.</i></p> |
| 3 | Gestaltung | <p><i>Bestehende Grünstrukturen sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen. Als gleichwertiger Ersatz werden Neupflanzungen anerkannt, wenn die Anzahl und der Charakter der Jungpflanzen dem bisherigen Bestand entsprechen.</i></p> <p><i>Insbesondere die Gärten samt ihren typischen Einfriedungen sind zu erhalten.</i></p> <p><i>Die bauliche Struktur soll den Charakter des Ortsbildes bestimmen. Neubauten und Aussen-, Frei- und Grünräume haben sich typologisch, d.h. hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die bestehenden Strukturen einzufügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.</i></p> |
| 4 | Begutachtung | <p><i>Die Baubehörde holt für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.</i></p> <p><i>Es ist frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.</i></p> |

Dem Raumplanungsbericht zur 1. öffentlichen Auflage vom 23. Februar 2021 (hiernach: Raumplanungsbericht [1]) ist hierzu zu entnehmen, dass die Ortsbildschutzzonen ausserhalb des Ortskerns überprüft und teilweise aufgehoben worden seien. Für die weiterhin bestehenden Schutzperimeter sei die Ortsbildschutzzone in «Ensembleschutzzone» umbenannt worden, da der hauptsächlichliche Zweck der Erhalt der Ensemblewirkung dieser Quartiere sei. Diese solle zusätzlich zum Objektschutz den Schutz von charakteristischen und identitätsstiftenden Objekten / Quartieren / Ensembles bezwecken (vgl. Raumplanungsbericht [1], S. 73 f., 96 ff., 124).

Wie die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung vom 29. September 2021 sowie in der Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 richtigerweise ausgeführt hat, ist das Quartier, in welchem die Liegenschaft der Beschwerdeführenden 1 gelegen ist, im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2002/2340 vom 26. November 2002) mit einer Ortsbildschutzzone (§ 19 aZR) überlagert worden. Gleichsam ist denn auch das Gebäude der Beschwerdeführende 1 auf dem Grundstück als schützenswert qualifiziert worden. Dem damaligen Bericht der kantonalen Denkmalpflege vom 22. November 2000 lässt sich u.a. entnehmen, dass bei den vier östlichen Häusern des Quartiers Neumattweg, wozu auch das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 908 der Beschwerdeführenden 1 gehört, die westseitig vorgelagerten Gärten nicht weiter mit Nebengebäuden verstellt werden sollen. Die Beschwerdeführenden 1 bringen im Rahmen der vorliegenden Beschwerde nicht vor, dass die damalige Interessenabwägung (Art. 3 RPV) ungenügend oder fehlerhaft ausgefallen wäre bzw. dass zwischenzeitlich eine Änderung der Verhältnisse eingetreten wäre, welche eine Überprüfung und Änderung bezüglich des Schutzstatus rechtfertigen würde.

Der Wortlaut der Bestimmung zur Ortsbildschutzzone gemäss § 19 Abs. 3 aZR wurde in § 38 Abs. 3 nZR im Wesentlichen übernommen, wobei einerseits neu festgehalten werden soll, dass sich Neu- und Ausbauten nicht nur hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung und Gestaltung, sondern auch bezüglich Materialisierung und Farbgebung in die bestehenden Strukturen einzu-fügen haben und eine gute Gesamtwirkung erzielen sollen. Zudem soll folgende Ergänzung aufgenommen werden: *«Insbesondere die Gärten samt ihren typischen Einfriedigungen sind zu erhalten»*.

Zwischen den Beschwerdeführenden 1 und der Vorinstanz sind dabei zunächst die neu eingefügten Begriffe «Materialisierung und Farbgebung» strittig. Die Vorinstanz hat hierzu in der angefochtenen Verfügung vom 29. September 2021 bzw. in der Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 ausgeführt, dass bei schützenswerten Gebäuden, wie es dasjenige der Beschwerdeführenden 1 eines darstellt, aufgrund des für solche Objekte geltenden Substanzschutzes (§ 24 aZR / § 47 Abs. 3 nZR), die Materialisierung und Farbgebung zu erhalten bzw. wiederherzustellen seien. Auch wenn also die strittigen Begriffe in § 38 Abs. 3 nZR gestrichen würden, wären bei den schützenswerten Objekten Materialisierung und Farbgebung zu wahren; dies im Unterschied zu Objekten, welche lediglich als «erhaltenswert» eingestuft seien. Besagten Ausführungen der Vorinstanz kann zugestimmt werden. Anzuführen ist, dass Materialisierung und Farbgebung Gestaltungselemente sind und sich Bauvorhaben entsprechend § 19 Abs. 3 nZR in der bisherigen Ortsbildschutzzone gestalterisch ebenfalls bereits einfügen hatten.

Mit der expliziten Erwähnung von «Gärten samt ihren typischen Einfriedigungen» wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sodann den im ISOS-Inventareintrag speziell erwähnten Gärten mit den grosszügigen Pflanzenbeeten, welche im Vergleich zum Ursprungszustand praktisch noch intakt seien und welche die ehemalige Arbeitersiedlung bzw. das heutige Quartier als Ensemble entscheidend mitprägen, stärker als bisher Rechnung getragen. Gegenüber der bisherigen Formulierung zur Ortsbildschutzzone (§ 19 Abs. 3 aZR) geht nunmehr klarer hervor, dass unter den «bestehenden Grünstrukturen», welche bereits gemäss der bisherigen Schutzbestimmung zu erhalten sind, insbesondere die Gärten als Ganzes zu verstehen sind. Die Vorinstanz hat die bestehende Bestimmung zum Schutze der Ortsbilder demnach entsprechend den Vorgaben im kantonalen Richtplan überprüft und hat hierbei erkannt, dass dem bereits geltenden Schutz der quartierprägenden (Vor-)Gärten stärker Ausdruck zu verleihen ist,

was zu begrüssen ist. Eine gegenüber der bisherigen Schutzbestimmung stärker in die Individualrechte der betroffenen Grundeigentümer eingreifende Änderung kann in der neuen Formulierung von § 38 Abs. 3 nZR aber gesamthaft nicht erblickt werden.

Inwiefern die von den Beschwerdeführenden 1 in diesem Zusammenhang ins Feld geführten, in § 47 Abs. 4 nZR verwendeten Begriffe «Aussenräume» und «charakteristische Vorgärten» unzureichend definiert sein sollen, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat in ihrer Verfügung vom 29. September 2021 bzw. in ihrer Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 hierzu nachvollziehbar ausgeführt, dass unter «Aussenraum» das unmittelbare Umfeld eines Gebäudes, in welchem sich dieses einordne, zu verstehen sei. Je nach Situation könne dies der Aussenraum eines Gebäudes (Mikroperimeter) oder derjenige in einem Quartier (Makroperimeter) sein. Dies könnten Gärten oder Vorplätze, Pärke, Strassen etc. sein. Ein Schopf, eine Garage, eine Pergola, ein Gartenzaun könnten zwar Elemente des Aussenraums sein, wobei dieselben als Objekte an sich keinen «Aussenraum» darstellen würden. Weiter hat die Vorinstanz zutreffend dargelegt, dass mit den schützenswerten Gebäuden (§ 47 Abs. 4 nZR) auch die Verantwortung einhergehe, diese zu erhalten. Da sich die Gebäude zusätzlich in der «Ensembleschutzzone» (§ 38 nZR) befinden würden, seien auch die Aussenräume sorgfältig zu behandeln, worunter - dem ISOS Rechnung tragend - entsprechend den vorstehenden Ausführungen insbesondere die Grünstrukturen, d.h. vorab die Gärten mitsamt ihren typischen Einfriedigungen, fallen.

Wie die Vorinstanz weiter ausführte, sei eine massvolle Weiterentwicklung in den Gärten zugelassen, wobei auf den Erhalt der «charakteristischen Vorgärten» geachtet werden müsse. Mit «charakteristischen Vorgärten» seien solche gemeint, wie sie einst in diesem Quartier bzw. in diesem «Ensemble» vorgeherrscht hätten und wie sie gemäss ISOS-Eintrag als Haus- und Villengärten bzw. in der Quartieranalyse als «quartierprägend» erwähnt seien. Der Begriff «charakteristisch» sei dahingehend zu verstehen, dass die [bestehenden] Gärten für den heutigen Charakter des Quartiers wichtig seien und deren Erhalt bzw. Schutz daher in Zukunft bei Planungen mehr Beachtung finden müsse. Dem ist nichts beizufügen. Eine darüberhinausgehende Definition des Begriffs «charakteristische Vorgärten» im nZR ist weder erforderlich noch wäre ein solche zweckmässig, zumal jeweils im Einzelfall zu prüfen ist, ob ein allfälliges Bauvorhaben sich hinreichend verträglich in die bestehende Charakteristik einfügt.

Sodann ist die von den Beschwerdeführenden 1 gerügte neue Bestimmung von § 47 Abs. 4 nZR zu den schützenswerten Objekten auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin zu prüfen.

Die in den Nutzungsplänen als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind gemäss besagter Bestimmung in sich wichtige und charakteristische Bauten inner- oder ausserhalb einer Ortsbildschutzzone oder einer Gebäudegruppe, die als zeittypische Einzelobjekte von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten ([...]; vgl. § 47 Abs. 4 [erster Absatz] nZR).

Der von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang verwendete und von den Beschwerdeführenden 1 in Frage gestellte Begriff des «Substanzschutzes» ist damit selbsterklärend. Wie die Vorinstanz in der Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 zudem ausführte, geht es beim Substanzschutz entsprechend dem Erhaltungsziel A gemäss ISOS (vgl. Art. 4 VISOS) darum, die Substanz von Bauten zu erhalten. Welche konkreten Unterhaltsmassnahmen damit verbunden und welche bauliche Massnahmen oder energetischen Sanierungen hierbei zulässig sind, wird stets von der für den Ortsbildschutz zuständigen kantonalen Fachstelle Heimatschutz sowie der Baubehörde im Rahmen einer einzelfallweisen Interessenabwägung zu prüfen sein (vgl. § 47 Abs. 1 nZR). Dies lässt sich nicht vorgängig in einem Zonenreglement festschreiben. Dabei werden aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 und 36 Abs. 3 BV) auch allfällige mit den Massnahmen verbundene Mehrkosten, welche von den betroffenen Grundeigentümern getragen werden müssen, zu berücksichtigen sein.

Zu bemerken ist alsdann Folgendes: Gemäss § 20 Abs. 2 Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 19. Dezember 1995 (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11) gelten Objekte als schützenswert, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 Kulturdenkmäler-Verordnung insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist. § 47 Abs. 4 nZR stellt noch keine solche Schutzverfügung dar, mit welcher die Unterschutzstellung und die sich hieraus ergebenden Folgen für die einzelnen für «schützenswert» befundenen Gebäude angeordnet werden. Dies wurde in der Vorgängerbestimmung von § 24 Abs. 1 aZR entsprechend den vorstehenden Darlegungen explizit festgeschrieben. Folgerichtig wird auch in § 47 Abs. 4 nZR festgehalten, dass in Bezug auf schützenswerte Gebäude, insbesondere bei Veränderungs- und Abbruchgefahr, die Unterschutzstellung zu prüfen ist (vgl. § 47 Abs. 4 [erster Absatz] nZR). Ein Abbruch soll im Weiteren nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig wäre. Er soll nur bewilligt werden, wenn entweder die Freihaltung im Sinn der Zweckbestimmung ist oder gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung und Finanzierung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen (vgl. § 47 Abs. 4 [dritter Absatz] nZR).

Dementsprechend wird in § 47 Abs. 1 nZR auch bestimmt, dass Baugesuche, welche schützenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten sind. Da das Gebäude der Beschwerdeführenden 1 auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 908 ohnehin in der «Ensembleschutzzone» situiert ist, ergibt sich eine solche Pflicht zum Einbezug der für den Ortsbildschutz zuständigen kantonalen Fachstelle Heimatschutz bereits aus § 38 Abs. 4 nZR. Bauliche Massnahmen an schützenswerten Objekten sind alsdann frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische, wohngyienische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild (vgl. § 47 Abs. 1 nZR).

Insoweit sind die vorgenannten Regelungen in § 47 nZR zu den schützenswerten Objekten nicht zu beanstanden, zumal dem Gebäude der Beschwerdeführenden 1 auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 908 bereits gemäss rechtsgültigem aBZP der Status schützenswert zukommt und sich insofern nichts geändert hat, wie dies von der Vorinstanz zur Recht ausgeführt wird.

Die Beschwerdeführenden 1 stellen jedoch zu Recht (sinngemäss) die Recht- und Zweckmässigkeit des folgenden, neu eingeführten Passus von § 47 Abs. 4 nZR in Frage:

Ebenso sind die Aussenräume (insbes. die charakteristischen Vorgärten) zu erhalten und die Sicht auf die Häuser darf nicht durch Einfriedungen geschmälert werden. Nicht zulässig sind durchgängige Einfriedungen höher als 1 Meter. Einzelne Strauchgruppen sind zulässig. Abweichungen sind in Absprache mit der zuständigen kommunalen Behörde sowie der kant. Fachstelle Ortsbildschutz zulässig.

Die dieser Regelung zugrundeliegende Absicht, wonach die Sicht auf die schützenswerten Gebäude sowie die vom Ensembleschutz (vgl. § 38 nZR) umfassten, charakteristischen Vorgärten gewährleistet sein soll, stellt auf den ersten Blick ein nachvollziehbares öffentliches Interesse dar, mit welchem den Schutzziele der «Ensembleschutzzone» (vgl. § 38 nZR) sowie dem Erhaltungsziel A gemäss ISOS Rechnung getragen werden soll.

Den Akten zur Ortsplanungsrevision (vgl. insbesondere Raumplanungsbericht zur 2. öffentlichen Auflage vom 8. Juni 2021; hiernach: Raumplanungsbericht [2], S. 18 f.) bzw. der angefochtenen Verfügung vom 29. September 2021 lässt sich jedoch nicht entnehmen, dass besagtes öffentliches Interesse den privaten Interessen der Grundeigentümer im Rahmen einer Interessenabwägung gegenübergestellt worden wäre.

Eine derart restriktive und starre Höhenbeschränkung für durchgehende Einfriedigungen ist denn auch - insbesondere mit Blick auf die einer solcher Regelung entgegenstehenden Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV; Art. 16 KV-SO) sowie dem Recht auf Privatsphäre (Art. 13 BV; Art. 8 Abs. 2 KV-SO) der betroffenen Grundeigentümer - nicht verhältnismässig (vgl. Art. 5 BV; Art. 36 Abs. 3 BV). Denn ein solcher Eingriff in die grundrechtlichen Positionen müsste u.a. erforderlich sein, d.h. derselbe dürfte insbesondere in sachlicher, örtlicher, zeitlicher, persönlicher Hinsicht nicht weitergehen als nötig, um das verfolgte öffentliche Interesse zu verwirklichen. Dies ist in Bezug auf die streitbetreffende Höhenbeschränkung aus den nachfolgend genannten Gründen nicht der Fall. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, gilt für die Gärten in der «Ensembleschutzzone» mitsamt ihren typischen Einfriedigungen zum einen eine Erhaltungspflicht (§ 38 Abs. 3 nZR). Es können somit bereits deshalb nicht ohne Weiteres neue Einfriedigungen erstellt werden. Zum anderen ist in der «Ensembleschutzzone» bzw. bei schützenswerten Objekten bei Bauvorhaben jeglicher Art, d.h. sowohl bei den von den Beschwerdeführenden 1 aufgeworfenen Anbauten als auch beim Erstellen von Einfriedigungen selbst, gestützt auf § 38 Abs. 4 und § 47 Abs. 1 nZR stets die für den Ortsbildschutz zuständige kantonale Fachstelle Heimatschutz einzubeziehen. Damit ist im Sinne eines milderer Mittels mit der vorangehenden Prüfung und Beurteilung sichergestellt, dass ein Bauvorhaben mit dem Schutzzweck der «Ensembleschutzzone» bzw. des ISOS vereinbar sein muss. Im Rahmen dieser von der Fachstelle Heimatschutz sowie der örtlichen Baubehörde vorzunehmenden Beurteilung wird dem öffentlichen Interesse an «Sichtbarkeit» der zu erhaltenen Gebäude und Vorgärten als Ensemble Rechnung zu tragen sein. Das Ergebnis der Interessenabwägung zugunsten des öffentlichen Interesses an der «Sichtbarkeit» kann dabei darin münden, dass die Höhe der Einfriedigung im Rahmen der zu erteilenden Baubewilligung auf ein gewisses Mass zu beschränken ist. Dabei scheint es aber im Einzelfall nicht von vornherein ausgeschlossen, dass auch mit einer (durchgehenden) Einfriedigung mit einer Höhe von mehr als 1 m den Schutzziele bzw. der «Sichtbarkeit» noch hinreichend Genüge getan ist. Nach dem Gesagten ist die in § 47 Abs. 4 (zweiter Absatz) nZR vorgesehene generelle Höhenbeschränkung für durchgehenden Einfriedigungen als unverhältnismässig und also als unrechtmässig zu beurteilen.

Es ist zwar in § 47 Abs. 4 (zweiter Absatz) nZR vorgesehen, dass Abweichungen in Absprache mit der zuständigen kommunalen Baubehörde sowie der kantonalen Fachstelle Heimatschutz zulässig seien. Dies ist jedoch entsprechend dem Mechanismus von Regel und Ausnahme als Ausnahmegenehmigung zu verstehen, für welche es ausserordentliche Verhältnisse bedürfte. Es würde damit gerade nicht eine Interessenabwägung im Einzelfall vorgenommen werden, da ohne das Vorliegen von ausserordentlichen Verhältnissen, d.h. im Regelfall, die maximale Höhe von 1 m einzuhalten wäre.

Die Regelung zur maximalen Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen gemäss § 47 Abs. 4 (zweiter Absatz, Satz 2 - 4) ist nach dem Gesagten als unrechtmässig zu beurteilen und kann insofern nicht genehmigt werden. Demzufolge sind in fraglicher Regelung folgende Teile ersatzlos zu streichen:

Ebenso sind die Aussenräume (insbes. die charakteristischen Vorgärten) zu erhalten und die Sicht auf die Häuser darf nicht durch Einfriedungen geschmälert werden. ~~Nicht zulässig sind durchgängige Einfriedigungen höher als 1 Meter. Einzelne Strauchgruppen sind zulässig. Abweichungen sind in Absprache mit der zuständigen kommunalen Behörde sowie der kant. Fachstelle Ortsbildschutz zulässig.~~

3.3.4 Fazit

Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen dringen die Beschwerdeführenden 1 mit ihrer Beschwerde vom 2. Oktober 2021 in Bezug auf die gerügte maximale Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen (§ 47 Abs. 4 [zweiter Absatz, Satz 2 - 4] nZR) durch. Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen.

3.3.5 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a Gebührentarif vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 1'000.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt und wenn keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG i.d.R. keine Verfahrens- und Parteikosten auferlegt. Damit die Kosten und allenfalls auch eine Parteientschädigung dem Gemeinwesen überbunden werden können, braucht es besondere Umstände. Diese liegen vor, wenn das Gemeinwesen selbst Beschwerde geführt hat, wenn die Behörde einen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten hat, zum Beispiel bei einer Verletzung des rechtlichen Gehörs oder bei einem willkürlichen Entscheid, oder wenn das Gemeinwesen (ohne Antrag) gegenüber einem Bürger hoheitlich verfügt hat und im folgenden Beschwerdeverfahren unterliegt (vgl. SOG 2010 Nr. 20, E. 7).

Nach dem Ausgang des Verfahrens dringen die Beschwerdeführenden 1 mit ihren Begehren teilweise durch. Sie haben dementsprechend Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen, welche dem vom ihnen geleisteten Kostenvorschuss entnommen werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 750.00 ist den Beschwerdeführenden 1 zurückzuerstatten. Die Vorinstanz hat keinen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise entsprechend den vorstehenden Darlegungen zu verantworten, weshalb ihr keine Kosten aufzuerlegen sind. Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 sind dementsprechend vom Staat zu tragen.

3.4 Beschwerde von Ines Visintin Moras vom 4. Oktober 2021 (Beschwerdeführerin 2)

3.4.1 Verfahrensantrag: Einspracheverhandlung mit Anhörung

Gleich wie bei den Beschwerdeführenden 1 ist auch der Verfahrensantrag der Beschwerdeführerin 2 auf Durchführung einer Einspracheverhandlung mit Anhörung abzuweisen. Ihr Anhörungs- bzw. Äusserungsrecht (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 KV-SO; § 23 VRG) wurde im vorliegenden Beschwerdeverfahren hinreichend gewahrt und der Sachverhalt ist im Übrigen spruchreif, sodass von einer Einspracheverhandlung oder einem Augenschein keine weiteren entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind (vgl. dazu vorstehende Erw. 3.3.1).

3.4.2 Anspruch auf rechtliches Gehör / Begründungspflicht

Die von der Beschwerdeführerin 2 sinngemäss vorgebrachte Rüge einer Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 KV-SO; § 23 VRG) zufolge ungenügend begründetem Entscheid der Vorinstanz ist ebenfalls abzuweisen. Zur Begründung wird auf diesbezüglichen Ausführungen bei den Beschwerdeführenden 1 verwiesen (vgl. vorstehende Erw. 3.3.2).

3.4.3 ISOS / Ensembleschutzzone / Schützenswerte Objekte

Bezüglich die Situation gestaltet sich die Ausgangslage des Grundstücks der Beschwerdeführerin 2 gleich wie bei demjenigen der Beschwerdeführenden 1:

Das am Neumattweg 8 (GB Schönenwerd Nr. 930) gelegene Grundstück der Beschwerdeführerin 2 soll von der bisherigen Wohnzone W2 (vgl. § 10 aZR und Schema der Zonenvorschriften im Anhang zum aZR), überlagert mit der Ortsbildschutzzone (vgl. aBZP bzw. § 19 aZR), in eine Wohnzone W2+ (vgl. §§ 22 und 48 nZR), neu überlagert mit einer «Ensembleschutzzone» (vgl. § 38 nZR), umgezont werden. Das Gebäude ist weiterhin als schützenswertes Objekt (vgl. § 24 aZR; § 47 Abs. 4 nZR) eingestuft. Das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 930 ist ebenfalls im Quartier «Im Feld» situiert, welches im ISOS-Eintrag mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist (vgl. Art. 9 Abs. 4 lit. a VISOS; vgl. auch vorstehende Erw. 3.3.3).

Dementsprechend decken sich die von der Beschwerdeführerin 2 vorgebrachten materiellen Rügen mit denjenigen der Beschwerdeführenden 1. So rügt sie ebenfalls in Bezug auf §§ 38 und 47 nZR sinngemäss fehlende Rechtssicherheit, zufolge der ihrer Ansicht nach zu «schwammig» bzw. zu offen formulierten Begriffe «charakteristische Vorgärten» und «Aussenräume». Ebenso moniert sie die Ergänzung von § 38 Abs. 3 nZR mit den Begriffen «Materialisierung und Farbgebung» und macht in diesem Zusammenhang geltend, der von der Vorinstanz verwendete Begriff «Substanzschutz» sei unverständlich. Alsdann stellt auch sie die in § 47 Abs. 4 nZR festgeschriebene Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen in Frage.

Dabei erweist sich die Beschwerde einzig in Bezug auf die Regelung zur maximalen Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen gemäss § 47 Abs. 4 (zweiter Absatz, Satz 2 - 4) als begründet und ist diesem Punkt denn auch gutzuheissen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, wobei zur Begründung auf die einlässlichen Ausführungen bei den Beschwerdeführenden 1 verwiesen wird (vgl. vorstehend Erw. 3.3.3). Die Beschwerdeführerin 2 bringt in ihrer nahezu wortgleichen Beschwerde wie diejenige der Beschwerdeführenden 1 im Übrigen nichts vor, was am vorgenannten Ergebnis etwas ändern würde.

3.4.4 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a GT werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) auf Fr. 1'000.00 festgesetzt. Nach dem Ausgang des Verfahrens dringt die Beschwerdeführerin 2 mit ihren Begehren teilweise durch. Sie hat dementsprechend Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen (vgl. §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO), welche dem vom ihr geleisteten Kostenvorschuss entnommen werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 750.00 ist der Beschwerdeführerin 2 zurückzuerstatten. Die Vorinstanz hat keinen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten, weshalb ihr keine Kosten aufzuerlegen sind (vgl. §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG; SOG 2010 Nr. 20, E. 7 und vorstehende Erw. 3.3.5). Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 sind dementsprechend vom Staat zu tragen.

3.5 Beschwerde von Peter und Claudia Meier-Suter vom 4. Oktober 2021 (Beschwerdeführende 3)

3.5.1 Anspruch auf rechtliches Gehör / Begründungspflicht

Die von den Beschwerdeführenden 3 sinngemäss vorgebrachte Rüge einer Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 KV-SO; § 23 VRG) zufolge ungenügend begründetem Entscheid der Vorinstanz ist - gleich wie bei den Beschwerdeführenden 1 und 2 - abzuweisen. Zur Begründung wird auf diesbezüglichen Ausführungen bei den Beschwerdeführenden 1 verwiesen (vgl. vorstehende Erw. 3.3.2).

3.5.2 ISOS / Ensembleschutzzone / Schützenswerte Objekt

Bezüglich die Situation gestaltet sich die Ausgangslage des Grundstücks der Beschwerdeführenden 3 gleich wie bei den Beschwerdeführenden 1 und 2:

Das am Neumattweg 6 (GB Schönenwerd Nr. 909) gelegene Grundstück der Beschwerdeführenden 3 soll von der bisherigen Wohnzone W2 (vgl. § 10 aZR und Schema der Zonenvorschriften im Anhang zum aZR), überlagert mit der Ortsbildschutzzone (vgl. aBZP bzw. § 19 aZR), in eine Wohnzone W2+ (vgl. §§ 22 und 48 nZR), neu überlagert mit einer «Ensembleschutzzone» (vgl. § 38 nZR), umgezont werden. Das Gebäude ist weiterhin als schützenswertes Objekt (vgl. § 24 aZR; § 47 Abs. 4 nZR) eingestuft. Das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 909 ist ebenfalls im Quartier «Im Feld» situiert, welches im ISOS mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist (vgl. Art. 9 Abs. 4 lit. a VISOS; vgl. vorstehende Erw. 3.3.3).

Die Beschwerdeführenden 3 haben dementsprechend eine im Wesentlichen gleichlautende Beschwerde wie die Beschwerdeführenden 1 und 2 eingereicht. Sie monieren darin ebenfalls die in §§ 38 und 47 nZR verwendeten Begriffe «charakteristische Vorgärten» und «Aussenräume» als unzureichend definiert und machen damit sinngemäss fehlende Rechtssicherheit geltend. Ebenso rügen sie die Ergänzung von § 38 Abs. 3 nZR mit den Begriffen «Materialisierung und Farbgebung» bzw. bringen vor, die Regelung schaffe keine Klarheit. In diesem Zusammenhang machen sie überdies geltend, der von der Vorinstanz verwendete Begriff «Substanzschutz» sei unverständlich. Sodann stellen sie gleichsam wie die Beschwerdeführenden 1 und 2 die in § 47 Abs. 4 nZR festgeschriebene Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen in Frage.

Die Beschwerdeführenden 3 machen darüber hinaus eine Wertverminderung ihrer Liegenschaft geltend. Sie werfen die Frage auf, wer eine Wertverminderung zu tragen habe, wenn eventuell ein Käufer das Objekt kaufen wolle, aber nichts anbauen oder verändern dürfe. Dieser Hinweis der Beschwerdeführenden 3 auf das Enteignungsrecht muss an dieser Stelle nicht weiterverfolgt werden, da die Frage des Vorliegens einer Wertminderung bzw. einer Enteignung sowie der daraus resultierenden Entschädigungsfrage nicht vom Regierungsrat, sondern in einem anderen Verfahren und unter Beteiligung anderer Instanzen zu beurteilen ist. Sie ist von der Recht- und Zweckmässigkeit der strittigen Planung unabhängig.

Als begründet erweist sich somit auch die Beschwerde der Beschwerdeführenden 3 einzig in Bezug auf die Regelung zur maximalen Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen gemäss § 47 Abs. 4 (zweiter Absatz, Satz 2-4), womit sie in diesem Punkt gutzuheissen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, wobei zur Begründung auf die einlässlichen Ausführungen bei den Beschwerdeführenden 1 verwiesen wird (vgl. vorstehende Erw. 3.3.3).

3.5.3 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a GT werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 1'000.00 festgesetzt. Nach dem Ausgang des Verfahrens dringen die Beschwerdeführenden 3 mit ihren Begehren teilweise durch. Sie haben dementsprechend Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen (vgl. §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO), welche dem vom ihnen geleisteten Kostenvorschuss entnommen werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 750.00 ist den Beschwerdeführenden 3 zurückzuerstatten. Die Vorinstanz hat keinen krassen Fehlentscheid in besonderer zu verantworten, weshalb ihr keine Kosten aufzuerlegen sind (vgl. §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG; SOG 2010 Nr. 20, E. 7 und vorstehende Erw. 3.3.5). Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 sind dementsprechend vom Staat zu tragen.

3.6 Beschwerde von Nikolai A. Dobler und Melanie Vögele (Beschwerdeführende 4)

3.6.1 Verfahrensantrag: Einspracheverhandlung mit Anhörung

Gleich wie bei den Beschwerdeführenden 1 und 2 ist auch der Verfahrensantrag der Beschwerdeführenden 4 auf Durchführung einer Einspracheverhandlung mit Anhörung abzuweisen. Ihr Anhörungs- bzw. Äusserungsrecht (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 KV-SO; § 23 VRG) wurde im vorliegenden Beschwerdeverfahren hinreichend gewahrt und der Sachverhalt erweist sich im Übrigen als liquide, sodass von einer Einspracheverhandlung oder einem Augenschein keine weiteren entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind (vgl. dazu vorstehende Erw. 3.3.1).

3.6.2 Anspruch auf rechtliches Gehör / Begründungspflicht

Die von den Beschwerdeführenden 4 sinngemäss vorgebrachte Rüge einer Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 KV-SO; § 23 VRG) zufolge ungenügend begründetem Entscheid der Vorinstanz ist ebenfalls abzuweisen. Zur Begründung wird auf die diesbezüglichen Ausführungen bei den Beschwerdeführenden 1 verwiesen (vgl. vorstehende Erw. 3.3.2).

3.6.3 ISOS / Ensembleschutzzone / Schützenswerte Objekt

Bezüglich die Situation gestaltet sich die Ausgangslage des Grundstücks der Beschwerdeführenden 4 gleich wie bei den Beschwerdeführenden 1-3:

Das am Neumattweg 12 (GB Schönenwerd Nr. 932) gelegene Grundstück, welches die Beschwerdeführenden 4 am 15. März 2022 erworben haben, soll von der bisherigen Wohnzone W2 (vgl. § 10 aZR und Schema der Zonenvorschriften im Anhang zum aZR), überlagert mit der Ortsbildschutzzone (vgl. aBZP bzw. § 19 aZR), in eine Wohnzone W2+ (vgl. §§ 22 und 48 nZR), neu überlagert mit einer «Ensembleschutzzone» (vgl. § 38 nZR), umgezont werden. Das Gebäude ist weiterhin als schützenswertes Objekt (vgl. § 24 aZR; § 47 Abs. 4 nZR) eingestuft. Das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 932 ist ebenfalls im Quartier «Im Feld» situiert, welches im ISOS mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist (vgl. Art. 9 Abs. 4 lit. a VISOS; vgl. vorstehende Erw. 3.3.3).

Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 4 ist nahezu wortgleich abgefasst, wie diejenigen der Beschwerdeführenden 1-3. Die Beschwerdeführenden 4 rügen in Bezug auf §§ 38 und 47 nZR gleichsam sinngemäss fehlende Rechtssicherheit zufolge der ihrer Ansicht nach zu unverständlich bzw. zu offen formulierten Begriffe «charakteristische Vorgärten» und «Aussenräume». Ebenso monieren sie die Ergänzung von § 38 Abs. 3 nZR mit den Begriffen «Materialisierung und Farbgebung» und machen in diesem Zusammenhang geltend, der von der Vorinstanz verwendete Begriff «Substanzschutz» sei unverständlich. Alsdann stellen auch sie die in § 47 Abs. 4 nZR festgeschriebene Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen in Frage.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen bei den Beschwerdeführenden 1, welchen die ausführliche Begründung zu entnehmen ist (vgl. vorstehend Erw. 3.3.3), erweist sich die Beschwerde einzig in Bezug auf die Regelung zur maximalen Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen gemäss § 47 Abs. 4 (zweiter Absatz, Satz 2-4) als begründet und ist diesem Punkt somit gutzuheissen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, zumal auch die Beschwerdeführenden 4 nichts vorbringen, was am vorgenannten Ergebnis etwas ändern würde.

3.6.4 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a GT werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 1'000.00 festgesetzt. Nach dem Ausgang des Verfahrens dringen die Beschwerdeführenden 4 mit ihren Begehren teilweise durch. Sie haben dementsprechend Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen (vgl. §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO), welche ihnen in Rechnung gestellt werden. Die Vorinstanz hat keinen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten, weshalb ihr keine Kosten aufzuerlegen sind (vgl. §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG; SOG 2010 Nr. 20, E. 7 und vorstehende Erw. 3.3.5). Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 sind dementsprechend vom Staat zu tragen.

3.7 Beschwerde von Günther und Wilhelmine Stonig vom 9. Oktober 2021 (Beschwerdeführende 5)

3.7.1 Verfahrensantrag: Einspracheverhandlung mit Anhörung

Gleich wie bei den Beschwerdeführenden 1, 2 und 4 ist der Verfahrensantrag der Beschwerdeführenden 5 auf Durchführung einer Einspracheverhandlung mit Anhörung abzuweisen. Ihr Anhörungs- bzw. Äusserungsrecht (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 KV-SO; § 23 VRG) wurde im vorliegenden Beschwerdeverfahren hinreichend gewahrt und der Sachverhalt ist im Übrigen spruchreif, sodass von einer Einspracheverhandlung oder einem Augenschein keine weiteren entscheidungsrelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind (vgl. dazu vorstehende Erw. 3.3.1).

3.7.2 Anspruch auf rechtliches Gehör / Begründungspflicht

Die von den Beschwerdeführenden 5 sinngemäss vorgebrachte Rüge einer Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 KV-SO; § 23 VRG) zufolge ungenügend begründetem Entscheid der Vorinstanz, ist ebenfalls abzuweisen. Zur Begründung wird auf diesbezüglichen Ausführungen bei den Beschwerdeführenden 1 verwiesen (vgl. vorstehende Erw. 3.3.2).

3.7.3 ISOS / Ensembleschutzzone / Schützenswerte Objekt

Bezüglich der Situation gestaltet sich die Ausgangslage des Grundstücks der Beschwerdeführenden 5 gleich wie bei den Beschwerdeführenden 1-4:

Das am Neumattweg 3 (GB Schönenwerd Nr. 789) gelegene Grundstück der Beschwerdeführenden 5 soll von der bisherigen Wohnzone W2 (vgl. § 10 aZR und Schema der Zonenvorschriften im Anhang zum aZR), überlagert mit der Ortsbildschutzzone (vgl. aBZP bzw. § 19 aZR), in eine Wohnzone W2+ (vgl. §§ 22 und 48 nZR), neu überlagert mit einer «Ensembleschutzzone» (vgl. § 38 nZR), umgezont werden. Das Gebäude ist weiterhin als schützenswertes Objekt (vgl. § 24 aZR; § 47 Abs. 4 nZR) eingestuft. Das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 789 ist ebenfalls im Quartier «Im Feld» situiert, welches im ISOS mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist (vgl. Art. 9 Abs. 4 lit. a VISOS; vgl. vorstehende Erw. 3.3.3).

Die Vorbringen der Beschwerdeführenden 5 sind dementsprechend denn auch nahezu deckungsgleich mit denjenigen der Beschwerdeführenden 1-4. So rügen sie ebenfalls eine fehlende Definition des Begriffs «charakteristische Vorgärten» und monieren den Begriff «Aussenräume» als unklar. Sie stellen im Weiteren auch die maximale Höhenbeschränkung für durchgehende Einfriedigungen von 1 m in Frage. Hierbei führen die Beschwerdeführenden 5 u.a. aus, dass sie nunmehr seit ca. 40 Jahren in dem Haus auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 789 wohnhaft seien und die Einfriedigung schon immer viel höher gewesen sei. Ausserdem würden sie Hunde halten, womit eine Einfriedigung von 1 m unmöglich sei. Sie hätten das Haus u.a. auch

deswegen gekauft, da es mit dem entsprechenden Sichtschutz viel Privatsphäre biete, was absolut charakteristisch für ihren Garten sei.

Entsprechend den vorstehenden Erwägungen, insbesondere bei den Beschwerdeführenden 1 (vgl. vorstehende Erw. 3.3.3), erweist sich die Beschwerde bezüglich der vorgenannten Rügen einzig betreffend der Regelung zur maximalen Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen gemäss § 47 Abs. 4 (zweiter Absatz, Satz 2-4) als begründet und ist diesem Punkt gutzuheissen.

Die Beschwerdeführenden 5 werfen alsdann die Frage auf, inwiefern es unter der Geltung der Ensembleschutzzone zukünftig noch möglich sein werde, eine Solaranlage auf dem Hausdach zu installieren. Hierzu ist Folgendes zu bemerken:

Die Beurteilung, ob in der «Ensembleschutzzone» i.S.v. § 38 nZR sowie auf in dieser Zone gelegenen schützenswerten Gebäuden (vgl. § 47 Abs. 4 nZR) Solaranlagen zulässig sein werden, wird im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens in Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle Heimatschutz im konkreten Einzelfall zu klären sein (vgl. § 38 Abs. 4 und § 47 Abs. 1 nZR). Dabei ist auf Art. 18a Abs. 4 RPG hinzuweisen, wonach die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vorgehen, soweit sie nicht Kultur- und Naturdenkmälern von kantonalen oder nationaler Bedeutung bzw. die Schutzziele einer im kantonalen Recht bestimmten Schutzzone (vgl. Beschluss E-2.5.1 des kantonalen Richtplans) beeinträchtigen (vgl. Art. 18a Abs. 2 und 3 RPG).

Die Beschwerdeführenden 5 bringen sodann vor, dass die Baulinie nicht für die Garagen gelten solle und rügen sinngemäss, dass eine Strassenbaulinie von 4 m zu breit ausfalle. Der Strassenunterhalt und die Sicherheit würden nach Ansicht der Beschwerdeführenden 5 nicht beeinträchtigt werden, wenn der Abstand z.B. nur 3.5 m betragen würde.

Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten gemäss § 46 Abs. 1 KBV bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Umbauten und den Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude, hingegen nicht für bauliche Anlagen. Darüber hinaus gilt nach § 48 KBV Folgendes: An bestehenden oder im Nutzungsplan enthaltenen Strassen dürfen untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer sowie Wintergärten bis 2 m über die Baulinie, jedoch nicht in den öffentlichen Strassenraum hineinragen. Dabei müssen die Verkehrssicherheit auf der Strasse und die Begehbarkeit der Trottoirs gewährleistet sein.

Die Planungsbehörde hat demnach am Neumattweg eine von § 46 Abs. 1 KBV abweichende Baulinie festgelegt, welche weniger als 5 m beträgt. Gemäss dem rechtsgültigen Erschliessungsplan, Strassen und Baulinien, Dorfteil Mitte (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2002/2340 vom 26. November 2002) ist aber heute bereits rechtskräftig eine Baulinie von 4 m vorgesehen, welche im neu zur Genehmigung eingereichten Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassifizierung, Ortsteil Nordwest, keine Änderung erfahren hat. Insofern kann von einer «Rückversetzung der Baulinie», wie dies die Beschwerdeführenden 5 rügen, nicht die Rede sein. Die Beschwerdeführenden 5 bringen zudem keine schlüssigen Argumente vor, inwiefern veränderte Verhältnisse eingetreten wären, wonach die Festlegung der Baulinie gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan von 4 m auf 3.5 m zu reduzieren wäre. Mit Ausnahme des Vordaches, welches gemäss § 48 KBV bis zu 2 m in den Baulinienabstand ragen darf, sind denn auch keine Bauten oder Gebäudeteile auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden 5 (GB Schönenwerd Nr. 789) erkennbar, welche den Baulinienabstand verletzen würden. Insofern ist diese Rüge der Beschwerdeführenden 5 unbegründet und daher abzuweisen.

3.7.4 Fazit

Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen dringen auch die Beschwerdeführenden 5 mit ihrer Beschwerde vom 9. Oktober 2021 einzig in Bezug auf die gerügte maximale Höhenbeschränkung von 1 m für durchgehende Einfriedigungen (§ 47 Abs. 4 [zweiter Absatz, Satz 2-4]) durch. Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen.

3.7.5 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a GT werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 1'000.00 festgesetzt. Nach dem Ausgang des Verfahrens dringen die Beschwerdeführenden 5 mit ihren Begehren teilweise durch. Sie haben dementsprechend Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen (vgl. §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO), welche dem vom ihnen geleisteten Kostenvorschuss entnommen werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 750.00 ist den Beschwerdeführenden 5 zurückzuerstatten. Die Vorinstanz hat keinen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten, weshalb ihr keine Kosten aufzuerlegen sind (vgl. §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG; SOG 2010 Nr. 20, E. 7 und vorstehende Erw. 3.3.5). Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 sind dementsprechend vom Staat zu tragen.

3.8 Beschwerde von Dr. Corina Fässli und Thomas Fässli vom 18. Oktober 2021 (Beschwerdeführende 6)

3.8.1 Verfahrensanträge / Anspruch auf rechtliches Gehör im Beschwerdeverfahren

Die Beschwerdeführenden 6 beantragen in Zusammenhang mit verschiedenen von ihnen in ihrer Beschwerde vom 18. Oktober 2021 aufgeworfenen Fragen den Erlass einer «geeigneten verfahrensleitenden Verfügung des Regierungsrats», damit sie gestützt darauf wiederum Stellung nehmen könnten. Ausserdem ersuchen sie den Regierungsrat darum, die Vorinstanz mittels einer «Verfahrensanweisung» aufzufordern, die wichtig erscheinenden Fragen zu beantworten und diese Antworten den Beschwerdeführenden 6 zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Beschwerdeführenden 6 behalten sich ausserdem an verschiedener Stelle in ihrer Beschwerde vor, weitere Punkte in das Verfahren einzubringen, weitere Rechtsbegehren zu stellen und neue Begründungen vorzubringen.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör steht als Sammelbegriff für die persönlichkeitsbezogenen Mitwirkungsrechte der Verfahrensbeteiligten (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 18 Abs. 2 KV-SO und §§ 23 f. VRG; vgl. ausführlich vorstehende Erw. 3.3.2), welcher denn auch der Sachaufklärung dient. Das Äusserungs- bzw. Anhörungsrecht wird auch als «rechtliches Gehör im engeren Sinn» verstanden. Es umfasst das Recht, zu den wesentlichen Sachfragen angehört zu werden. Die Behörde muss alsdann auch das Replikrecht gewährleisten und ist in diesem Zusammenhang verpflichtet, den Verfahrensbeteiligten hinreichende Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und Beweismitteln zu geben. Demgegenüber fehlt ein analoger Anspruch in Bezug auf die rechtliche Beurteilung eines Sachverhalts. Im Bereich der Rechtsanwendung dominiert der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (vgl. zum Ganzen MARKUS MÜLLER, Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl., Bern 2021, S. 67 ff.), welcher denn auch in § 14 VRG verankert ist. Demnach werden die Verwaltungsbehörden gemäss § 14 VRG im Rahmen ihrer Amtspflicht von Amtes wegen tätig. Sie nehmen die zur Abklärung des Sachverhaltes notwendigen Erhebungen selbständig vor und wenden das Recht von Amtes wegen an.

Das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden ist sodann grundsätzlich ein schriftliches Verfahren. Gemäss § 15 VRG sind die Behörden berechtigt, Augenscheine vorzunehmen, Befragungen vorzunehmen und Gutachten einzuholen, um den rechtserheblichen Sachverhalt festzustellen. Solche Beweisvorkehrungen sind dann vonnöten, wenn zu erwarten ist, dass dadurch den Sachverhalt erhellende, neue Erkenntnisse gewonnen werden können.

Im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat übt das instruierende Departement, d.h. das BJD, gemäss § 36^{bis} Abs. 1 VRG bis zum Entscheid die dem Regierungsrat als Beschwerdeinstanz zustehenden Befugnisse aus. Es befindet mithin darüber, ob Beweisvorkehren i.S.v. § 15 VRG erforderlich sind, um den Sachverhalt zu erstellen.

Eine Beweisvorkehr im Sinne einer Aufforderung an die Vorinstanz, entscheidrelevante Fragen zu beantworten, war im vorliegenden Verfahren nicht von Nöten. Denn soweit es um die Feststellung des Sachverhaltes geht, sind die Planunterlagen und Akten schlüssig, d.h. der Sachverhalt ist spruchreif. Eine schriftliche «Befragung» der Vorinstanz oder andere Beweisvorkehren versprochen insofern keine weiteren entscheidrelevanten Erkenntnisse, weshalb darauf zu verzichten war. Soweit es um die Beantwortung von Rechtsfragen geht, wendet der Regierungsrat entsprechend den vorstehenden Ausführungen das Recht ohnehin von Amtes wegen an (vgl. § 14 VRG).

Zum Äusserungsrecht der Beschwerdeführenden 6 kann sodann Folgendes festgehalten werden: Das instruierende BJD hat der Vorinstanz entsprechend den vorstehend gemachten Feststellungen von der Beschwerde der Beschwerdeführenden 6 mit der Möglichkeit zur Stellungnahme Kenntnis gegeben. Die Vernehmlassung der Vorinstanz vom 24. Februar 2022 hat das instruierende BJD sodann zur Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör wiederum den Beschwerdeführenden 6 mit verfahrensleitender Verfügung vom 2. März 2022 zur Kenntnisnahme übermittelt. Es war den Beschwerdeführenden 6 im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 138 I 484 E. 2.1 f. m. w. H.) dabei unbenommen, ihr Äusserungsrecht nochmals wahrzunehmen, d.h. eine Replik einzureichen und bis zum Schluss des Beweisverfahrens neue mit dem Streitgegenstand zusammenhängende, tatsächliche Behauptungen und Beweismittel vorzubringen (§ 31^{bis} VRG). Die Beschwerdeführenden 6 haben allerdings nebst ihrer 23-seitigen Beschwerde vom 18. Oktober 2021 keine weiteren Eingaben zu den Akten gereicht. Die Beschwerdeführenden 6 hatten hinreichend Gelegenheit, ihre Sichtweise der Dinge einlässlich vorzutragen. Weitergehende «geeignete» verfahrensleitende Verfügungen zur Wahrung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden 6 waren insofern nicht erforderlich, zumal denn auch keine weiteren Beweisvorkehren zu treffen waren.

Die Verfahrensanträge auf Erlass «geeigneter» verfahrensleitender Verfügungen oder der «Befragung» der Vorinstanz sind nach dem Gesagten abzuweisen.

3.8.2 Anspruch auf rechtliches Gehör im vorinstanzlichen Verfahren

Die Beschwerdeführenden 6 machen geltend, sie seien im Rahmen der angefochtenen Verfügung lediglich mit einer knapp formulierten «Ansicht» der Vorinstanz bedient worden. Der Informationsgehalt dieser Verfügung habe es ihnen nicht erlaubt, gezielt und stichhaltig zu argumentieren. Sie rügen damit sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht und also ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 18 Abs. 2 KV-SO; § 23 VRG).

Hinsichtlich der Anforderungen an die Begründungspflicht kann auf die dazu vorstehend gemachten Ausführungen bei den Beschwerdeführenden 1 verwiesen werden (vgl. Erw. 3.3.2). Die Vorinstanz hat ihre Beweggründe im Entscheid vom 29. September 2021 dargelegt und hat sich mit den wesentlichen, im Rahmen der Einsprache gemachten Vorbringen der Beschwerdeführenden 6 auseinandergesetzt. Allein der Umstand, dass der vorinstanzliche Entscheid nicht auf jedes Vorbringen der Beschwerdeführenden 6 im Einzelnen eingeht und der Entscheid letztlich nicht ihren Anliegen entspricht, kann für sich keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des Anspruchs auf rechtliches Gehör darstellen. Selbst wenn die Begründung des angefochtenen Entscheides zumindest teilweise als zu knapp zu beurteilen wäre, so macht die 23-seitige Beschwerdeschrift der Beschwerdeführenden 6 deutlich, dass der Entscheid für sie gleichwohl inhaltlich verständlich und dementsprechend sachgerecht anfechtbar war.

3.8.3 Legifizierungsbefugnis der Vorinstanz

Die Beschwerdeführenden 6 rügen das gemäss § 21 Abs. 2 nZR in der Wohnzone W2 festgelegte «Attikaverbot» zunächst deshalb als rechtswidrig, weil die Vorinstanz damit ausserhalb ihrer Kompetenzen legiferiert habe. Der 3. Teil der KBV (§§ 16 bis 64^{bis} KBV) folge strikt der Systematik, dass in jedem einzelnen Paragraphen der den Gemeinden zugestandene Legifizierungsspielraum ausdrücklich vorgegeben werde. Sie bringen vor, die Baugesetzgebung äussere sich nicht zu den grundsätzlichen Formen und Funktionen von Dächern. Es lasse sich weder dem PBG noch der KBV eine Bestimmung entnehmen, welche in der gewöhnlichen Wohnzone W2 ein «Attikaverbot» rechtfertigen könnte; insbesondere auch aus § 17^{ter} KBV nicht. Besagte Norm beantworte rechtsverbindlich die Frage, wie ein Attikageschoss zu gestalten sei und dementsprechend sei diese Bestimmung als verbindliche Handlungsanweisung an die Gemeinde zu verstehen, Attikageschosse zu bewilligen, wenn sie § 17^{ter} KBV entsprechen. Die Beschwerdeführenden 6 vertreten zudem die Ansicht, dass der Kanton den Gemeinden im Rahmen der Bauvorschriften - z.B. mit einer Ergänzung von § 17^{ter} KBV - explizit das Ermessen eingeräumt hätte, Attikageschosse zu verbieten, wenn er dies gewollt hätte. Es handle sich aber um ein qualifiziertes Schweigen und da der Gesetzgeber gerade keine Wertung treffe, solle die Bauherrschaft die freie Wahl haben, sich zwischen einem Schrägdach oder einem Attika mit Flachdach zu entscheiden. Da § 21 Abs. 2 nZR demzufolge der KBV zuwiderlaufe, könne es sich beim «Attikaverbot» weiter nicht um eine ergänzende Vorschrift i.S.v. § 1 Abs. 2 KBV handeln. Es handle sich vielmehr um eine abweichende Vorschrift gemäss § 1 Abs. 3 KBV. Ein «Attikaverbot» in der Wohnzone W2 könnte von der Vorinstanz - wenn überhaupt - daher nur in Verbindung mit einem Gestaltungsplan nach § 44 PBG erlassen werden.

Diesen Ausführungen der Beschwerdeführenden 6 kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Die Ortsplanung, welche im Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften besteht (§§ 14 ff.), ist im Kanton Solothurn Aufgabe der Einwohnergemeinden (vgl. Art. 2, 21 RPG; §§ 9 ff. PBG), wobei der jeweilige Gemeinderat Planungsbehörde ist (vgl. § 9 Abs. 2 PBG). Mittels Nutzungszonen wird das Gemeindegebiet im Rahmen der Ortsplanung dabei parzellenscharf unterschiedlichen Zonen zugeteilt, welche im Zusammenspiel mit der zugehörigen Nutzungsordnung verbindlich Auskunft über die zulässige Nutzungsart und -intensität, die Immissionstoleranz und die allenfalls geltende Regelbauweise geben (vgl. zum Ganzen HETTICH PETER / MATHIS LUKAS, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Expertenwissen für die Praxis, Zürich - Basel - Genf 2016, S. 13 m.w.H.). Aus § 29 Abs. 2 PBG ergibt sich sodann, dass die einzelnen Zonen weiter unterteilt werden können, insbesondere nach Art der Nutzung, der zulässigen Immissionen, des zulässigen Verkehrsaufkommens oder nach baupolizeilichen Kriterien. Es können neben maximalen und minimalen Nutzungsziffern, Geschosshöhen oder Fassadenhöhen festgelegt werden.

Die Vorinstanz verweist in diesem Zusammenhang in ihrer Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 zu Recht auf die ihr zustehende Gemeindeautonomie. Sie führt dabei richtigerweise aus, dass sich die Gemeinden in raumplanerischer Hinsicht unterscheiden und es also den einzelnen Gemeinden möglich sein müsse, ihren unterschiedlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Dementsprechend mache die kantonale Gesetzgebung denn auch keine abschliessenden Vorgaben, sondern lasse Raum für gemeindespezifische Regelungen.

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im

Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 142 I 177 E. 2; BGE 141 I 36 E. 5.2; je mit Hinweisen). Nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts (vgl. SOG 2008 Nr. 34; 1996 Nr. 29; SOG 1987 Nr. 32) verfügen die solothurnischen Gemeinden in Baupolizei- und Planungssachen über Autonomie. Den Solothurner Gemeinden steht nach den Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der KBV das Recht zu, eigene Bau- und Zonenvorschriften zu erlassen, soweit sie der KBV bzw. dem PBG nicht widersprechen (vgl. § 133 PBG § 1 KBV). Die Planungsautonomie ergibt sich denn auch aus der bundesrechtlichen Vorgabe von Art. 2 Abs. 3 RPG, wonach die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf zu achten haben, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen.

Es trifft zwar zu, dass der Gesetzgeber keine Wertung zwischen Flach- und Schrägdächern oder zwischen der Nutzung «Attikageschoss» oder «Dachgeschoss» trifft, von einem diesbezüglichen «qualifizierten Schweigen» kann - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 6 - mit Blick auf die vorerwähnte Planungsautonomie jedoch nicht die Rede sein. Wenn die Beschwerdeführenden 6 ausführen, der Gemeinde stünde nur dann ein Legiferierungsspielraum zu, wenn dies im 3. Teil der KBV ausdrücklich so festgelegt sei, verkennen sie sodann, dass eine Bauvorschrift nicht mit einer nutzungsplanrechtlichen Vorgabe gleichzusetzen ist.

Die Bauvorschriften gemäss der revidierten KBV (§§ 16 ff.) wurden aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64), welcher der Kanton Solothurn per 1. Juli 2012 beigetreten ist (RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012), ins kantonale Recht eingeführt. Diese sind im Kontext der IVHB (vgl. Anhang 1, Ziff. 6.1) und der dadurch verfolgten Ziele, insbesondere der Vereinheitlichung der Messweisen und Baubegriffe im Planungs- und Baurecht, zu lesen. Der Grundgedanke der IVHB gebietet eine von den am Konkordat beteiligten Kantonen einheitliche Anwendung und Auslegung der entsprechenden Bauvorschriften. Dementsprechend sind aufgrund des Konkordats in der Regel keine weiteren Präzisierungen der Begriffe und Definitionen durch den kantonalen bzw. kommunalen Gesetzgeber notwendig bzw. zulässig. Insofern ist die Gemeindeautonomie in diesem Bereich denn auch eingeschränkt. Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es: Eine Begriffsbestimmung kann auf das «zulässige Mass» verweisen, das vom kantonalen Recht festzulegen ist, wie dies u.a. beim «Attikageschoss» der Fall ist (vgl. IVHB-Erläuterungen, Stand 3. September 2013, S. 1).

Nebst der gesetzlichen Vorgabe, wonach Gemeinden ihre Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern haben (vgl. § 10 Abs. 2 PBG; vgl. auch Art. 15 sowie Art. 21 RPG), besteht aufgrund der vorgenannten Änderung der Bauvorschriften gestützt auf die IVHB eine Pflicht, ihre neuen Zonenpläne und -reglemente innert einer (Ordnungs-)Frist von 10 Jahren an das neue Recht anzupassen (vgl. § 70 Abs. 3 KBV). Die Gemeinden können dabei in einem Reglement *ergänzende* (Bau-)Vorschriften erlassen, soweit sie der KBV nicht widersprechen (vgl. § 133 Abs. 1 PBG und § 1 Abs. 1 und 2 KBV). *Abweichende* Vorschriften sind demgegenüber nur insoweit zulässig, als dies in den einzelnen Bestimmungen erwähnt wird (vgl. z.B. § 18 Abs. 1 KBV betreffend maximale Fassadenhöhen).

Die von der Vorinstanz erlassene Bestimmung von § 21 Abs. 2 nZR, wonach zusätzliche Attikageschosse nicht zugelassen sind, stellt nun aber weder eine ergänzende noch eine abweichende *baurechtliche* Vorschrift dar, sondern ist vielmehr als nutzungsplanrechtliche Festlegung zu verstehen (vgl. §§ 9 Abs. 2, 14 ff. sowie 29 Abs. 2 PBG). Denn in Bezug auf die baurechtliche Vorschrift, d.h. die Attikadefinition i.S.v. § 17^{ter} KBV wird mit der kommunalen Vorschrift von § 21 Abs. 2 nZR weder etwas ergänzt noch wird davon abgewichen, was ohnehin unzulässig wäre. Besagte kommunale Zonenvorschrift bildet vielmehr Teil des revidierten kommunalen Bauzonenplans, mit welchem die Gemeinde in Ausschöpfung ihrer vorstehend dargelegten Gemeinde- bzw. Planungsautonomie unter Beachtung der übergeordneten Vorschriften die Grundnutzung, d.h. Art, Ort und Mass der zulässigen Bodennutzung allgemein verbindlich regelt (Art. 14 Abs. 1

und Art. 21 Abs. 1 RPG), wobei sie den übergeordneten Zielen, insbesondere der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung des Landes (vgl. Art. 75 Abs. 1 BV; Art. 1 Abs. 1 RPG) Rechnung zu tragen hat.

Es steht der Planungsbehörde im Rahmen ihrer Planungsautonomie also grundsätzlich zu, die Nutzung von Attikaschossen für unzulässig zu erklären. Unberechtigt ist dabei die Befürchtung der Beschwerdeführenden 6, dass die Planungsbehörde Dächer gänzlich verbieten könnte. Dies wäre unrechtmässig, da eine solche Regelung vorderhand der Gebäudedefinition von § 21^{bis} KBV zuwiderlaufen würde und überdies wäre dies denn auch offensichtlich unzweckmässig, womit der Regierungsrat einer solchen Vorgabe die Genehmigung verweigern müsste (vgl. § 18 Abs. 2 PBG).

Nur weil ein Bauvorhaben die Bauvorschriften im Sinne des 3. Teils der KBV erfüllt, bedeutet dies - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 6 - somit nicht, dass eine entsprechende Nutzung von der Gemeinde in allen Bauzonen (vgl. §§ 29 ff. PBG) im Sinne einer «verbindlichen Handlungsanweisung» für zulässig erklärt werden muss. Dies würde der Gemeindeautonomie im vorbeschriebenen Sinn zuwiderlaufen. Wenn eine Gemeinde eine bestimmte Nutzung in einer Zone jedoch zulässt, muss dieselbe aber grundsätzlich den Bauvorschriften der KBV entsprechen und die Gemeinde dürfte ergänzende bzw. abweichende Vorschriften im Baureglement nur beschränkt i.S.v. § 133 PBG bzw. § 1 KBV festlegen. Mit anderen Worten: Wenn eine Gemeinde in einer Wohnzone die Nutzung «Attikageschoss» zulässt, dann muss ein Bauvorhaben, bei welchem ein Attikageschoss realisiert werden soll, den Vorgaben gemäss § 17^{ter} KBV genügen. Es steht der Gemeinde dabei nicht zu, eine eigene ergänzende oder abweichende Regelung zu erlassen, mit welcher von besagter Definition abgewichen würde, z.B. die Vorgaben zu den Rücksprüngen verändert würden. Es steht aber grundsätzlich in der Autonomie der Gemeinde, in bestimmten Zonen Attikageschosse im Nutzungsplan bzw. den dazugehörigen Nutzungsvorschriften zu verbieten.

Der Regierungsrat greift dabei zufolge der weitreichenden Planungsautonomie bezüglich der Nutzungsordnung der Gemeinden nur insoweit in deren Regelungsspielraum ein, als es sich um eine unrechtmässige Bestimmung handeln würde oder um eine solche, welche offensichtlich unzweckmässig wäre (vgl. dazu auch Erw. 3.2.1; § 18 Abs. 2 PBG). Entsprechend den soeben gemachten Ausführungen ist die Bestimmung von § 21 Abs. 2 nZR unter dem Gesichtspunkt der Legiferierungsbefugnis der Vorinstanz nicht als unrechtmässig zu beurteilen (zur Eigentumsgarantie vgl. nachfolgende Erw. 3.8.5). Insbesondere hat die Vorinstanz damit weder den ihr zustehenden Legiferierungsspielraum überschritten, noch wird mit besagter Norm übergeordnetes kantonales Recht oder Bundesrecht verletzt. Auch eine Verletzung von §§ 1 oder 17^{ter} KBV ist nicht ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich folglich in diesem Punkt als unbegründet.

Allerdings ist im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen zu prüfen, ob das «Attikaverbot» i.S.v. § 21 Abs. 2 nZR auch der vom Regierungsrat vorzunehmenden Zweckmässigkeitsprüfung standhält und ob der Eingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt.

3.8.4 Zweckmässigkeit von § 21 Abs. 2 nZR

Die KBV (und zwar die alte wie die neue) definiert nicht, was unter «Geschosszahl» zu verstehen ist, obwohl sie diesen Begriff wiederholt verwendet (vgl. § 16 Abs. 1, 3 und 4, § 19 und § 22 Abs. 2 nKBV). Indessen ist unbestritten, dass es sich bei der Geschosszahl im Sinne der neuen KBV (nicht anders als bereits unter Geltung der alten KBV) um die Summe der Vollgeschosse handelt. Die nKBV definiert das Vollgeschoss negativ. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme von Unter-, Dach- und Attikageschossen (vgl. § 16^{ter} Abs. 1 nKBV mit Verweis auf Anhang I zur nKBV, Figur 1). In § 17^{ter} Abs. 1 nKBV wird das Attikageschoss erstmals gesetzlich umschrieben und zwar als auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse (vgl. Anhang I zur KBV, Figur 5), wobei Attikageschosse selbstredend auch ein Flachdach aufweisen

müssen. Das Attikageschoss muss dabei gegenüber dem darunterliegenden (Voll-)Geschoss einen Rücksprung gemäss § 17^{ter} Abs. 2 lit. a-c nKBV einhalten.

Wenn nun eine Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung keine Regelung über die Zulässigkeit von Attikageschossen in einer bestimmten Zone trifft, bedeutet dies, dass zusätzlich zur maximal zulässigen Vollgeschosszahl gemäss Zonenreglement - in der Wohnzone W2 sind es gemäss ZR deren zwei (vgl. §§ 21 und 48 nZR) - ein Attikageschoss i.S.v. § 17^{ter} Abs. 1 nKBV errichtet werden könnte. Durch den expliziten Ausschluss von Attikageschossen wird dieser «Nutzungsbonus» in Schönenwerd in der Wohnzone W2 nunmehr aber ausdrücklich ausgeschlossen. Bestehende zweigeschossige Bauten mit einem Flachdach können demzufolge inskünftig nicht mit einem zusätzlichen Attikageschoss «aufgestockt» werden. Bei Neubauten in der Wohnzone W2 müssen Grundeigentümer, welche auf ihrem Grundstück zusätzlich zur maximal zulässigen Vollgeschosszahl (vgl. § 48 nZR) eine weitergehende Nutzung in der Höhe anstreben, auf ein Dachgeschoss zurückgreifen und sind insofern an ein Schrägdach gebunden. Dies lässt eine gewisse nutzungsplanerische Lenkungswirkung erkennen: Es soll in der Wohnzone W2 zum einen keine (zumindest teilweise) dreigeschossig in Erscheinung tretenden «Blöcke» geben. Zum anderen kann den Beschwerdeführenden 6 zugestimmt werden, dass das Schrägdach mit der Zulässigkeit von Dachgeschossen präferenziert wird. Mit anderen Worten: Wenn eine Bauherrschaft in der Wohnzone W2 ein Flachdach realisieren möchte, ist sie höhenmässig im Volumen auf eine Baute mit zwei Vollgeschossen beschränkt. Insofern kann die Regelung von § 21 Abs. 2 nZR im weitesten Sinn als «faktisches Flachdachverbot mit selektiver Wirkung» verstanden werden, wie dies die Beschwerdeführenden 6 vorbringen. Wie die nachfolgenden Erwägungen jedoch zeigen, vermögen die Beschwerdeführenden 6 daraus aber nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, auch keine offensichtliche Unzweckmässigkeit (vgl. § 18 Abs. 2 KBV).

Gemäss Luftbild bestehen in der Wohnzone W2 aktuell eine überschaubare Anzahl Flachdächer. Zudem sind in dieser Zone nur wenige Grundstücke tatsächlich unbebaut (vgl. auch Quartieranalyse, S. 29). Das aktuelle Potenzial der Realisierung weiterer Attikageschosse in der Wohnzone W2 kann angesichts dessen als nicht allzu hoch eingestuft werden. Hinzu kommt, dass Attikageschosse vordergründig nicht bei Einfamilien- und Doppelfamilienhäusern, sondern bei Mehrfamilienhäusern errichtet werden, welche gemäss § 21 Abs. 2 nZR in der Wohnzone W2 ohnehin nicht zugelassen sind. Vor diesem Hintergrund kann die Zweckmässigkeit der Regelung in Frage gestellt werden, wie dies die Beschwerdeführenden 6 denn auch tun. Mit Blick auf die vorstehende erläuterte Planungsautonomie der Vorinstanz sowie den nachfolgenden Ausführungen zur Eigentumsgarantie - insbesondere das öffentliche Interesse - kann das in § 21 Abs. 2 nZR statuierte «Attikaverbot» dennoch nicht als derart untauglich beurteilt werden, dass sich zufolge offensichtlicher Unzweckmässigkeit eine Nichtgenehmigung besagter Bestimmung gemäss § 18 Abs. 2 PBG rechtfertigen würde.

3.8.5 Eigentumsgarantie

Die Beschwerdeführenden 6 rügen vordergründig, das in § 21 Abs. 2 nZR festgelegte «Attikaverbot» stelle einen schweren Eingriff in ihre Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV; Art. 16 KV-SO) bzw. eine materielle Enteignung dar, wofür eine explizite gesetzliche Grundlage erforderlich sei. Im Fall eines Neubaus hätten sie mit Blick auf ihre Wohnbedürfnisse keine Wahlmöglichkeit mehr und sähen sich zu einem Schrägdach gezwungen. Zudem würde ihr heute bestehendes Haus in Bezug auf das Attikageschoss nunmehr der Besitzstandsgarantie unterliegen. Im Weiteren führen die Beschwerdeführenden 6 ins Feld, es seien keine öffentlichen Interessen ersichtlich, welche das streitbetreffende «Attikaverbot» rechtfertigen würden. Die Überlegungen der Vorinstanz, welche zum Erlass des «Attikaverbots» geführt hätten, seien eine Blackbox. Sie führen aus, dass Flachdachhäuser im Quartier zwar weiterhin erlaubt, von der Vorinstanz jedoch nicht erwünscht seien. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Quartier, insbesondere der ausgeprägten Hanglagen würden sich - nach Ansicht der Beschwerdeführenden 6 - Attikageschosse bzw. Flachdächer gegenüber aber sogar anbieten. Die Beschwerdeführenden 6 stellen ausser-

dem das von der Vorinstanz angeführte Quartierbild in Frage. Es seien keine im öffentlichen Interesse liegenden Gründe ersichtlich, welche mit Blick auf die «relevanten Eigenschaften» des Quartiers ein «Attikaverbot» als sachgerecht erscheinen liessen. Es sei unklar, auf welche Grundlagen die Vorinstanz das «Attikaverbot» abstütze. Aufgrund der Quartieranalyse vom März 2020 lasse sich ein Attikaverbot jedenfalls nicht rechtfertigen. Sinngemäss rügen die Beschwerdeführenden 6 zudem, der mit dem Attikaverbot vorgenommene Eingriff in die Eigentumsfreiheit sei nicht verhältnismässig, d.h. nicht geeignet, erforderlich und denn auch nicht zumutbar. Schliesslich werfen die Beschwerdeführenden 6 auch die Frage auf, ob womöglich der unantastbare Kerngehalt der Eigentumsgarantie verletzt sei.

Vorab ist in Bezug auf die gerügte Grundrechtsverletzung anzumerken, dass es sich hierbei - entgegen der Ansicht Vorinstanz - nicht um ein neues, unzulässiges Begehren i.S.v. § 31^{bis} Abs. 1 VRG handelt. Diese Rüge beinhaltet auch keine tatsächliche Behauptung oder die Bezeichnung neuer Beweismittel, welche nach § 31^{bis} Abs. 1 VRG ohnehin erlaubt wären. Das Vorbringen stellt vielmehr eine neue rechtliche Argumentation bzw. Begründung der gestellten Begehren dar, welche im Rahmen des Verfahrens jederzeit vorgebracht werden kann. Für die Behörde gilt ohnehin, dass sie das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat (vgl. § 14 VRG).

Die Regelung von § 21 Abs. 2 nZR, wonach zusätzliche Attikageschosse in der Wohnzone W2 unzulässig sind, stellt unweigerlich einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Die Eigentumsgarantie i.S.v. von Art. 26 BV und Art. 16 KV-SO gilt allerdings - gleich wie andere Grundrechte - nicht absolut. Insbesondere Grundeigentümer müssen sich mannigfaltiger Vorschriften bezüglich der Nutzung ihrer Grundstücke unterziehen. So bestehen (öffentlich-rechtliche) Vorschriften bezüglich der Art der Nutzung (Industrie, Gewerbe, Wohnen), der Intensität der Nutzung (Nutzungsziffern) und der Ausgestaltung einer Baute (Vorschriften zur Dachform, Eingliederung etc.). Es müssen gegenüber der örtlichen Baubehörde Energienachweise erbracht werden, u.U. muss hindernisfrei gebaut werden und zahlreiche Regeln der Baukunde (manifestiert in den Vorschriften des SIA) müssen beachtet werden. Grundeigentümer sind daher in der Ausübung der Eigentumsgarantie im Zusammenhang mit Grundstücken von Gesetzes wegen eingeschränkt und insofern ist eine «Baufreiheit», wie sie von den Beschwerdeführenden 6 gefordert wird, ohnehin nicht gegeben.

Für die Einschränkungen der Eigentumsgarantie gelten dabei die Voraussetzungen von Art. 36 BV. Danach bedürfen Einschränkungen von Grundrechten zunächst einer gesetzlichen Grundlage, wobei schwerwiegende Einschränkungen im Gesetz selbst vorgesehen sein müssen, während andere Eingriffe auch durch Verordnungsbestimmungen abgestützt sein können (vgl. Art. 36 Abs. 1 BV). Weiter müssen die Einschränkungen durch ein öffentliches Interesse oder den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sein (vgl. Art. 36 Abs. 2 BV) und sich als verhältnismässig erweisen (vgl. Art. 36 Abs. 3 BV). Schliesslich darf der Kerngehalt durch die Eigentumseinschränkung nicht tangiert werden (vgl. Art. 36 Abs. 4 BV).

In Bezug auf die erforderliche gesetzliche Grundlage ist zunächst die Frage nach der Tragweite (Schwere) des gerügten Grundrechteingriffs zu klären. Ein schwerer Eingriff, wie er von den Beschwerdeführenden 6 vorgebracht wird, liegt in der Regel dann vor, «wenn Grundeigentum zwangsweise entzogen wird, oder wenn durch Verbote oder Gebote der bisherige oder künftige bestimmungsgemäss Gebrauch des Grundstücks verunmöglicht oder stark erschwert wird» (vgl. VALLENDER KLAUS A./HETTICH PETER, Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2014, Art. 36 N. 44). Die Regelung von § 21 Abs. 2 nZR kann - entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden 6 - nicht als schwerer Eingriff in diesem Sinne beurteilt werden. Den Beschwerdeführenden 6 wird weder Grundeigentum entzogen noch wird dessen bestimmungsgemässer Gebrauch gänzlich verunmöglicht oder stark erschwert. Naturgemäss wird die Handlungsfreiheit der betroffenen Grundeigentümer durch das streitbetreffende «Attikaverbot» - zumindest mit Blick auf einen Abbruch bzw. einen Neubau - wohl eingeschränkt, mehr aber nicht. Eine Regelung auf Verordnungsstufe würde demnach für den Eingriff genügen. So oder anders, wird der strittige Eingriff in die Eigentumsfreiheit durch Erlass einer

Zonenvorschrift von einer Grundlage in einem Gesetz im formellen Sinn getragen. Denn gemäss § 9 Abs. 2 PBG hat die Einwohnergemeinde in Form von Nutzungsplänen i.S.v. Art. 14 ff. RPG sowie den zugehörigen Vorschriften Art, Ort und Mass der Bodennutzung grundeigentümergebunden sowie parzellenscharf festzulegen. Entsprechend den vorstehenden Erwägungen steht es dabei auch im Ermessen der Planungsbehörde, die Nutzung im Sinne der maximalen Geschosshöhe festzulegen (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 nKBV) sowie die zusätzliche Nutzung in Form von Attikageschossen in einer bestimmten Zone zu verbieten (vgl. § 29 Abs. 2 PBG; vgl. auch vorstehende Erw. 3.8.5). Es ist somit eine hinreichende gesetzliche Grundlage gegeben.

Bei der Frage, ob der Eingriff durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt ist, müssen zunächst die Quartiersituation bzw. die diesbezüglichen Nutzungsvorschriften näher beleuchtet werden:

Das gemäss revidiertem Zonenplan im Gebiet «Höfliacker» situierte Grundstück GB Schönenwerd Nr. 1188 der Beschwerdeführenden 6 liegt gemäss aBZP der Einwohnergemeinde Schönenwerd (vgl. RRB Nr. 2002/2340 vom 26. November 2022) in der Wohnzone für Einzelgebäude 1-2 geschossig (E2). Gemäss § 9 aZR dient die Wohnzone für Einzelgebäude E2 dem Schutz und der Aufwertung locker überbauter und intensiv durchgrünter Wohnquartiere. Eine Regelung betreffend der Zulässigkeit von Attikageschossen in dieser Zone kann dem aZR nicht entnommen werden. In § 5 aZR wird lediglich festgelegt, dass in den Zonen E2, W2, W2d, W3 und G(W) neue Flachdächer von mehr als 100 m² zu begrünen sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse, Abstellplatz und dergleichen dienen oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bestückt sind. Demnach waren Attikageschosse, d.h. ein auf der (maximal) zulässigen Vollgeschosshöhe errichtetes, zusätzliches Geschoss, in der bisherigen Wohnzone E2 zulässig.

Gemäss revidiertem Zonenplan soll das Grundstück der Beschwerdeführenden 6 inskünftig der Wohnzone, 2-geschossig (W2) zugehörig sein. In § 21 Abs. 2 nZR ist bezüglich der Bauweise und Nutzung in dieser Zone festgehalten, dass Einfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser sowie nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc. zulässig sind. Nicht zugelassen sind demgegenüber explizit Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Ausserdem sind «*zusätzliche Attikageschosse*» nicht zugelassen. In der Wohnzone W2 sind zudem gemäss § 48 nZR mindestens ein und maximal zwei (Voll-)Geschosse zulässig. Die Zulässigkeit von Attikageschossen wird ins § 48 nZR bezüglich der Wohnzone W2 nochmals explizit verneint. Weiter ist die maximal zulässige Fassadenhöhe auf 6.50 m bzw. bei mehr als 20% Neigung auf talseitig 7.50 m beschränkt, sofern die äussere Erscheinung und bauliche Struktur im Wesentlichen dem quartiertypischen Charakter entsprechen. Zu beachten sind ausserdem die zonenübergreifenden, allgemeinen Bestimmungen, so insbesondere § 9 nZR, wonach über das gesamte Gemeindegebiet quartierweise eine architektonische Einheitlichkeit anzustreben ist. Die Bauten haben sich gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern, insbesondere bezüglich ihrer Bauweise (Körnung, Volumen und Typologie), der Dachform, insbesondere Firstrichtung, Ziegelmaterialeinbauten und Fassadenmaterialien und Farbgebung. Hinweise dazu gibt die Quartieranalyse (Abs. 1). Für die Erarbeitung und Beurteilung von Neubauprojekten ist die Quartieranalyse richtungsweisend zu berücksichtigen. Diese ist durch die Baubehörde ebenfalls im Rahmen von Baugesuchen zur Beurteilung hinzuzuziehen (Abs. 2). Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Bei Neubauten sind Solaranlagen auf Flachdächern in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, ins Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente, der Nutzung von Dachwasser dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebengebäuden wie Carport und Sitzplätzen.

Die Vorinstanz vertritt gemäss ihren Ausführungen in der Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 die Auffassung, das «Attikaverbot» sei aus raumplanerischer Sicht notwendig und liege insofern im öffentlichen Interesse. Sie verweist hierbei vorderhand auf die Quartieranalyse vom März 2020 und begründet das «Attikaverbot» in der angefochtenen Verfügung vom 29. September 2021 sowie in der Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 sodann im Wesentlichen mit der Wahrung des Quartierbildes und des Ortsbildes als übergeordnetes Interesse. Denn mit *wei-*

teren Attikageschossen würde das Gesicht des Quartiers verändert und der gewachsene Charakter geschädigt werden. Bei einem Attikageschoss werde (fast) die gesamte Gebäudefläche um einen Stock erhöht, womit das Quartierbild wesentlich verändert werde. Ein zusätzliches Attikageschoss vermöge das Quartierbild in einer Wohnzone W2 insbesondere aufgrund des 3-geschossigen Erscheinungsbildes entlang der Längsfassade zu stören. Ein Satteldach weise demgegenüber definitionsgemäss gegen oben eine immer kleinere Fläche auf und wirke zurückhaltender sowie harmonischer, auch wenn die Gesamthöhe durchaus höher in Erscheinung treten könne. Satteldächer würden zudem zu einer lebendigeren Dachlandschaft beitragen. Die Vorinstanz führt weiter aus, es sei im Rahmen der Ortsplanungsrevision ihre Aufgabe, die verschiedenen Interessen sorgfältig abzuwägen. Diese Abwägung sei mit Blick auf die gesamthafte Entwicklung der Gemeinde vorzunehmen und das Ergebnis würde nicht immer den Einzelinteressen von allen Grundeigentümerschaften entsprechen. Das öffentliche Interesse, mit dem Attikaverbot in der W2-Zone die Quartierverträglichkeit und den Ortsbildschutz sicherzustellen, überwiege das private Interesse der Beschwerdeführenden 6, in Zukunft ein Attikageschoss erstellen zu können.

Die von der Vorinstanz ins Feld geführte Quartieranalyse vom März 2020 bildet eine Beilage zum Rauplanungsbericht nach Art. 47 RPV. Besagte Quartieranalyse wird im revidierten Zonenreglement für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sowie für Neubauprojekte generell als massgeblich erklärt (vgl. §§ 7 Abs. 5, 9 Abs. 1 und 2). Der Quartieranalyse lassen sich u.a. folgende Umschreibungen zum Quartier «Im Holz» entnehmen, welchem das GB Schönenwerd Nr. 1188 der Beschwerdeführenden 6 zugehörig ist:

Eine belebte Topographie mit beachtlicher Hangneigung prägt das Quartier. [...]

Die homogene Wohnnutzung differiert in ihrer Körnigkeit zwischen fein bis mittel, die Typologie wird durch das Einfamilienhaus dominiert, mit wenigen eingestreuten Mehrparteienhäusern.

Das Quartier Im Holz besteht hauptsächlich aus zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus unterschiedlichen Erstellungsjahren. [...]

Bei Neubauvolumen soll zwingend darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrössen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen angezeigt. [...]

Im Allgemeinen sind im Quartier Im Holz eher Parzellen mit unterdurchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend durchschnittliches Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen sind punktuell denkbar. Ausbauten und kleinere Anbauten sind gegenüber Zubauten zu bevorzugen. Durch die grosse Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingriffe jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten. Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude sind aufgrund der Topographie und Körnung im Quartier nicht zu empfehlen. Private Gärten sollten zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte nur in beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend in Erscheinung treten. Als Ausschlussgebiet gilt das Quartier Im Holz als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben sollte.

Den Beschwerdeführenden 6 kann zwar zugestimmt werden, dass die Quartieranalyse sich nicht explizit zur Dachform oder zu Attikageschossen äussert. Es trifft zudem zu, dass das Quartier Gebäude verschiedener Epochen beherbergt und insofern ein «charakteristischer roter Faden», welcher die einzelnen Häuser miteinander verbindet, nicht auf den ersten Blick erkennbar ist. Zieht man zu den Ausführungen in der Quartieranalyse allerdings das Luftbild heran, so zeichnet sich folgendes Bild: Flachdächer kommen im Gebiet der ehemaligen Wohnzone E2 und

neuen W2 zwar verschiedenorts vor, sind den Schrägdächern zahlenmässig jedoch untergeordnet, wobei sich letztere - gleich wie Ein- und Doppelfamilienhäuser - als quartierprägend hervor-tun. Die in der Quartieranalyse umschriebene feine bis mittlere Körnigkeit und ebenso die Homogenität der Quartierstruktur, welche sich dabei insbesondere auch durch die durch Schrägdächer geprägte Dachlandschaft ergibt, wird somit anhand des Luftbildes bestätigt.

Der Vorinstanz ist dabei zuzustimmen, dass ein auf zwei Vollgeschossen aufgesetztes Attikageschoss, insbesondere im Bereich der Längsfassade bzw. im Bereich, in welchem das Attikageschoss gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss nicht mindestens um die Masse gemäss § 17^{ter} Abs. 2 nKBV zurückversetzt ist, eine dreigeschossige Erscheinung bewirkt. Damit verbunden ist, dass Gebäude mit Attikageschossen die Wirkung eines «Blocks» haben. Diesen Folgen wird in § 22 Abs. 2 nKBV im Rahmen der Grenzabstandsregelungen dahingehend Rechnung getragen, dass Attikageschosse bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als 2 m beträgt, zur massgebenden Geschosszahl hinzugerechnet werden, d.h. dass dem Attikageschoss in diesem Bereich die Wirkung eines Vollgeschosses beigemessen wird, womit in diesem Bereich denn auch ein dementsprechend grösserer Grenzabstand einzuhalten ist. Den Beschwerdeführenden 6 kann zwar zugestimmt werden, dass diese Problematik insbesondere durch Hanglagen, wie sie im betreffenden Quartier gegeben sind, in Bezug auf die Grenzabstandsproblematik bzw. die Beeinträchtigung Nachbarschaft abgeschwächt wird. Gleichwohl bleibt die «Blockwirkung» von Flachdachhäusern und insbesondere solchen mit Attikageschossen bestehen, welche wiederum geeignet ist, das Quartierbild zu verändern oder zu stören, wie es die Vorinstanz ausdrückt. Steildächer bzw. Dachgeschosse weisen demgegenüber eine bessere Quartierverträglichkeit auf. Dies lässt sich denn auch aus der Quartieranalyse ableiten, wo explizit von punktuellen Nachverdichtungen in *Dachgeschossen* die Rede ist, wobei Aufstockungen, worunter insbesondere Attikageschosse fallen, und der Zusammenbau mehrerer Gebäude nicht empfohlen werden. Dabei ist anzufügen, dass das revidierte Zonenreglement nebst der maximal zulässigen Vollgeschosszahl in der Wohnzone W2 die Nutzung von Dachgeschossen nicht unbeschränkt zulässt. Denn bei Giebel-, Walm- und Mansardendächer ist in § 48 nZR eine Gesamthöhe von maximal 12 m festgelegt wird, sofern die äussere Erscheinung und bauliche Struktur im Wesentlichen dem quartiertypischen Charakter entsprechen. Es ist der Vorinstanz sodann zuzustimmen, dass eine zeitgemässe Bauweise nicht notwendigerweise die Zulässigkeit von Attikageschossen voraussetzt.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 6 stellen die Überlegungen der Vorinstanz in Bezug auf das erlassene «Attikaverbot» keine Blackbox dar. Der Schutz des bestehenden Quartiersbildes, wie es sich aktuell präsentiert, stellt ein nachvollziehbares öffentliches Interesse dar. Dasselbe überwiegt ihr privates Interesse an einer inskünftigen neuen Realisierung eines Attikageschosses, wobei die Beschwerdeführenden 6 aktuell über eine Baute mit zwei Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Attikageschoss verfügt (vgl. zur Zumutbarkeit bzw. zur Besitzstandsgarantie sogleich).

Eigentumsbeschränkungen müssen sodann verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 3 BV). Damit wird verlangt, dass Bestimmungen, welche das Eigentum einschränken, geeignet sind, das angestrebte Ziel herbeizuführen. Zudem muss das angestrebte Ziel nicht durch weniger strenge Massnahmen erreicht werden können. Mit anderen Worten sind Einschränkungen der Eigentumsfreiheit dann unzulässig, wenn diese nicht erforderlich sind, d.h. über das angestrebte Ziel hinausgehen (sog. Übermassverbot) und nicht in einem unvernünftigen Verhältnis zwischen diesem und den betroffenen öffentlichen und privaten Interessen stehen, d.h. nicht zumutbar sind (vgl. VALLENDER KLAUS A./HETTICH PETER, Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2014, Art. 26 N 49 m.w.H.).

Das «Attikaverbot» ist ohne Weiteres geeignet, die bestehende Quartierstruktur, welche gemäss vorstehenden Ausführungen u.a. durch Schrägdächer gezeichnet ist, zu erhalten. Soll das bestehende Quartierbild mit Blick auf eine langfristige Entwicklung erhalten bleiben, ist die Bestimmung denn auch erforderlich.

Den Beschwerdeführenden 6 ist zuzustimmen, dass bestehende Bauten, welche über zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss verfügen, mit der neuen Regelung von § 21 Abs. 2 nZR in den Besitzstand fallen (§ 34^{ter} PBG bzw. § 4 nZR). Die Besitzstandsgarantie schützt aber gerade den Fortbestand der (Eigentums-)Rechte, die ihr Träger unter dem bisherigen Recht verwirklicht hat. In diesem Sinne gewährleistet sie dem jeweiligen Eigentümer zunächst den Bestand und die Weiternutzung einer rechtmässig bewilligten bzw. erstellten Baute und Anlage. Die verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie umfasst zudem das Recht, die zur Bestandserhaltung nötigen Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit Umfang, Erscheinung, Bestimmung und Wert der Anlage unverändert bleiben (Fachhandbuch Öffentliches Bau-recht, Expertenwissen für die Praxis, Zürich - Basel - Genf 2016, S. 600 f. m.w.H.). Die Regelung von § 21 Abs. 2 nZR ist vor diesem Hintergrund und auch mit Blick auf die übrigen, in der Wohnzone W2 geltenden (einschränkenden) Bestimmungen als zumutbar zu beurteilen.

Nach dem Gesagten ist das in § 21 Abs. 2 nZR statuierte «Attikaverbot» in der Wohnzone W2 als verhältnismässig zu beurteilen.

Eingriffe in die Eigentumsgarantie sind schliesslich dann unzulässig, wenn sie den Wesenskern des privaten Eigentums, die Substanz der privaten Vermögen aushöhlen. Solche Eingriffe müssen also den Wesenskern des Privateigentums als fundamentale Einrichtung der schweizerischen Rechtsordnung unangetastet lassen (vgl. Art. 36 Abs. 4 BV; vgl. zum Ganzen MÜLLER JÖRG PAUL/SCHEFER MARKUS, in: Grundrechte in der Schweiz, Im Rahmen der Bundesverfassung, der EMRK und der UNO-Pakte, 4. Aufl., Bern 2008, Siebtes Kapitel: Grundrechte der Eigentums- und Wirtschaftsordnung / I. Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) / 3. Einschränkungen der Eigentumsgarantie, S. 1039 f.). Eine solche Kerngehaltsverletzung im Sinne einer Aushöhlung des Privateigentums, wie sie von den Beschwerdeführenden 6 ins Feld geführt wird, ist von Vorhinein nicht gegeben. Die Regelung von § 21 Abs. 2 nZR schränkt die Ausübung der Eigentumsfreiheit des einzelnen Grundeigentümers - gleich wie die übrigen Vorschriften des Zonenreglements sowie die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften - zwar wohl ein, verunmöglicht diese aber nicht gänzlich.

Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen für den Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführenden 6 gegeben, womit das gerügte «Attikaverbot» in § 21 Abs. 2 nZR als rechtmässig und zumindest nicht offensichtlich unzweckmässig beurteilt werden kann.

Die Beschwerdeführenden 6 machen alsdann geltend, mit dem «Attikaverbot» gehe eine materielle Enteignung sowie ein Wertverlust ihrer Liegenschaft («Minderwert beim Verkauf) einher, wobei sie in diesem Zusammenhang die Frage aufwerfen, wie viel eine solche Enteignung nach Ansicht der Vorinstanz kosten dürfe und ob es dieser Preis wert sei. Dieser Hinweis der Beschwerdeführenden auf das Enteignungsrecht muss an dieser Stelle nicht weiterverfolgt werden, da die Frage des Vorliegens einer Enteignung sowie der daraus resultierenden Entschädigungsfrage nicht vom Regierungsrat, sondern in einem anderen Verfahren und unter Beteiligung anderer Instanzen zu beurteilen ist. Sie ist von der Recht- und Zweckmässigkeit der strittigen Planung unabhängig.

3.8.6 Zwischenfazit

Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen kann im Sinne eines Zwischenfazits festgehalten werden, dass die Regelung von § 21 Abs. 2 nZR den Anforderungen an die Recht- und Zweckmässigkeit i.S.v. § 18 Abs. 2 PBG zu genügen vermag und denn insbesondere auch der Grundrechtseingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt ist. Die Beschwerdeführer bringen auch im Übrigen nichts vor, was am vorgenannten Ergebnis etwas ändern würde. Die mit Beschwerde vom 18. Oktober 2021 gestellten Rechtsbegehren Nr. 1 und 2 sind somit abzuweisen.

3.8.7 Feststellungsbegehren

Die Beschwerdeführenden 6 ersuchen alsdann um Feststellungsverfügungen der Vorinstanz (gestützt auf einen Gemeinderatsbeschluss und nicht einer einfachen Verfügung der Gemeindeverwaltung), wonach in der Wohnzone W2 Flachdächer ohne Wenn und Aber zulässig seien (Rechtsbegehren Nr. 3) und wonach alle Absichtserklärungen, Willensbekundungen, Zielsetzungen etc., welche in irgendwelchen Planungsgrundlagen, Planungsgrundsätzen und anderen Planungspapieren für die aktuelle Zonenplanrevision schriftlich festgehalten sind und welche darauf abzielen, in der W2 Flachdächer als unerwünscht zu erklären, den Bestimmungen des revidierten Zonenreglements widersprechen und für die künftige Baubewilligungspraxis nicht anwendbar sind.

Zur Begründung dieser Anträge führen die Beschwerdeführenden 6 aus, im nZR sei nirgendwo explizit festgehalten, dass Flachdächer zulässig seien. Der Tabelle zu den Bauvorschriften (§ 48 nZR) könne lediglich entnommen werden, dass Attikageschosse nicht zulässig seien. Daraus könne jedoch nicht einfach der Schluss gezogen werden, dass Flachdächer deshalb zulässig sein müssten, zumal Flachdächer von der Bauverwalterin als «unerwünscht» bezeichnet worden seien. Die Beschwerdeführenden 6 führen weiter aus, sie seien nicht restlos überzeugt davon, dass sämtliche Gemeinderäte bei der Beschlussfassung zur Einsprache in der Lage gewesen seien, die Tragweite der Beschlüsse gestützt auf den vorgelegten Beschlussentwurf zu erkennen. Die Art und Weise, wie der Beschlussentwurf ausgearbeitet und der Vorinstanz unterbreitet worden sei, habe womöglich verhindert, dass im Gemeinderat grundsätzliche Fragen aufgeworfen worden seien.

Der Erlass einer Feststellungsverfügung (vgl. § 20 Abs. 2 lit. b VRG) setzt ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse voraus (Art. 25 Abs. 2 VwVG analog). Danach hat der Gesuchsteller einen Nachteil geltend zu machen, der eintreten würde, wenn keine Feststellungsverfügung erlassen wird. Ein schützenswertes Interesse besteht demnach darin, dank der vorzeitigen Rechtsklärung das Risiko nachteiliger Dispositionen zu vermeiden. Insofern soll mit der Feststellungsverfügung eine Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis geklärt werden, wobei nicht jede Rechtsunsicherheit genügt, sondern diese muss konkrete Nachteile zur Folge haben. Der Nachteil ist vom Gesuchsteller zumindest glaubhaft zu machen, da es nicht Sache der Behörde ist, von Amtes wegen nach etwaigen Nachteilen zu forschen (vgl. zum Ganzen WIEDERKEHR RENÉ/MEYER CHRISTIAN/BÖHME ANNA, in: VwVG Kommentar, Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren und weiteren Erlassen, 2022, Art. 25 f. N 17 mit diversen Rechtsprechungshinweisen).

Entsprechend den vorstehenden Erwägungen ist der Vorinstanz dahingehend zuzustimmen, dass ein «Attikaverbot» nicht mit einem Flachdachverbot gleichzusetzen ist, obschon mit dem «Attikaverbot» eine Präferenzierung von Dachgeschossen und also von Schrägdächern einhergeht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 6 sind Flachdächer in der Wohnzone W2, da nicht ausdrücklich ausgeschlossen, unzweifelhaft weiterhin zulässig, soweit sie sich entsprechend der allgemeinen, positiven Ästhetikklausel in § 9 Abs. 1 nZR ins Siedlungsgebiet einfügen und den Anforderungen an die Dachbegrünung genügen (vgl. § 9 Abs. 3 nZR). Angebliche, nicht belegte Aussagen der Bauverwalterin ändern daran nichts. Die Zulässigkeit von Flachdächern ergibt sich hinreichend klar aus dem nZR. Es braucht daher keine diesbezügliche positiv-rechtliche Feststellung, weder im Zonenreglement noch in einer Feststellungsverfügung, wie sie von den Beschwerdeführenden 6 verlangt wird. Die Beschwerdeführenden 6 legen nicht glaubhaft dar, inwiefern die Feststellung für sie zur Vermeidung konkreter nachteiliger Aufwendungen erforderlich wäre bzw. mit der fehlenden Feststellung eine für sie unzumutbare Ungewissheit fort dauern würde. Ein Feststellungsinteresse ist denn auch nicht ersichtlich. Nicht erkennbar ist sodann, was die Beschwerdeführenden 6 aus der Vermutung, die Vorinstanz sei bei der Beschlussfassung nicht hinreichend «aufgeklärt» gewesen, für ihre Argumentation abgewinnen

wollen. Mangels hinreichendem Feststellungsinteresse ist auf die Rechtsbegehren Nr. 3 und Nr. 4 nach dem Gesagten nicht einzutreten.

3.8.8 Fazit

Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen dringen die Beschwerdeführenden 6 mit ihren Vorbringen einzig dahingehend durch, dass Regierungsrat Peter Hodel zufolge seiner früheren Funktion als Gemeindepräsident bei der Behandlung des regierungsrätlichen Beschlusses über die Gesamtrevision der Ortsplanung Schönenwerd in den Ausstand zu treten hat (vgl. vorstehende Erw. 3.2.2). Im Übrigen ist die Beschwerde vom 18. Oktober 2021 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.8.9 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a GT werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 2'000.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführenden 6 sind mit ihren materiellen Begehren vollständig unterlegen. Das Durchdringen mit dem Verfahrensantrag bezüglich den Ausstand von Regierungsrat Peter Hodel ist als nicht kostenrelevant zu beurteilen. Ausgangsgemäss haben sie daher die Verfahrenskosten in vollem Umfang von Fr. 2'000.00 zu tragen (vgl. §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO), welche mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Der darüber hinaus gehende Betrag des geleisteten Kostenvorschusses im Betrag von Fr. 500.00 ist den Beschwerdeführenden 6 zurückzuerstatten.

Es werden im Weiteren keine Parteientschädigungen gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt, zumal die Beschwerdeführenden 6 im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht anwaltlich vertreten waren.

3.9 Beschwerde der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung vom 11. Oktober 2021 mit einlässlicher Beschwerdebegründung vom 11. November 2021 (Beschwerdeführerin 7)

3.9.1 Beweisanträge

Die Beschwerdeführerin 7 erachtet aufgrund der vielen betroffenen Areale sowie des Umfangs der verlangten Anpassungen die Durchführung eines gemeinsamen Augenscheins sowie Durchführung einer (oder allenfalls mehrerer) Verhandlung(en), anlässlich welcher die Argumente nochmals mündlich vorgebracht und neuerlich diskutiert werden könnten, als sinnvoll. Ausserdem stellt sie den Verfahrensantrag auf Durchführung einer Parteibefragung.

Das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden ist grundsätzlich ein schriftliches Verfahren. Gemäss § 15 VRG sind die Behörden berechtigt, Augenscheine vorzunehmen, Befragungen vorzunehmen und Gutachten einzuholen, um den rechtserheblichen Sachverhalt festzustellen. Ein Augenschein ist dann vonnöten, wenn zu erwarten ist, dass dadurch den Sachverhalt erhellende, neue Erkenntnisse gewonnen werden können. Die Planunterlagen und Akten im vorliegenden Beschwerdeverfahren sind indes schlüssig. Zudem konnte die Beschwerdeführerin 7 ihre Vorbringen zur Planung im Rahmen der Beschwerde vom 11. Oktober 2021 und der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021 ausführlich darlegen. Von weiteren entscheidungsrelevanten Erkenntnissen durch eine Besichtigung vor Ort oder einer Parteiverhandlung bzw. -befragung ist nicht auszugehen. Die entsprechenden Verfahrensanträge werden daher abgewiesen.

3.9.2 Anspruch auf rechtliches Gehör im vorinstanzlichen Verfahren

Die Beschwerdeführerin 7 rügt zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 18 Abs. 2 KV-SO. So sei die Vorinstanz nicht auf ihr im Nachgang an die Einspracheverhandlung vom 1. Juni 2021 eingereichtes Schreiben vom 21. Juli 2021 (in Zusammenhang mit dem Grundstück GB Schönenwerd Nrn. 530, 755, 1502, 2317, 2060; Teilareal 6, Oberes Areal) eingegangen.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. statt vieler: BGer 1C_560/2008 vom 6. April 2009, E. 2.2) dient der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV und Art. 18 KV-SO) einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass des Entscheides zur Sache zu äussern, Einsicht in die Akten zu nehmen und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (vgl. § 23 Abs. 1 VRG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt zudem die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid nachvollziehbar zu begründen.

Die Beschwerdeführerin 7 brachte in der Eingabe vom 21. Juli 2021 im Wesentlichen ihre Auffassung zum Ausdruck, wonach altrechtliche Gestaltungspläne mitsamt ihren Sonderbauvorschriften, insbesondere der sie betreffende Gestaltungsplan «Dorfkern West», an das neue kantonale Recht anzupassen seien. Alternativ schlug sie die Aufhebung des besagten Gestaltungsplanes vor. Abschliessend wurde sodann Folgendes festgehalten:

«Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie die vorgenannten Punkte mit den verantwortlichen Personen und (allenfalls auch den kantonalen Stellen) nochmals prüfen und uns eine Rückmeldung hierzu geben könnten, ob und wie die Gemeinde [die] aufgezeigten Punkte zu lösen gedenkt.»

Vorab ist hierzu Folgendes anzumerken: Konkretisierende Begehren wären im Rahmen dieser Eingabe - entgegen der Ansicht der Vorinstanz gemäss Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 - gestützt auf § 31^{bis} KBV zulässig gewesen, soweit dieselben vom umfassenden Rechtsbegehren auf Nichtgenehmigung der Ortsplanung im Sinne der Einsprache vom 30. April 2021 abgedeckt gewesen wären und es sich somit nicht um eine unzulässige Erweiterung des Streitgegenstandes gehandelt hätte. Solche konkretisierende (Eventual-)Begehren hat die Beschwerdeführerin 7 denn auch im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat mit der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021 gestellt (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2a-j). Ein eigentliches Rechtsbegehren enthält das betreffende Schreiben vom 21. Juli 2021 jedoch nicht. Insofern kann der Vorinstanz denn auch nicht zum Vorwurf gereicht werden, sie hätte den abweisenden Einspracheentscheid vom 29. September 2021 in dieser Hinsicht nicht oder nicht hinreichend begründet. Einen Anspruch auf Beantwortung dieser Eingabe, welche im Nachgang an die Einsprache vom 30. April 2021 und die Einspracheverhandlung vom 1. Juni 2021 erfolgt ist, bestand ebenfalls nicht; auch nicht gestützt auf den Gehörsanspruch.

Die Beschwerdeführerin 7 konnte sich im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens im Rahmen ihrer Einsprache und auch anlässlich der Einspracheverhandlung - für welche nota bene keine Pflicht besteht (vgl. vorstehende Erw. 3.3.1) - äussern. Die Vorinstanz hat sich zudem in der angefochtenen Verfügung vom 29. September 2021 mit den wesentlichen Vorbringen der Einsprache vom 30. April 2021 in hinreichendem Umfang auseinandergesetzt. Eine seitens der Vorinstanz begangene Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin, welche zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheides führen würde, ist nach dem Gesagten nicht ersichtlich. Die besagte Rüge erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen.

3.9.3 Rügen betreffend Planungsmehrwert / Ausgleichsabgabe

Die Beschwerdeführerin 7 macht verschiedentlich Ausführungen zum Planungsmehrwert, welchen sie jeweils bestreitet. Diesbezüglich ist einzig anzumerken, dass der Planungsmehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme entspricht (§ 7 PAG), mit anderen Worten die Ortsplanung resp. die entsprechenden Nutzungsplanänderungen die Berechnungsgrundlagen für einen allfälligen Planungsmehrwert und eine allfällige Forderung über die Ausgleichsabgabe bilden (§ 7 PAG). Es wird aber im Rahmen der Ortsplanung weder bestimmt, ob ein Planungsmehrwert vorliegt oder nicht, noch wird eine allfällige Forderung über die Ausgleichsabgabe verfügt. Dies ist denn auch gar nicht möglich, da die Verfügungen über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe die Rechtskraft der zugrundeliegenden Nutzungspläne voraussetzen (vgl. § 7 PAG), was vorliegend noch nicht der Fall ist. Das formelle Verfahren zur Festsetzung der Forderung über die Ausgleichsabgabe erfolgt also erst nach Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme (Ortsplanung). Insofern fehlt es der Beschwerdeführerin in Zusammenhang mit Rügen betreffend die Ausgleichsabgabe an einem Anfechtungsobjekt, weshalb auf die diesbezüglichen Rügen nicht einzutreten ist.

3.9.4 Rüge der fehlenden Planbeständigkeit bzw. der fehlenden Notwendigkeit zur Durchführung einer Ortsplanungsrevision.

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd wurde - wie die Vorinstanz zu Recht ausführt - vom Regierungsrat mit Beschluss vom 26. November 2002 genehmigt (vgl. RRB Nr. 2340; vgl. auch Raumplanungsbericht betreffend 1. öffentliche Auflage, S. 12). Im Jahr 2013 haben weder der vom Regierungsrat genehmigte aBZP noch das Zonenreglement Änderungen erfahren. Im aZR wurde lediglich im Jahr 2009 eine Änderung der Ausnutzungsziffer (AZ Regel) in der Wohnzone E2 vorgenommen (vgl. RRB Nr. 2009/1125 vom 30. Juni 2009). Es mag sein, dass die Informationen auf der Homepage der Einwohnergemeinde Schönenwerd, wonach der aBZP vom 23. Oktober 2013 datiert, auf den ersten Blick zum Schluss führen könnte, dass die letzte Ortsplanungsrevision im Jahr 2013 durchgeführt worden sei. Allerdings sind im auf der Gemeinde-Homepage abrufbaren aBZP die einzelnen Nachträge explizit aufgeführt. Zum anderen trägt der entsprechende aBZP - nach wie vor die regierungsrätliche Beschluss-Nr. 2340 vom 26. November 2002 und nicht auch eine solche aus dem Jahr 2013. Weiter hätte auch ein Blick der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin 7 in das kantonale Planregister (abrufbar unter: so.ch/planregister), wo alle rechtsgültigen Nutzungspläne der einzelnen Gemeinden abgerufen werden können, genügt, um zu erkennen, dass im Jahr 2013 keine Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd erfolgt ist.

Die rechtsgültige Zonenplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd war bei Einreichung des Genehmigungsantrags am 4. Oktober 2021 für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung mithin fast 20-jährig. Eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit ist damit zu verneinen, zumal der Planungshorizont von 10 (§ 10 Abs. 2 PBG) bzw. 15 Jahren (Art. 15 RPG) längstens überschritten ist. Dementsprechend ist die Beschwerdeführerin 7 denn auch nicht in ihrem Vertrauen, die aktuelle Ortsplanung bleibe noch einige Jahre erhalten, zu schützen.

Nach dem vorstehend Ausgeführten erweist sich die Rüge der Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit als haltlos und ist folglich abzuweisen.

3.9.5 Ausgangslage

Die Beschwerdeführerin 7 ist Grundeigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken in der Einwohnergemeinde Schönenwerd. Der Einteilung gemäss einlässlicher Beschwerdebegründung vom 11. November 2021 folgend werden hiernach folgende sechs «Teilareale» thematisiert:

Teilareal 1, HESA:	- GB Schönenwerd Nr. 748
Teilareal 2, Unteres Areal (Bally):	- GB Schönenwerd Nr. 2047 - GB Schönenwerd Nr. 2048
Teilareal 3, CTU (Bally-Park)	- GB Schönenwerd Nr. 1708 - GB Schönenwerd Nr. 2318
Teilareal 4, Im Feld	- GB Schönenwerd Nr. 747
Teilareal 5, Magazin	- GB Schönenwerd Nr. 632 - GB Schönenwerd Nr. 2056 - GB Schönenwerd Nr. 2056
Teilareal 6, Oberes Areal	- GB Schönenwerd Nr. 530 - GB Schönenwerd Nr. 755 - GB Schönenwerd Nr. 1502 - GB Schönenwerd Nr. 2317 - GB Schönenwerd Nr. 2060

3.9.6 Gestaltungsplanpflichten betreffend Teilareale 1 (HESA; GB Schönenwerd Nr. 748) und 4 (Im Feld; GB Schönenwerd Nr. 747)

Die Beschwerdeführerin 7 begehrt u.a. im Eventualbegehren (vgl. Rechtsbegehren Nrn. 2a und 2g gemäss einlässlicher Beschwerdebegründung vom 11. November 2021) die Aufhebung der Gestaltungsplanpflichten betreffend die Teilareale 1 (HESA; GB Schönenwerd Nr. 748) und 4 (Im Feld; GB Schönenwerd Nr. 747).

Zur Begründung bringt sie vor, das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 748 sei bereits durch die gegebene Gewässer-, Uferschutz- und Strassenbaulinien, die eingeschränkte Höhenentwicklung sowie aufgrund der Lage der vielbefahrenen Gösgerstrasse (und damit verbundenen Lärm- und Abgasemissionen) in Bezug auf die Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Die neue vorgesehene Gestaltungsplanpflicht schränke die Beschwerdeführerin bei künftigen Bauvorhaben noch weitergehend und damit unverhältnismässig stark ein. Die Anforderungen gemäss § 7 Abs. 3 nZR und damit die Gestaltungsplanpflicht seien unverhältnismässig.

Weiter moniert die Beschwerdeführerin 7, die Vorinstanz habe Sinn und Zweck des Planungsinstruments «Gestaltungsplan» bzw. «Gestaltungsplanpflicht» verkannt, was sich daran zeige, dass in einer Gemeinde von der Grösse von Schönenwerd 23 Einzelgebiete mit Gestaltungsplänen resp. Gestaltungsplanpflichten ausgesondert worden seien. Die Vorinstanz habe sich zudem bei der Festlegung der neuen Gestaltungsplanpflichten nicht von zulässigen sachlichen Gründen leiten lassen. So halte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid immer wieder fest, dass sie durch die Gestaltungsplanpflicht sicherstellen wolle, dass die Gemeinde «mitreden, mitbestimmen und mitgestalten» könne / wolle. Es handle sich hierbei nicht um ein öffentliches Interesse, welches den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würde. Vielmehr stelle dies einen willkürlichen und ungerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerin dar. Zwar sei das Interesse der Gemeinde, betreffend Städtebau, -entwicklung und -ästhetik mitzureden, nachvollziehbar. Die Vorinstanz verkenne aber, dass sie ihre Planungs- und Entwicklungsziele nicht etwa mittels Erlass einer Gestaltungsplanpflicht an sich, sondern mittels Erlass

(entsprechend klarer) Bau- und Zonenvorschriften und/oder allfälligen Spezial- und Sonderzonen zu verwirklichen habe. Die vorliegend von der Vorinstanz vorgesehenen Bestimmungen im Zonenreglement seien demgegenüber wage und würden nur unbedeutende Abweichungen von der Grundnutzung zulassen, wobei die (angeblichen) städteplanerischen Ziele der Gemeinde nicht erkennbar seien. So seien die zulässigen Abweichungen (Boni) in § 7 Abs. 4 des Zonenreglements (Auflageexemplar) abschliessend vorgesehen. Die Beschwerdeführerin 7 bringt sodann vor, es sei auffällig, dass gerade über die sie betreffenden Grundstücke plötzlich zwei neue Gestaltungsplanpflichten erlassen würden. In Zusammenhang mit den äusserst bescheidenen «Boni» im Zonenreglement erwecke dies den Eindruck, wonach die Gemeinde künftige Bauprojekte der Beschwerdeführerin zu verhindern versuche.

Die Vorinstanz hält diesen Ausführungen in ihrer Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 vorderhand die Richtlinie des ARP «Der Gestaltungsplan 06/2004» sowie Zweckumschreibung von Gestaltungsplänen in § 44 Abs. 1 PBG entgegen. Weiter führt die Vorinstanz u.a. aus, Spezialzonen würden für weitere Bauzonen bzw. für Nutzungen mit speziellen Vorschriften, welche keiner gängigen Zonenart zugeordnet werden könnten, gelten und seien demzufolge zurückhaltend anzuwenden. Die beschriebenen (Teil-)Areale der Beschwerdeführerin 7 könnten den gängigen Zonenarten zugeordnet werden. Vorliegend gehe es vielmehr darum, die Qualität der zukünftigen Gestaltung zu sichern, was über einen Gestaltungsplan oder andere qualitätssichernde Verfahren erreicht werden könne. Weiter hält die Vorinstanz fest, dass es ihre Aufgabe als Planungsbehörde sei, eine Entwicklung in der Gemeinde im übergeordneten Interesse zu verfolgen. Dies mache sie u.a. auch mit der Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, welche dazu beitragen solle, dass die sensiblen und strategisch wichtigen Parzellen für die Entwicklung der Gemeinde genügend Aufmerksamkeit erhalten resp. deren Gestaltung eine grosse Bedeutung beigemessen werde.

Bezüglich der von der Beschwerdeführerin 7 konkret gerügten Einschränkungen bzw. Gestaltungsplanpflichten ist zunächst unter dem Gesichtspunkt der Rechtmässigkeit (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) der Eingriff in die Eigentumsgarantie näher zu beleuchten, für welchen die Eingriffsvoraussetzungen gemäss § 36 BV gegeben sein müssen:

Die Eigentumsgarantie i.S.v. von Art. 26 BV und Art. 16 KV-SO gilt - gleich wie andere Grundrechte - nicht absolut. Insbesondere Grundeigentümer müssen sich mannigfaltiger Vorschriften bezüglich der Nutzung ihrer Grundstücke unterziehen. So bestehen (öffentlich-rechtliche) Vorschriften bezüglich der Art der Nutzung (Industrie, Gewerbe, Wohnen), der Intensität der Nutzung (Nutzungsziffern) und der Ausgestaltung einer Baute (Vorschriften zur Dachform, Eingliederung etc.). Es müssen gegenüber der örtlichen Baubehörde Energienachweise erbracht werden, u.U. muss hindernisfrei gebaut werden und zahlreiche Regeln der Baukunde (manifestiert in den Vorschriften des SIA) beachtet werden. Grundeigentümer sind daher in der Ausübung der Eigentumsgarantie im Zusammenhang mit Grundstücken von Gesetzes wegen eingeschränkt.

Auch der Erlass der vorliegend strittigen Gestaltungsplanpflicht stellt einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV; Art. 16 KV-SO) dar, denn dadurch wird die Handlungsfreiheit der Beschwerdeführerin 7 unbestrittenermassen eingeschränkt. Es wird ihr dadurch aber weder Grund Eigentum entzogen noch wird ihr dessen bestimmungsgemässer Gebrauch gänzlich verunmöglicht oder stark erschwert vgl. VALLENDER KLAUS A./HETTICH PETER, Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2014, Art. 36 N. 44). Es handelt sich insofern um einen leichten Eingriff, für welchen demnach eine Regelung auf Verordnungsstufe genügen würde. So oder anders, wird der strittige Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerin 7 von einer Grundlage in einem Gesetz im formellen Sinn getragen (vgl. Art. 36 Abs. 1 BV). Denn gemäss § 9 Abs. 2 PBG hat die Einwohnergemeinde in Form von Nutzungsplänen i.S.v. Art. 14 ff. RPG sowie den zugehörigen Vorschriften Art, Ort und Mass der Bodennutzung grundeigentümerverbindlich sowie parzellenscharf festzulegen (vgl. auch § 29 Abs. 2 PBG).

Zum Erlass von Nutzungsplänen gehört auch der Erlass von Gestaltungsplänen bzw. Gestaltungsplanpflichten (vgl. § 14 Abs. 2 PBG). In § 46 Abs. 2 PBG ist sodann explizit festgehalten, dass in einem Nutzungsplan oder in Nutzungsvorschriften für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen ein Gestaltungsplan vorgeschrieben werden kann.

In Bezug auf das erforderliche öffentlichen Interesse (vgl. Art. 36 Abs. 2 BV) ist vorab der Zweck des Planungsinstruments «Gestaltungsplan» näher zu beleuchten: Gestaltungspläne sollen in erster Linie optimale Lösungen für komplexe Überbauungen ermöglichen. Sie kommen hauptsächlich zur Anwendung, wenn eine einheitliche Lösung für ein grösseres Gebiet bzw. für mehrere Parzellen gefragt ist, die Planung längerfristig wirken soll oder die Planungsauswirkungen bedeutend sind oder ein grosses Gebiet betreffen. Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung (§ 44 PBG). Es ist üblicherweise wenig sinnvoll, über eine Einzelparzelle eine Gestaltungsplanpflicht zu legen. Das Gesetz schreibt einen Gestaltungsplan denn auch nur bei grossen Projekten vor (§ 46 PBG). Ein Bauen mittels Gestaltungsplan geht wegen den üblichen Ausnutzungsboni regelmässig mit einer Verdichtung einher. Eine Gestaltungsplanpflicht ist sinnvoll zur Berücksichtigung städtebaulicher Ziele wie der Erhaltung von Ortskernen, des Denkmalschutzes oder der Einpassung in die Landschaft (vgl. ANDREAS BAUMANN et al.: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, S. 453 f.; vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2019.244 vom 2. Dezember 2019, Erw. 5.1).

Für das im Eigentum der Beschwerdeführerin 7 stehende Grundstück GB Schönenwerd Nr. 748 wird gemeinsam mit den Grundstücken GB Schönenwerd Nrn. 537, 837, 2215, 134, 1010, 141, 1485, 1711 und 139 als Grundnutzung die neue «Mischzone Aare» vorgesehen, welche zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist (vgl. § 27 nZR). Zugelassen sind Mehrfamilienhäuser sowie mässig störende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte sowie Dienstleistungen. Der Wohnanteil hat mindestens 80% der realisierten Geschossfläche zu betragen (vgl. § 27 Abs. 2 nZR). Das Gebiet grenzt westlich unmittelbar an die Aare an. Gemäss Raumplanungsbericht [1] sollen mit dieser Zonierung die Rahmenbedingungen für das Schaffen von hochwertigem Wohnraum an attraktiver Lage an der Aare festgelegt werden (vgl. auch § 27 Abs. 1 nZR). Die Mischnutzung lasse zudem die Belebung des Quartiers (z.B. mit einem Restaurant) zu. Als Grundlage für die Gestaltungsplanung ist gemäss § 27 Abs. 5 nZR ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142/143 (2009) durchzuführen. In diesem Qualitätsverfahren sind neben den Vorgaben von § 7 nZR zwingend das Element Wasser und ein öffentlicher Uferweg einzubinden. Die Planungsbehörde ist in das Verfahren einzubeziehen.

Für das fragliche Gebiet soll demnach aufgrund der Grösse und des Entwicklungspotenzials eine einheitliche und qualitativ hochstehende Lösung mit einer dichten Bauweise gefunden werden (vgl. § 27 Abs. 1 nZR). Es handelt sich insbesondere bei der Wohnqualität und der Verdichtung um berechnete öffentliche Interessen (vgl. Art. 36 Abs. 2 BV), welche bereits in der Bundesverfassung angelegt sind (Art. 75 BV) und den Zielen des RPG entsprechen (vgl. 1 RPG). Es ist daher weder unsachlich noch willkürlich, wenn sich die Vorinstanz zwecks Wahrung dieser öffentlichen Interessen über das Instrument des Gestaltungsplans als Planungsbehörde (vgl. § 9 Abs. 2 PBG) in den Planungsprozess einbringen möchte.

Alsdann gilt es, die Verhältnismässigkeit des Grundrechtseingriffs (vgl. Art. 36 Abs. 3 BV) zu prüfen: Die in der Grundnutzung «Mischzone Aare» gemachten Vorgaben sollen nach vorstehend Gesagten mit einem Gestaltungsplan und einem vorausgehenden qualitätssichernden Konkurrenzverfahren sichergestellt werden. Eine Gestaltungsplanpflicht ist dabei durchaus geeignet, eine qualitativ hochstehende, dichte Bauweise zu fordern, gewährleistet diese erfahrungsgemäss jedoch nicht immer. Wer Qualität will, wird eher ein anderes Verfahren wählen, namentlich einen Wettbewerb veranstalten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2019.244 vom 2. Dezember 2019, Erw. 5.1). Zwecks Qualitätssicherung soll dem einstigen Gestaltungsplanverfahren daher zudem ein Konkurrenzverfahren an die SIA Ordnungen

142/143 (2009) vorgelagert werden (vgl. § 27 Abs. 5 nZR), was von der Beschwerdeführerin nicht beanstandet wird.

Grundsätzlich legt der Zonenplan die Nutzungsordnung fest. Es handelt sich bei der «Mischzone Aare» - entsprechend ihrer Bezeichnung - zwar nicht um eine gängige aber doch um eine Bauzone i.S.v. Art. 15 RPG und §§ 29 ff. PBG. Angesichts der angestrebten Wohn- und Gewerbenutzung rechtfertigt es sich in Bezug auf die Grundnutzung dabei nicht, eine von der Bauzone abweichende Spezial- oder Sonderzone (vgl. Art. 18 RPG) zu schaffen, wie dies die Beschwerdeführerin 7 begehrt. Mit dem Erlass von Bau- und Zonenvorschriften lässt sich sodann der Grundstein für eine qualitative und verdichtete Bauweise setzen. Ein Gestaltungsplan, mit welchem von der Grundnutzung sowie den Bauvorschriften, z.B. mittels Verringerung der Gebäudeabstände und den Ausnützungsboni, abgewichen werden kann (vgl. §§ 45 Abs. 2 und 133 Abs. 2; § 1 Abs. 2 KBV), stellt dabei ein taugliches Mittel dar, der «Siedlungsentwicklung nach Innen» weiter Rechnung zu tragen.

Bezüglich den in Zusammenhang mit Gestaltungsplänen möglichen (Ausnützungs-)Boni ist alsdann Folgendes anzufügen: Gemäss der gängigen Praxis des Regierungsrats und des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn kann mit einem Gestaltungsplan gegenüber der Grundnutzung dahingehend abgewichen werden, dass ein Vollgeschoss zusätzlich realisiert werden kann oder ein Ausnützungsbonus von maximal 20% (vgl. SOG 2013 Nr. 18) gewährt wird. Dabei ist allerdings vorausgesetzt, dass der mit dem Plan verfolgte Zweck einen Bonus erfordert und der entsprechenden Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (SOG 2001 Nr. 22).

Der Beschwerdeführerin 7 ist zwar zuzustimmen, dass die gemäss § 7 Abs. 4 nZR für Gestaltungspläne im Allgemeinen festgelegten Boni - insbesondere bezüglich der Überschreitungen der Überbauungsziffer und dem Geschossbonus, welcher nicht gewährt wird - restriktiver ausfallen als die kantonale Praxis. Die Beschwerdeführerin 7 übersieht dabei jedoch, dass in Bezug auf die «Mischzone Aare» in § 48 nZR festgehalten ist, dass im Rahmen eines Qualitätsverfahrens und in Kombination mit einem Gestaltungsplan von den Geschossigkeiten (minimal 3 und maximal 4 gemäss § 27 Abs. 2 nZR) abgewichen werden darf. Auch betreffend die maximale Überbauungsziffer wird für den oberirdischen Anteil in § 48 nZR kein Wert vorgegeben, sondern festgehalten, dass derselbe im Rahmen des Qualitätsverfahrens / Gestaltungsplans zu regeln ist. Betreffend der «Mischzone Aare» sind die allenfalls möglichen Boni somit noch relativ offen. Dem Eindruck der Beschwerdeführerin 7, wonach die Vorinstanz künftige Bauprojekte ihrerseits zu verhindern versucht, kann daher nicht gefolgt werden.

Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass der Erlass einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet der «Mischzone Aare» und also auch für das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 748 der Beschwerdeführerin 7 erforderlich und denn auch zumutbar ist, zumal mit einem Gestaltungsplan nicht per se nur Einschränkungen verbunden sind, sondern die baulichen Möglichkeiten zufolge der allfälligen Boni (vgl. § 48 nZR) unter Umständen auch weitergehen können als dies bei der Grundnutzung der Fall wäre. Der Grundrechtseingriff ist dementsprechend auch als verhältnismässig (vgl. Art. 36 Abs. 3 BV) zu beurteilen. Es liegt mithin ein gerechtfertigter Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerin 7 vor und die Gestaltungsplanpflicht ist auch sonst als recht- und zweckmässig (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) zu beurteilen. Das eventualiter gestellte Rechtsbegehren Nr. 2a (Satz 1, erster Teilsatz) der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021), wonach die Gestaltungsplanpflicht für das Teilgebiet 1 (HESA) aufzuheben sei (vgl. § 27 Abs. 4 nZR), ist somit abzuweisen.

Nicht anders ist der Erlass der Gestaltungsplanpflicht in Bezug auf das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 747 (Teilareal 4, Im Feld) zu beurteilen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 7 stellt - angesichts der Tatsache, dass eine verdichtete Bauweise über drei Vollgeschosse ermöglicht wird - gerade die Fläche von 15'306 m² durchaus ein nachvollziehbares, wenn auch nicht ein ausschliessliches Kriterium dar, ein Gebiet oder ein Grundstück für gestaltungsplanpflichtig zu erklären. Demzufolge ist auch das eventualiter gestellte Rechtsbegehren Nr. 2g der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021), wonach die Gestaltungsplanpflicht betreffend das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 747 aufzuheben sei, abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin 7 stellt sodann subeventualiter das Begehren, dass über das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 748 (Teilareal 1, HESA) eine separate Gestaltungsplanpflicht zu erlassen sei (Rechtsbegehren Nr. 2a [Satz 2, erster Teilsatz] gemäss einlässlicher Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021). Sie moniert in diesem Zusammenhang, dass mit der Gestaltungsplanpflicht nicht berücksichtigt werde, dass das Areal «Mischzone Aare» mehrere Grundstücke verschiedener Grundeigentümer beherberge. § 7 Abs. 2 nZR sehe zwar vor, dass der Gestaltungsplanperimeter in Absprache mit dem Gemeinderat in Teilgebiete unterteilt werden könne. Dies stehe jedoch im alleinigen Ermessen des Gemeinderats. Sie sei somit für die Realisierung von Bauprojekten und in Zusammenhang mit der Erschliessungsfrage (vgl. § 7 Abs. 3 nZR) auf besagtem Grundstück entweder auf den «Goodwill» des Gemeinderates oder der anderen Grundeigentümer angewiesen. Die Beschwerdeführerin 7 bringt weiter vor, es werde ihr damit faktisch verunmöglicht, je eigenständig ein Bauprojekt zu realisieren, zumal die verschiedenen Grundeigentümer in der «Mischzone Aare» unterschiedliche Vorstellungen bezüglich der Weiterentwicklung des Areals hätten. Diese Rüge ist unter dem Gesichtspunkt der Zweckmässigkeit (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) näher zu beleuchten.

Dem Argument, die anderen Grundeigentümer könnten ein allfälliges Bauprojekt der Beschwerdeführerin 7 blockieren, kann von Vorhinein nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 zu Recht einbringt, könnten die Eigentümer der umliegenden Grundstücke ein Bauprojekt - unabhängig von der Gestaltungsplanpflicht - zumindest zeitweise auch im Baubewilligungsverfahren «blockieren».

Die Belegung einer einzelnen Parzelle mit Gestaltungsplanpflicht ist entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung überdies i.d.R. wenig sinnvoll bzw. zweckmässig (vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2019.244 vom 2. Dezember 2019, Erw. 5.1), wobei Grösse und Lage eines einzelnen Grundstücks gleichwohl für eine Gestaltungsplanpflicht sprechen können. Das Gesetz schreibt einen Gestaltungsplan zumindest nur bei grossen Projekten vor (§ 46 PBG). Angesichts der Lage des Grundstücks GB Schönenwerd Nr. 748 unmittelbar an der Aare, der in diesem Gebiet gewachsenen Strukturen sowie der angestrebten verdichteten Nutzung rechtfertigt sich grundsätzlich eine Gesamtbetrachtung und eine gebietsweise Weiterentwicklung mit den umliegenden bzw. angrenzenden Grundstücken. Die grundstücksübergreifende Gestaltungsplanpflicht im Gebiet «Mischzone Aare» ist vor diesem Hintergrund als zweckmässig zu beurteilen.

Das Subeventualbegehren auf eine Unterteilung der Gestaltungsplanpflicht in separate Teilgebiete (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2a [Satz 2, erster Teilsatz] der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021) ist somit abzuweisen.

3.9.7 GB Schönenwerd Nr. 748 (Teilareal 1, HESA)

Nebst der vorstehenden abgehandelten Gestaltungsplanpflicht bringt die Beschwerdeführerin 7 weitere Rügen in Zusammenhang mit dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 748 vor. So macht sie geltend, es bestehe eine Rechtsunsicherheit stiftender Widerspruch zwischen § 7 Abs. 5 nZR und den §§ 27 und 48 nZR. Denn § 7 Abs. 5 nZR verweise auf die Quartieranalyse, welche auf S. 37 für Neubauten in diesem Gebiet Zweigeschossigkeit und punktuell Viergeschossigkeit vorsehe. Demgegenüber sähen §§ 27 und 48 nZR für die «Mischzone Aare» mindestens drei und

maximal vier Geschosse vor. Für diese Abweichung von der Quartieranalyse würden keine sachlichen Gründe bestehen. Die Beschwerdeführerin 7 beantragt daher (eventualiter und subeventualiter), dass die Geschossigkeit in § 27 Abs. 2 Satz 3 nZR auf mindestens zwei Geschosse festzulegen sei (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2a der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021).

Zunächst ist festzuhalten, dass die konkreten Zonenvorschriften im zweiten Teil des nZR den vorangehenden allgemeinen Bestimmungen als «lex specialis» vorgehen und insofern ist von vornherein kein Widerspruch zwischen § 7 Abs. 5 und §§ 27 bzw. 48 nZR erkennbar. Die Quartieranalyse ist also gemäss § 7 Abs. 5 nZR für die Beurteilung und Erarbeitung von Gestaltungsplänen zu berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Quartieranalyse den Zonenvorschriften vorgehen würde. Im Weiteren stellt die Quartieranalyse ein wichtiges Grundlagenpapier für die Ortsplanung dar. Die Festlegung der minimalen Geschossigkeit auf drei Geschosse ist vor dem Hintergrund, dass auch die Quartieranalyse die Nachverdichtung im Bestand in diesem Gebiet in den Vordergrund stellt, nicht als unzweckmässig zu beurteilen. Hinzu kommt, dass § 48 nZR im Rahmen eines Gestaltungsplans bzw. des Qualitätsverfahrens Raum für Abweichungen lässt. Das eventualiter bzw. subeventualiter gestellte Rechtsbegehren Nr. 2a (Satz 1, zweiter Teilsatz und Satz 2, zweiter Teilsatz) der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021), wonach die Geschossigkeit in § 27 Abs. 2 Satz 3 nZR auf mindestens zwei Geschosse festzulegen sei, ist daher abzuweisen.

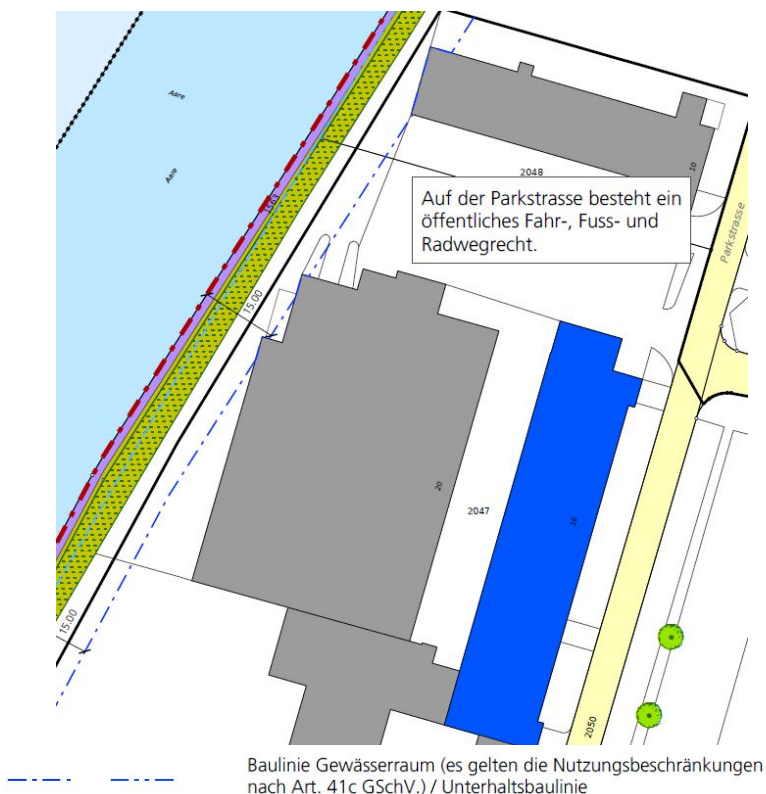
3.9.8 GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2048 (Teilareal 2, Unteres Areal [Bally])

Die folgenden Rügen der Beschwerdeführerin 7 beziehen sich auf die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2048 (Teilareal 2, Unteres Areal [Bally]). Die gemäss aBZP in der Arbeitszone A1 (vgl. § 12 aZR) situierten Grundstücke, welche westlich mit einem Streifen von rund 7 m Breite mit einer Freihaltezone mit Bauverbot (vgl. § 20 aZR) belegt sind, sollen gemäss revidiertem Zonenplan inskünftig der Arbeitszone A+ (vgl. § 30 nZR) zugehören, wobei der westliche Grundstücksrand jeweils mit einer Uferschutzzone mit einer Breite von 15 m (innerhalb der Bauzone) überlagert werden soll (vgl. revidierter Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassifizierung, Ortsteil West [Plan Nr. 21615 / 12]), in welcher zudem eine Hecke und Uferbestockung verzeichnet sind. Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan Dorfteil Süd (vgl. RRB Nr. 2340 vom 26. November 2002 [Plan Nr. 7110 C]) beträgt die Baulinie entlang Gewässer im fraglichen Gebiet 10 m.

Die Beschwerdeführerin 7 stört sich dabei zunächst daran, dass gemäss revidiertem Erschliessungsplan Teile der bestehenden Gebäude neu innerhalb der Gewässerbaulinie zu liegen kommen sollen. Es falle zudem auf, dass die Gewässerbaulinie entlang des nördlich angrenzenden Grundstücks GB Schönenwerd Nr. 2049 (Grundeigentum der TOMARO AG) fehle, was gegenüber der Beschwerdeführerin eine unzulässige Ungleichbehandlung darstelle. Dass das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 2049 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sei, ändere daran nichts. Weiter sieht die Beschwerdeführerin in Art. 41a Abs. 4 und 5 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GschV; SR 814.201) eine Grundlage für den Verzicht oder die Verringerung der Gewässerbaulinie.

Die «Baulinie Gewässerraum», für welche die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GschV gelten, ist im revidierten Erschliessungsplan (Ortsteil West [Plan Nr. 21615 / 12]) als blaue Strichpunktlinie grundeigentümergebunden festgelegt (— · — · — ·). Die Uferschutzzone beträgt neu 15 m ab Ufer (vgl. Raumplanungsbericht [1], S. 111). Diese grenzt teilweise direkt an das auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 2047 stehende Gebäude Nr. 20 und das auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 2048 stehende Gebäude Nr. 10 an. Die Gewässerbaulinie ist aber gerade nicht so festgelegt, dass diese Gebäude innerhalb der Gewässerbaulinie zu stehen kommen, wie dies die Beschwerdeführerin 7 fälschlicherweise behauptet. Wie die Vorinstanz zu Recht vorbringt, ist dem Umstand, dass sich die Gebäude Nrn. 10 und 20 teilweise im Gewässerraum befinden würden, mit einer entsprechenden Anpassung Rechnung getragen worden (vgl. Art. 41a

Abs. 4 lit. a GschV), sodass die Gewässerbaulinie nun unmittelbar entlang dieser Gebäude verläuft.



Damit sind die betreffenden Gebäude im heutigen Bestand nicht von der Gewässerbaulinie tangiert. Insofern erübrigen sich grundsätzlich weitere Ausführungen über eine Ungleichbehandlung gegenüber dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 2049 oder einem Verzicht bzw. einer Reduktion der Gewässerbaulinie oder dem Bestandesschutz, von welchem die bestehenden Gebäude nicht betroffen sind. Anzufügen ist allerdings das Folgende: Soweit die Beschwerdeführerin 7 vorbringt, es liege ein Fall von Art. 41a Abs. 5 lit. b GschV vor, wonach auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden könne, weil die Aare an fraglicher Stelle eingedolt sei, liegt sie ohnehin falsch. Es ist nicht etwa die Aare, welche eingedolt ist, was aus vielerlei Gründen kaum vorstellbar wäre, sondern vielmehr der Fridbach. In Bezug auf den Fridbach wurde denn auch keine Uferschutzzone festgelegt, da es sich um ein eingedoltes Gewässer handelt (vgl. Art. 41a Abs. 5 lit. b GschV).

Diese Gewässerbaulinie erweist sich mit Blick auf das vorstehend Ausgeführte als recht- und zweckmässig (vgl. insbesondere Abs. 1 der Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011 der GschV und 41a GschV). Die Rüge der Beschwerdeführerin 7 ist damit als unbegründet und das eventualiter gestellte Rechtsbegehren Nr. 2b (Satz 1), wonach die Gewässerbaulinie betreffend der Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2048 gänzlich zu streichen sei bzw. an der Gewässerbaulinie gemäss der aktuellen Ortsplanung festzuhalten sei, ist folglich abzuweisen. Dasselbe gilt für das (Sub-)Eventualbegehren Nr. 2b (Satz 2), wonach an der Gewässerbaulinie gemäss der aktuellen Ortsplanung festzuhalten sei.

Die Beschwerdeführerin 7 moniert sodann, das auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 2047 stehende Gebäude Nr. 16 sei neu als «schützenswert» klassifiziert, während es gemäss rechtsgültigem Zonenplan als «erhaltenswert» eingestuft sei. Damit werde die Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. 16 verstärkt, wofür keine sachlichen Gründe ersichtlich seien. Das Gebäude werde von der Beschwerdeführerin 7 derzeit und auch weiterhin für gewerbliche Zwecke genutzt. Auch künftig wolle sie die Liegenschaft möglichst uneingeschränkt nutzen. Die gewerbliche

Nutzung setzte aber voraus, dass beispielsweise bei technischen Veränderungen, bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürften. Die Beschwerdeführerin 7 bringt vor, dass dies im Falle einer Unterschutzstellung nicht oder nur unter strengen Voraussetzungen möglich wäre, womit unverhältnismässige Einschränkungen betreffend die aktuelle und künftige Nutzung verbunden seien. Dies sei ihr nicht zumutbar.

Die Vorinstanz wendet hiergegen ein, dass das Gebäude Nr. 16 gemäss Inventarblatt des ISOS als ehemalige Stanzerei (schmales Fabrikgebäude mit regelmässig gegliederter Fassade, 1912, erster reiner Betonskelettbau der Schweiz nach dem System Hennbique) mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet sei. Der Bedeutung des Gebäudes gemäss ISOS Rechnung tragend, sei dasselbe nunmehr als «schützenswert» qualifiziert worden. Demgegenüber sei für die beiden anderen Gebäude Nrn. 18 und 20 der Schutzstatus «erhaltenswert» aufgehoben worden, womit die Beschwerdeführerin bei der Entwicklung dieses Gebiets nicht mehr eingeschränkt sei.

Der Eintrag im ISOS ist nach Art. 6 Abs. 4 RPG im Rahmen der kantonalen Richtplanung und damit aufgrund der Behördenverbindlichkeit von Richtplänen (Art. 9 Abs. 1 RPG; vgl. kantonalen Richtplan, genehmigt vom Bundesrat am 24. Oktober 2018; Stand 25. Mai 2021, Beschluss S-2.1) auch im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. zum Ganzen Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2018.00540 vom 9. Januar 2020, E. 2.1 m.H.a. BGer 1C_488/2015 vom 24. August 2016, E. 4.3 und 4.5.3 ff.; BGE 135 II 209 E. 2.1; vgl. auch vorstehende Erw. 3.3.3). Die Verstärkung des Schutzstatus betreffend das Gebäude Nr. 16 im Sinne von «schützenswert» erweist sich vor diesem Hintergrund weder als unrechtmässig noch als offensichtlich unzweckmässig (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Das eventualiter gestellten Rechtsbegehren Nr. 2c (Satz 1) der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021, wonach von einer Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. 16 auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 2047 abzusehen sei, ist daher abzuweisen. Dasselbe gilt für das subeventualiter gestellte Begehren Nr. 2c (Satz 2), wonach der Schutzstatus «erhaltenswert» beizubehalten sei.

Die Beschwerdeführerin 7 begehrt in Bezug auf die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2048 ferner eventualiter, dass dieselben in der Gewerbezone mit Wohnnutzung zu liegen kommen sollen, subeventualiter, dass betriebsnotwendige Wohnungen ohne spezielle Bewilligung der Gemeinde möglich bleiben (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2d der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021). Zur Begründung führt die Beschwerdeführerin 7 aus, für die entsprechende Änderung in § 30 Abs. 2 nZR bestünden keinerlei sachlichen Gründe, zumal ihre Situation bzw. diejenige ihrer Rechtsvorgängerin seit der letzten Ortsplanungsrevision unverändert sei. Es bestehe kein Anlass für eine «präventive Kontrolle» durch die Gemeinde. Der Gemeinde stünden im Falle einer Nichteinhaltung genügend baupolizeiliche und andere rechtliche Mittel zur Verfügung, die Einhaltung der Bauordnung und der Ortsplanungsgesetzgebung zu kontrollieren bzw. im Widerhandlungsfall die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu erwirken.

Die Vorinstanz führt hiergegen ins Feld, dass die Bewilligungspflicht für betriebsnotwendige Wohnungen (maximal eine pro Liegenschaftseigentümerschaft gemäss § 30 Abs. 2 nZR) nötig sei, damit die Gemeinde von den entsprechenden Wohnungen erfahre. Ohne eine solche Bewilligungspflicht müsste die Gemeinde regelmässig Kontrollen vor Ort durchführen. Da in der Vergangenheit zahlreiche Betriebe betriebsnotwendige Wohnungen «erschlichen» hätten, diese jedoch nicht genutzt, sondern vermietet hätten, sehe sich der Gemeinderat gezwungen, strengere Vorschriften zu erlassen.

Die Beschwerdeführerin 7 legt zunächst nicht substantiiert dar, weshalb die Zonierung der Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2048 in der Arbeitszone+ unrechtmässig und unzweckmässig sein soll (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Dies ist denn auch nicht ersichtlich, zumal die betreffenden Grundstücke bislang ebenfalls der Arbeitszone 1 zugehörig waren (vgl. aBZP). Insofern ist das eventualiter gestellte Rechtsbegehren Nr. 2d (Satz 1) der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021 betreffend einer Umzonung der fraglichen Grundstücke

zur Gewerbezone mit Wohnen abzuweisen. Daran vermag auch der Umstand, dass für betriebsnotwendige Wohnungen in der Arbeitszone + eine Bewilligungspflicht eingeführt werden soll (vgl. § 30 Abs. 2 nZR), nichts zu ändern, zumal diese Bewilligungspflicht - entsprechend den nachfolgenden Ausführungen - als recht- und zweckmässig zu beurteilen ist.

Gemäss § 31^{bis} Abs. 2 PBG sind Wohnungen in Arbeitszonen im Rahmen eines von der Gemeinde festzulegenden Anteils zulässig, wenn sich die Wohnnutzung mit der Nutzung als Arbeitszone verträgt. Analog der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung in Bezug auf betriebsnotwendige Wohnungen in der Industriezone (vgl. § 33 PBG) bedingt das Funktionstrennungsprinzip, dass Wohnungen grundsätzlich aus diesen Zonen ferngehalten werden. Von diesem Grundsatz darf nur abgewichen werden, wenn die Wohnung «betrieblich» an den fraglichen Standort gebunden ist, wobei die Frage der Betriebsnotwendigkeit restriktiv zu handhaben ist (vgl. SOG 2009 Nr. 18). Es liegt dabei im Ermessen der Gemeinde, entsprechende, präventive Kontrollmechanismen einzuführen. Das Bewilligungserfordernis für betriebsnotwendige Wohnungen nach § 30 Abs. 2 nZR ist somit weder als unrechtmässig noch als offensichtlich unzweckmässig (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) zu beurteilen. Das subeventualiter gestellte Rechtsbegehren Nr. 2d (Satz 2) der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021, wonach betreffend der Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2047 von der Bewilligungsvoraussetzung der Gemeinde für betriebsnotwendige Wohnungen abzusehen sei, ist demzufolge abzuweisen.

Ferner begehrt die Beschwerdeführerin 7 eventualiter, dass die «Gesamtgebäudehöhe» betreffend der Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2048 auf 18 m erhöht werde (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2e der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021). Diese Höhe sei für industrielle Nutzungen sachdienlich. Die Höhe von 12.5 m schränke sie hingegen in Bezug auf die Bebaubarkeit der Grundstücke unverhältnismässig stark ein. Die bestehenden Gebäude der Beschwerdeführerin 7 überschreiten die Höhe von 12.5 m bereits heute, womit in Bezug auf die bestehenden Gebäude Bestandesschutz gelten dürfte. Angesichts der bereits bestehenden «Verletzung» der Höhenvorschriften sei kein öffentliches Interesse der Gemeinde an einer Höhenbegrenzung von 12.5 m nachvollziehbar. Die Gemeinde habe überdies für diverse an die Grundstücke der Beschwerdeführerin 7 angrenzenden Grundstücke in derselben Zone bereits Ausnahmen dahingehend vorgesehen, dass die «Gebäudehöhe» 18 m betragen dürfe. Es rechtfertige sich auch in Bezug auf die Grundstücke der Beschwerdeführerin 7, die Höhe auf 18 m festzulegen. Andernfalls liegen eine unsachliche Ungleichbehandlung sowie eine Verletzung des Willkürverbots vor.

Die Vorinstanz führt in der angefochtenen Verfügung vom 29. September 2021 diesbezüglich aus, sowohl in Bezug auf die Grundstücke der Beschwerdeführerin 7 als auch die angrenzenden Grundstücke (GB Schönenwerd Nrn. 2051-2054, 2250 und 2318) seien im Vergleich zur rechtsgültigen Zonenplanung hinsichtlich der Gebäudehöhe keine Änderungen vorgenommen worden. Es gebe denn auch keinen Anlass, die Gebäudehöhen anzupassen, auch wenn die Liegenschaften der Beschwerdeführerin 7 die zulässige Gebäudehöhe von 12.5 m im heutigen Zeitpunkt bereits überschreiten. Die Vorinstanz verweist im Weiteren im Wesentlichen darauf, dass die Gebäudehöhe aus ortsbaulicher Sicht zweckmässig sei.

Der von der Beschwerdeführerin 7 verwendete Begriff «Gesamtgebäudehöhe» gab es weder unter der alten KBV noch existiert ein solcher Begriff unter Geltung der neuen KBV. Unter neuem Recht gibt es überdies den Begriff «Gebäudehöhe» nicht mehr. Die KBV kennt neu die Fassadenhöhe (vgl. § 18 nKBV) und die Gesamthöhe (§ 18^{bis} nKBV). Sowohl die Beschwerdeführerin 7 als auch die Vorinstanz verkennen dabei ganz offenbar, dass der altrechtliche Begriff der Gebäudehöhe nicht eins zu eins auf den neuen, baurechtlichen Begriff der Gesamthöhe übertragen werden kann. Die sich aus den jeweiligen Definitionen ergebenden Messweisen dieser unterschiedlichen Höhenmasse weichen - insbesondere bei Steildächern - massgeblich voneinander ab. Das Pendant der altrechtlichen Gebäudehöhe bildet in der neuen KBV die Fassadenhöhe, unterscheidet sich von derselben aber insofern, als beim unteren Referenzpunkt neu stets ab dem massge-

benden (§ 18 Abs. 2 i.V.m. 16^{bis} nKBV) und nicht ab dem allenfalls tiefer gelegten Terrain gemessen wird (vgl. § 18 Abs. 2 aKBV). Auch beim oberen Referenzpunkt weicht die neurechtliche Fassadenhöhe von der Gebäudehöhe ab. Denn der obere Referenzpunkt bezieht sich bei der Fassadenhöhe auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (§ 21^{ter} Abs. 1 nKBV) und der Oberkante der «Dachkonstruktion». Gemeint ist damit im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Die darüber liegende Isolation sowie Dachhaut (Ziegel etc.) wird demnach nicht berücksichtigt (vgl. Skizze; siehe auch Anhang I zur KBV, Figur 4); dies im Unterschied zu der gemäss altem Recht geltenden Gebäudehöhe, bei welcher bis zur Oberkante der Dachfläche gemessen wird (vgl. § 18 Abs. 2 aKBV). Die Differenz zwischen der altrechtlichen Gebäudehöhe und der mit der neuen KBV eingeführten Fassadenhöhe dürfte sich damit in den allermeisten Fällen im Zentimeterbereich bewegen und insofern in den allermeisten Fällen marginal sein.

Die Gesamthöhe ist demgegenüber der *grösste Höhenunterschied* zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§18^{bis} KBV; vgl. Anhang I, Figur 7). Bilden die höchsten Punkte der Dachkonstruktion eine Linie (First) oder eine Fläche (Flachdach), so entspricht die Gesamthöhe der grössten lotrechten Distanz zum massgebenden Terrain. Liegt der höchste Punkt der Dachkonstruktion dabei im Innern des Gebäudegrundrisses, so wird die Gesamthöhe auf dem dort lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen (vgl. IVHB-Erläuterungen, Stand 3. September 2013, S. 9). Die Unterscheidung zur Fassadenhöhe resp. zur altrechtlichen Gebäudehöhe offenbart sich dabei vordergründig bei Steildächern oder in Hanglagen.

Der hiervor dargelegten Differenz in den Messweisen und der Situation in den einzelnen Wohnzonen W2 - W4 sowie in der Gewerbezone mit Wohnnutzung Rechnung tragend, wird im nZR die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe gegenüber der Fassadenhöhe mit einer Differenz zwischen 2.5 m - 5.5 m höher festgelegt:

§ 48 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W2+ Wohnzone, 2-geschossig, plus	W3 Wohnzone, 3-geschossig	W4 Wohnzone 4-geschossig	GW Gewerbezone mit Wohnnutzung
Gestaltungsplanpflicht	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)	gebietsspezifisch, gemäss Bauzonenplan (vgl. § 7)
min. Geschosszahl [G _{min}]	1	2	3	4	2
max. Geschosszahl [G _{max}]	2	2	3	4	2
Zulässigkeit Attikageschoss	nein	ja	ja	ja	ja
max. Fassadenhöhe [Fh]	6.50 m bei mehr als 20% Neigung: tal-seitig 7.50 m	7.50 m	10.50 m	13.50 m	7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	Bei Giebel-, Walml-, Mansarddächern: 12 m, sofern äussere Erscheinung und bauliche Struktur im Wesentlichen dem qualtierstypischen Charakter entsprechen		13.50 m	16.00 m	10.50 m

Für die Arbeitszone + werden in § 49 nZR demgegenüber keine Vorgaben zur Fassadenhöhe gemacht. Es wird lediglich eine maximale Gesamthöhe bestimmt. Dabei soll grundsätzlich eine Gesamthöhe von 12.5 m gelten, wobei für die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2051-2054, 2250 und 2318 eine maximale Gesamthöhe von 18 m einschlägig sein soll (§§ 30 Abs. 7 und 49 nZR).

Ein Vergleich mit dem Schema der Zonenvorschriften (Anhang des aZR) i.V.m. dem aBZP zeigt, dass die bisherigen Beschränkungen der altrechtlichen Gebäudehöhe im Gebiet der Arbeitszone + (ehemals Arbeitszone 1 gemäss aBZP) unbesehen zur Gesamthöhe i.S.v. § 18^{bis} nKBV erklärt worden sind, ohne dem hiervor beschriebenen Unterschied in der Messweise Rechnung zu tragen, was insbesondere mit Blick auf Steildächer und Hanglagen unzweckmässig ist. Da die Vorinstanz ganz offenbar an den bisherigen Höhenbeschränkungen festhalten wollte, ist § 49 nZR - sowohl bei der Arbeitszone als auch bei der Arbeitszone+ - dahingehend zu korrigieren, dass die bei der maximalen Gesamthöhe gemachten Vorgaben gestrichen werden und dieselben bei der maximalen Fassadenhöhe wie folgt eingesetzt werden:

Bezeichnung	A Arbeitszone	A+ Arbeitszone «plus»
max. Fassadenhöhe	keine Vorgabe 12.50 m	keine Vorgabe 12.50 m Besondere Bestimmungen: GB Nrn. 2051 – 2054, 2250, 2318: 18.00 m
max. Gesamthöhe	12.50 m	12.50 m Besondere Bestimmungen: GB Nrn. 2051 – 2054, 2250, 2318: 18.00 m

In § 30 Abs. 7 nZR ist der Begriff «Gesamthöhe» weiter mit «Fassadenhöhe» zu ersetzen.

Dem eventualiter gestellten Rechtsbegehren Nr. 2e der einlässlichen Beschwerdebeurteilung der Beschwerdeführerin 7 vom 11. November 2021, wonach § 30 Abs. 7 nZR dahingehend abzuändern sei, dass auch für die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2048 eine Gesamthöhe von max. 18.00 m. gelten solle, kann mit Blick auf das soeben Ausgeführte nicht stattgegeben werden. Die Beschwerdeführerin 7 legt denn auch nicht hinreichend substantiiert dar, inwiefern eine Ungleichbehandlung oder Willkür gegeben sein sollen.

3.9.9 GB Schönenwerd Nrn. 1708 und 2318 (Teilareal 3, CTU [Bally-Park])

In Bezug auf die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 1708 und 2318, welche von der bisherigen Arbeitszone A1 in die Arbeitszone A+ umgezont werden sollen, begehrt die Beschwerdeführerin 7 ebenfalls, dass von der Bewilligungsvoraussetzung der Gemeinde für betriebsnotwendige Wohnungen abzusehen sei (vgl. § 30 Abs. 2 nZR) und dass § 30 Abs. 7 nZR dahingehend zu ergänzen sei, dass für besagte Grundstücke eine Gesamthöhe von maximal 18 m gelten solle (vgl. Rechtsbegehren Nrn. 2e und 2f der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 11. November 2021). Sie verweist im Rahmen der Begründung vollumfänglich auf die entsprechenden Ausführungen zum Teilareal 2 (GB Schönenwerd Nrn. 2047 und 2048), ohne für die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 1708 und 2318 weiterführende Ausführungen zu machen.

Insofern kann auf die Ausführungen in vorstehender Erw. 3.9.8 verwiesen werden. Die Rechtsbegehren Nrn. 2e und 2f der einlässlichen Beschwerdebeurteilung der Beschwerdeführerin 7 vom 11. November 2021 sind demnach auch in Bezug auf die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 1708 und 2318 abzuweisen.

3.9.10 GB Schönenwerd Nrn. 632 und 2056 (Teilareal 5, Magazin)

Die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 632 und 2056 sind gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Arbeitszone A1 situiert, wobei das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 632 mit der Ortsbildschutzzone überlagert und das auf diesem Grundstück situierte Gebäude Nr. 15 als erhaltenswertes Kulturobjekt eingetragen ist. Entgegen der Ansicht in den Ausführungen der Beschwerdeführerin 7 und der Vorinstanz besteht gemäss rechtsgültiger Zonenplanung demgegenüber keine Freihaltezone in diesem Gebiet.

Gemäss revidiertem Bauzonenplan sollen die beiden Grundstücke gemäss nZP nunmehr in der Zentrumszone zu liegen kommen. Es ist unbestritten, dass von der ursprünglich für die besagten Grundstücke vorgesehene Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage abgesehen wurde (vgl. Raumplanungsbericht [2]). Insofern erübrigen sich diesbezügliche weiterge-

hende Ausführungen. Die Zentrumszone ist gemäss § 26 Abs. 1 nZR eine Mischzone und soll einer dichten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage dienen. Sie soll weiter den Erhalt und die Weiterentwicklung der zentral gelegenen Flächen mit zeitgemäsem architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung der geschützten Kulturobjekte bezwecken. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern. Insbesondere soll das Ortsbild gewahrt und das Strassenbild aufgewertet werden. Zugelassen sind nach § 26 Abs. 2 nZR neben Wohnnutzung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Ladengeschäfte, Gasthäuser (Restaurants, Cafés, Hotel, Bars), Büros, Praxen, Ateliers, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Bauten. In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt. Der Anteil Gewerbenutzung hat mindestens 25 % der realisierten Geschossfläche zu betragen, wobei reine Gewerbenutzung zugelassen ist. Nicht zulässig sind (nicht abschliessend): Grössere Einkaufszentren und Fachmärkte (ab 1'500 m² Verkaufsfläche), Waschstrassen, Tankstellen und verkehrsintensive Betriebe.

Bezüglich das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 632 ist sodann keine überlagernde Ortsbildschutzzone mehr vorgesehen, wobei das Gebäude Nr. 15 nach wie vor als erhaltenswertes Kulturobjekt im revidierten Zonenplan vermerkt ist (vgl. dazu sogleich).

Die Beschwerdeführerin 7 begrüsst die mit der Ortsplanungsrevision vorgenommene Umzonung sowie die Aufhebung der überlagernden Ortsbildschutzzone, wehrt sich jedoch gegen die in § 26 nZR gemachten Vorgaben zur Mindest-Gewerbenutzung von 25%. Die Beschwerdeführerin 7 bringt vor, dass das Areal einerseits geografisch/örtlich durch die Bahngleise vom Dorfkern abgetrennt sei und anderseits direkt an drei weitere Zonen mit anderen Zonenvorschriften angrenze (Mischzone Aare, Wohnzone W3 und Arbeitszone+), weshalb die vorgeschriebene gewerbliche Nutzung nicht nachvollziehbar sei. Die Beschwerdeführerin 7 fordert daher - entweder mittels Errichtung einer Sonderzone oder mittels Nennung einer Ausnahme für dieses Areal im nZR - die gewerbliche Nutzung von mindestens 25% unterschreiten zu können. Bei diesen Parzellen soll die Wohnnutzung bis zu 100% betragen können (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2h der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021).

Der Vorinstanz kann zugestimmt werden, dass das Teilareal 5 bereits heute in der Arbeitszone liegt und auch inskünftig gemäss nZP an Grundstücke angrenzt, welche (neu) der Mischzone Aare, der Wohnzone W3 und der Arbeitszone + zugehörig sind. Bereits aufgrund dieser Lage ist der Mindest-Gewerbeanteil von 25% als nachvollziehbar zu beurteilen. Ausserdem legt die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung vom 29. September 2021 zu Recht dar, dass die Einwohnergemeinde Schönenwerd über genügend Wohnzonen verfüge. Im Rahmen der Vernehmlassung vom 24. Februar 2022 wendete sie zudem ein, dass sich die fraglichen Parzellen GB Schönenwerd Nrn. 632 und 2056 auch aufgrund ihres Standorts zwischen der SBB-Stammlinie Zürich-Bern und der Gösgerstrasse mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von mehr als 12'000 Fahrzeugen pro Tag nicht für eine reine Wohnnutzung eigne. Ein Mindest-Gewerbeanteil von 25% sei daher gerechtfertigt. Diesen nachvollziehbaren Ausführungen ist zuzustimmen. Hinzuweisen ist auch auf den Leitsatz des räumlichen Leitbildes 2018 (vgl. S. 25), wonach Schönenwerd das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen fördern will und dafür die nötigen Rahmenbedingungen geschaffen sowie eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung ermöglicht werden sollen. Dabei sollen Inselzonen vermieden werden.

Die Beschwerdeführerin 7 bringt demgegenüber nichts vor, aufgrund dessen sich die Zonenvorschrift von § 26 Abs. 2 nZR als unrechtmässig oder offensichtlich unzweckmässig (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) hervortun würde. Das eventualiter gestellte Rechtsbegehren Nr. 2h ist somit in Bezug auf die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 632 und 2056 als unbegründet abzuweisen.

Hinsichtlich der aufgehobenen Ortsbildschutzzone bezüglich dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 632 ist weiter zu bemerken, dass es sich hierbei um ein Gebiet handelt, welches gemäss ISOS der Baugruppe 3.2 bzw. 3.2.1 zugeteilt ist. Es handelt sich dabei um das Direktionsgebäude,

(zweigeschossiger klassiz. Satteldachbau mit risalitartigem Mittelteil, 1887 als Magazin erbaut), welches mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist (vgl. dazu vorstehend Erw. 3.3.3). Dem ISOS-Inventarblatt lässt sich hierzu Folgendes entnehmen:

In diesem nördlichen Teil des Bally-Areals befindet sich die kompakteste Baugruppe mit den grössten Industriegebäuden (3.2). Sie liegt unmittelbar an der ehemals à niveau verlaufenden Strassenverbindung zwischen der Aarebrücke und den Bahngleisen. Seine Bedeutung demonstriert das Ensemble unter anderem durch Standort und Ausrichtung des Hauptbaus mit Eingangstympanon auf diese Achse. Das ehemalige Verwaltungsgebäude (3.2.1) betont als Kopfbau auch durch seine imposante Architektur das räumliche Zentrum des Areals. Weiter nordwärts begrenzen bis zu fünf geschosshohe Fabriken mit mächtigen Walm- oder Satteldächern schluchtartig den südlichsten Abschnitt der Gösgerstrasse. Dieser älteste Kern des Industrieareals stellt, vom Bühl aus gesehen, einen interessanten Gegensatz zum lockereren Baugefüge südlich der Querachse dar. Einen weiteren Kontrast zu den imposanten Gründungsbauten der ehemaligen Schuhfabrik bildet eine Gruppe von eingeschossigen Arbeiterhäusern (3.3). Die einheitlichen Bauten mit Satteldach und Quergiebel reihen sich regelmässig entlang der Bahnstrasse.

Im ersten Vorprüfungsbericht des ARP vom 24. Januar 2020 wurde die Aufhebung der Ortsbildschutzzone hinsichtlich der ehemaligen Zentrale der Bally (ISOS-Baugruppe 3.2 mit Erhaltungsziel A) bemängelt bzw. es wurde die Beibehaltung der diesbezüglichen Ortsbildschutzzone empfohlen. Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 24. Dezember 2020 wurde das entsprechende Gebiet zwar nicht ausdrücklich genannt, gleichwohl wurde festgehalten, dass es bedauerlich sei, dass verschiedene Anträge, ISOS-A-Gebiete und Baugruppen zu berücksichtigen und die Ortsbildschutzzone / Ensembleschutzzone entsprechend zu ergänzen, nicht aufgenommen worden seien.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin 7 mag es «begrüssenswert» sein, dass das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 632 nicht mehr mit einer Ortsbildschutzzone überlagert sein soll, mit Blick auf den vorgenannten ISOS-Eintrag und den Richtplanbeschluss (Beschluss S-2.1 bzw. S-2.1.3; (genehmigt vom Bundesrat am 24. Oktober 2018; Stand 25. Mai 2021), wonach die Gemeinden zum Schutz der Ortsbilder entsprechende Massnahmen durch die Festlegung von Schutzzonen oder durch den Erlass von Schutzverfügungen zu treffen und diese Aufgabe mit den Ortsplanungen durch das Ausscheiden von Kern- und Ortsbildschutzzonen zu erfüllen haben, kann die Aufhebung der betreffenden Ortsbildschutzzone zufolge Unrechtmässigkeit jedoch nicht genehmigt werden (vgl. Art. 11 Abs. 2 VISOS).

3.9.11 GB Schönenwerd Nrn. 530, 755, 1502, 2317 und 2060 (Teilareal 6, Oberes Areal)

Auch die Parzellen GB Schönenwerd Nrn. 530, 755, 1502, 2317 und 2060, welche gemäss rechtsgültigem aBZP der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung zugehörig sind, sollen nach revidiertem nZP in die Zentrumszone umgezont werden.

Die Beschwerdeführerin 7 ist im Nachgang an die Einspracheverhandlung vom 1. Juni 2021 mit Schreiben vom 21. Juli 2021 in Zusammenhang mit der Zonierung der betreffenden Grundstücke an die Vorinstanz gelangt. Sie brachte dabei verschiedene Punkte vor, aufgrund welcher die Ortsplanungsrevision nicht genehmigungsfähig sei resp. der Gestaltungsplan «Dorfkern West» aufzuheben sei und von einer künftigen Gestaltungsplanpflicht abzusehen sei (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2i der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021; vgl. vorstehende Erw. 3.9.2 betreffend das rechtliche Gehör). So monierte die Beschwerdeführerin 7 mit besagtem Schreiben folgende Punkte:

- § 52 Abs. 3 nZR verstosse gegen höherrangiges Recht, konkret gegen § 70 KBV und sei damit unzulässig;

- Die altrechtlichen Gestaltungspläne seien entgegen § 70 KBV nicht dem neuen Recht angepasst worden, was ebenfalls unzulässig sei;
- Der (altrechtliche) Gestaltungsplan «Dorfkern West» mit Sonderbauvorschriften, welcher unter der neuen Ortsplanung weiterhin gelten solle, widerspreche in zahlreichen Punkten der neuen Ortsplanung, insbesondere § 7 Abs. 4 nZR, welches die zulässigen Abweichungen von den baupolizeilichen Bestimmungen abschliessend regle. Weiter würden die Sonderbauvorschriften in Bezug auf die Geschossigkeit von den Zonenvorschriften der Zentrumszone abweichen. Die berechtigte Frage der Beschwerdeführerin an die Vorinstanz, was denn nun gelte, sei unbeantwortet geblieben.

§ 52 Abs. 3 nZR lautet wie folgt:

Gestaltungspläne, die nach bisherigem Recht in Kraft gesetzt wurden und rechtsgültig sind, werden auch in Zukunft nach bisherigem Recht beurteilt. Davon betroffen sind insbesondere Baugesuche innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters, für welche die Ausnützungsziffer weiterhin anzuwenden ist. § 70 Abs. 2 KBV kann hierfür nicht beigezogen werden.

Die Beschwerdeführerin 7 übersieht bei ihren Vorbringen in Bezug auf § 70 Abs. 3 KBV, wonach die Gemeinden ihre Zonenpläne und -reglemente innert der 10-jährigen Ordnungsfrist anzupassen haben, dass besagte Bestimmung konkret von *Zonenplänen* spricht. Zonenpläne stellen eine Unterart von Nutzungsplänen dar (vgl. §§ 14 Abs. 1 lit. a und 24 ff. PBG), mit welchen die Grundnutzung, d.h. die zulässige Nutzung des Bodens lückenlos geordnet wird, die gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG für jedermann verbindlich ist (vgl. TANQUEREL THIERRY, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 21 N 8). Davon zu differenzieren sind Erschliessungspläne (vgl. §§ 14 Abs. 1 lit. b und 39 ff. PBG) und Gestaltungspläne (vgl. §§ 14 Abs. 2 und 44 PBG), welche ebenfalls Unterarten von Nutzungsplänen darstellen.

§ 70 Abs. 3 KBV bezieht sich somit insbesondere nicht auf Gestaltungspläne, womit § 52 Abs. 3 nZR - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 7 - denn auch keine Verletzung dieser Bestimmung darstellt.

Die Beschwerdeführerin 7 legt sodann nicht dar, inwiefern Gründe i.S.v. erheblich veränderten Verhältnissen gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG vorliegen würden, welche zufolge Unrechtmässigkeit oder offensichtlicher Unzweckmässigkeit zu einer Aufhebung bzw. Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans «Dorfkern West» mit SBV (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2003/1060 vom 16. Juni 2003) führen müssten. Allein der Umstand, dass im Gebiet des besagten Gestaltungsplans weiterhin altrechtliche Bestimmungen Anwendungen finden, stellt für sich noch keinen Aufhebungsgrund dar. Zu den von der Beschwerdeführerin 7 vorgebrachten, abweichenden Regelungen bezüglich der Geschossigkeit, ist dabei Folgendes anzumerken: Die neue Grundnutzung in Form der Zentrumszone lässt gemäss § 48 nZR zwar minimal drei und maximal vier Vollgeschosse zu, wobei im Rahmen eines Qualitätsverfahrens und in Kombination mit einem Gestaltungsplan von der maximalen Geschossigkeit abgewichen werden kann. Demgegenüber werden im Gestaltungsplan «Dorfkern West» mit SBV die Geschossigkeiten für einzelne Baubereiche gesondert festgelegt. Demnach sind im Bereich G2 «Oltnerstrasse» zweigeschossige Bauten in geschlossener Bauweise gemäss § 13 der Zonenvorschriften zum «Teilzonenplan Dorf-kern» (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 3301 vom 19. Dezember 1995) zulässig (vgl. § 7 SBV Gestaltungsplan «Dorfkern West»). Im Bereich G3 «Bahnhofstrasse» sind dreigeschossige Bauten, im Bereich G5 «Mitte» sind fünfgeschossige Bauten und im Bereich «Storchen» sind dreigeschossige Bauten zur Ergänzung der bestehenden Bebauung zulässig (vgl. §§ 8 ff. SBV Gestaltungsplan «Dorfkern West»). Diese mit dem Gestaltungsplan «Dorfkern West» mit SBV ermöglichten Abweichungen gegenüber der Grundnutzung bezüglich der Geschossigkeit liegen damit ohne Weiteres im Bereich des Zulässigen, gehen mithin nicht über den gemäss Praxis erlaubten Bonus von einem zusätzlichen Vollgeschoss hinaus.

Weiter ist Folgendes anzufügen: Gemäss 53 nZR wird das Zonenreglement zum Teilzonenplan «Dorfkern» mit Rechtskraft des nZR aufgehoben. Dem Raumplanungsbericht [1] kann hierzu entnommen werden, dass die beiden Zonenvorschriften zum Teil Dorfkern und zum weiteren Gemeindegebiet im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision in einem Dokument zusammengeführt wurden. Inhaltlich strengere Vorschriften aus dem Teil Dorfkern, insbesondere im Zusammenhang mit Gestaltung und Anforderungen an den Umgang mit Qualität seien übernommen worden und spezifisch in das konsolidierte Zonenreglement eingeflossen. Die Beibehaltung des Gestaltungsplans «Dorfkern West» mit SBV ist vor diesem Hintergrund weder als unrechtmässig noch als offensichtlich unzweckmässig zu beurteilen (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Das Rechtsbegehren Nr. 2i der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021, wonach der Gestaltungsplan «Dorfkern West» betreffend die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 530, 755, 1502, 2317 und 2060 mit aufzuheben sei, ist demnach abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin 7 moniert sodann, analog zu den Grundstücken GB Schönenwerd Nrn. 632 und 2056 (Teilareal 5, Magazin) rechtfertige sich auch in Bezug auf die Parzellen GB Schönenwerd Nrn. 530, 755, 1502, 2317 und 2060 der Erlass einer Sonderzone resp. von Spezialbestimmungen zur Zentrumszone im Zonenreglement. Die Beschwerdeführerin 7 wehrt sich dabei wiederum gegen den vorgesehenen Mindest-Gewerbeanteil von 25% (vgl. § 26 Abs. 2 nZR; vgl. vorstehende Erw. 3.9.10), welcher aufgrund der geografische Lage aber auch aufgrund der vorgesehenen Einschränkungen (nur «mässig störende Gewerbe» wären zugelassen) als unzweckmässig zu beurteilen sei. Hinzu komme, dass das Areal derzeit mit vielen Dienstbarkeiten belastet sei, was im Falle einer Überbauung für die Beschwerdeführerin 7 zusätzliche Hindernisse berge. Die Beschwerdeführerin 7 fordert daher, dass diesen Umständen mittels Verzicht auf die minimale Gewerbenutzung (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2h der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021) sowie höherer Flexibilität in Bezug auf die Gebäudehöhe und -dichte im neuen Zonenplan berücksichtigt werden sollen. § 26 Abs. 4 nZR solle dahingehend abgeändert werden, dass auch für die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 530, 755, 1502, 2317 und 2060 eine Gesamthöhe von maximal 18 m gelten solle (vgl. Rechtsbegehren Nr. 2j der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021).

Hinsichtlich der Vorgabe, dass der Gewerbeanteil in der Zentrumszone auch im Bereich der Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 530, 755, 1502, 2317 und 2060 mindestens 25% der realisierten Geschossfläche betragen muss (vgl. § 26 Abs. 2 nZR), sind keinerlei Gründe ersichtlich, weshalb besagte Bestimmung unrechtmässig oder offensichtlich unzweckmässig sein sollte (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Die Beschwerdeführerin 7 bringt denn auch nichts Einschlägiges hiergegen vor. Zumindest kann aus der vorgebrachten geografischen Lage und dem Umstand, wonach nur «mässig störende Gewerbe» zugelassen sind, keine Unrechtmässigkeit oder offensichtliche Unzweckmässigkeit des Mindest-Gewerbeanteils abgeleitet werden. Der vorgeschriebene Mindestanteil an Gewerbenutzungen von 25% der realisierten Geschossfläche lässt sich entsprechend der nicht abschliessenden Auflistung in § 26 Abs. 2 nZR mit vielfältigen Möglichkeiten umsetzen. So sind insbesondere Ladengeschäfte, Gasthäuser (Restaurants, Cafés, Hotel, Bars), Büros, Praxen, Ateliers, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Bauten zulässig. Es ist sodann weder ersichtlich noch wird dies von der Beschwerdeführerin 7 nachvollziehbar dargetan, inwiefern die Festlegung einer Gesamthöhe von 18 m (vgl. § 18^{bis} KBV) betreffend der Parzellen Nrn. 530, 755, 1502, 2317 und 2060 erforderlich wäre bzw. die festgelegte Fassadenhöhe von § 13.50 m (vgl. § 18 KBV) unrechtmässig oder offensichtlich unzweckmässig wäre. Insofern sind auch betreffende Rechtsbegehren Nrn. 2h und 2j der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021) ebenfalls abzuweisen.

3.9.12 Fazit

Die Beschwerdeführerin 7 bringt nebst den hiavor abgehandelten Rügen bzw. Eventualbegehren auch im Übrigen nichts vor, woraus sich eine Unrechtmässigkeit oder offensichtliche Unzweckmässigkeit (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) der Gesamtrevision der Ortsplanung Schönenwerd als

Ganzes ergeben würde, womit denn auch das Rechtsbegehren Nr. 1 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 11. November 2021 abzuweisen ist.

Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen dringt die Beschwerdeführerin 7 mit ihren Vorbringen einzig in Bezug auf das verfahrensrechtliche Begehren, wonach Regierungsrat Peter Hodel in den Ausstand zu treten habe, durch. Im Übrigen ist die Beschwerde vom 11. Oktober 2021 (inkl. einlässliche Beschwerdebegründung vom 11. November 2021) abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. Rügen betreffend Planungsmehrwert / Mehrwertabschöpfung in vorstehender Erw. 3.9.3).

3.9.13 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a GT werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 3'000.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt und wenn keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt.

Da das Durchdringen bezüglich den Verfahrensantrag betreffend den Ausstand von Regierungsrat Peter Hodel nicht kostenrelevant ist, hat die Beschwerdeführerin 7 zufolge ihres vollumfänglichen Unterliegens die gesamten Verfahrenskosten zu tragen, welche mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 1'500.00 ist der Beschwerdeführerin 7 zurückzuerstatten.

Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

3.10 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 Fruchfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Schönenwerd ist gemeinsam mit der Nachbargemeinde Niedergösgen im Inventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet (vgl. vorstehende Erw. 3.3.3). 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.

3.10.1 Bevölkerungsprognose und Bauzonenkapazität

Im räumlichen Leitbild 2018 wurde ein Bevölkerungswachstum von + 0.5% bis +1.0% pro Jahr und somit eine erwartete Einwohnerzahl von 5'700 im Jahr 2040 festgelegt. Die kantonale Bevölkerungsprognose und das Bevölkerungsziel der Gemeinde stimmen gut überein.

Bereits im räumlichen Leitbild 2018 sieht Schönenwerd vor, das erwartete Bevölkerungswachstum mittels optimierter Nutzung der bestehenden Bauzonen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufzunehmen und dieses nicht weiter auszudehnen.

Als Ausnahme gilt die Einzonung des Schutzzonen-Areals des aufgehobenen Grundwasser-Pumpwerks Spitzacker. Diese Einzonung liefert als vorgesehene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen allerdings keinen Beitrag an die Bauzonenkapazität der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

3.10.2 Siedlungsqualität und Ortsbild

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

Auf Seite des Kantons wurde die Aufgabenteilung zwischen der kantonalen Denkmalpflege und der Fachstelle Heimatschutz (Ortsbilder und Landschaft) im Amt für Raumplanung in den letzten Monaten geschärft. Das Amt für Raumplanung hat die Gemeinden mit Schreiben vom 19. Oktober 2022 darüber informiert, dass die Gemeindebehörden befähigt werden sollen, ortsbauliche Fragen künftig eigenständiger zu beurteilen. Die kantonalen Dienststellen sind nur noch dort zwingend zu begrüssen, wo kantonal geschützte Kulturobjekte betroffen sind. Die Zuständigkeit liegt hier bei der kantonalen Denkmalpflege. Zu Bauvorhaben in geschützten Ortsbildern innerhalb der Bauzone wird sich die kantonale Fachstelle Heimatschutz künftig nur in Einzelfällen und auf ausdrücklichen Wunsch der kommunalen Baubehörde ergänzend zu deren Beurteilung äussern. Diese Praxis ist auch in den kommunalen Bau- und Zonenreglementen zu berücksichtigen.

In § 32 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), § 37 (Ortsbildschutzzone) und § 38 (Ensembleschutzzone) im Zonenreglement (ZR) ist jeweils im Absatz 4 (Stellungnahme resp. Begutachtung) neben der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz als weitere Option auch eine Fachperson vorzusehen (*Die Baubehörde holt für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme **einer Fachperson oder** der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein*).

§ 47 Abs. 1 ZR (Grundsatz bei geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden / Kulturobjekten) soll unverändert beibehalten werden.

3.10.3 Anpassungen am Siedlungsgebiet, Flächenbilanz

Die Vorgaben des neuen RPG werden vorbildlich umgesetzt. Als einzige Einzonung ist eine Zuweisung des ehemaligen engen Schutzzonenbereichs zum Grundwasserpumpwerk Spitzacker zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA vorgesehen (Die Fläche umfasst total 7'819 m²). Die Zuweisung zu einer öBA-Zone erfolgt in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Gretzenbach. Im Gegenzug wird auf GB Schönenwerd Nr. 433 an der Aarauerstrasse eine Fläche von 3'000 m² von der Wohnzone W2 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Per Saldo resultiert eine Ausdehnung der Bauzone und des Siedlungsgebietes um 4'819 m². Die Einzonung gilt als Spezialfall im Sinn des Planungsgrundsatzes S-1.1.12 im kantonalen Richtplan.

Die Gemeinde Schönenwerd hat bereits im rechtsgültigen Bauzonenplan keine Reservezonen ausgewiesen und sieht auch künftig keine vor.

3.10.4 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).

Die Gemeinde Schönenwerd hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen. Die Gemeindeversammlung beschloss das Reglement am 17. Juni 2019, welches das Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 27. Juni 2019 genehmigte. Das Reglement belässt den Abgabesatz auf dem gesetzlichen Minimum von 20% und die Zuständigkeit beim Gemeinderat. Das PAR sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabebetragbestände vor.

Die Gemeinde Schönenwerd reichte dem ARP mit E-Mail vom 2. Mai 2023 als Nachtrag zum Raumplanungsbericht eine Tabelle mit den Grundstücken ein, bei denen nach Inkrafttreten der Ortsplanung geprüft werden soll, ob ein Planungsmehrwert besteht.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden einzig im Gebiet des stillgelegten Grundwasserpumpwerks Spitzacker Grundstücke neu der Bauzone zugewiesen, für welche in einem separaten Verfahren die Planungsmehrwerte berechnet und die Forderungen über die Ausgleichsabgabe festgesetzt werden müssen. Der ehemals ausserhalb der Bauzone in der Grundwasserschutzzone S2 gelegene Perimeter umfasst knapp 0.8 ha resp. sechs Grundstücke, davon gehören die beiden Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 652 und 1353 der Einwohnergemeinde. Letztere ist von der Abgabepflicht befreit (§ 6 Abs. 2 PAG). Für die übrigen Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2085 bis 2088 hat die Gemeinde nach Rechtskraft der Ortsplanung den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen (§ 9 PAG).

Daneben werden voraussichtlich für die folgenden Umzonungen die Ausgleichsabgaben festzusetzen sein (wie schon in Ziff. 3.9.3 zur Beschwerde der ECOREAL erwähnt, wird im Rahmen der Ortsplanung weder bestimmt, ob ein Planungsmehrwert vorliegt oder nicht, noch wird eine allfällige Forderung über die Ausgleichsabgabe verfügt):

- Mischzone Aare: südlicher Teil, GB Schönenwerd Nrn. 141, 1485, 1711, 139 sowie der südl. Teil von GB Schönenwerd Nr. 748: von der Arbeitszone in die Mischzone mit mind. 80% Wohnanteil
- Mischzone Aare, nördlicher Teil, GB Schönenwerd Nrn. 537, 837: Von der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung (mit Bezugnahme auf § 32 PBG überwiegt der Gewerbeanteil) in die Mischzone mit mind. 80% Wohnanteil
- Gösgerstrasse (Haus zum Magazin, Otto's) GB Schönenwerd Nrn. 632, 2056, 2057, 2058, 1090: von der Arbeitszone in die Zentrumszone mit minimal 25% Gewerbeanteil (was im Umkehrschluss maximal 75% Wohnnutzung zulässt)
- Gösgerstrasse - Bahnstrasse (Feldeck) GB Schönenwerd Nrn. 507, 454: von der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung in die Zentrumszone mit minimal 25% Gewerbeanteil, d.h. maximal 75% Wohnanteil)

- C.F.Ballystrasse - Probstmattstrasse (Nabholz Areal) GB Schönenwerd Nr. 719 (Teil Nord), GB Schönenwerd Nr. 485: von der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung in die Wohnzone W2+
- C.F.Ballystrasse - Probstmattstrasse (Nabholz Areal) GB Schönenwerd Nr. 719 (Teil Süd), GB Schönenwerd Nr. 1443: von der Industrie- und Gewerbezone (Kern) in die Zentrumszone mit minimal 25% Gewerbeanteil
- Post; GB Schönenwerd Nr. 779: von der öBA in die Zentrumszone
- Mader Baugeschäft; GB Schönenwerd Nrn. 661 und 1368: von der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung in die Wohnzone W2+
- Mader Schreinerei; GB Schönenwerd Nrn. 619, 1037 und 1079: von der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung in die Wohnzone W2+
- Gartenstrasse entlang Bahnlinie (ausser GB Schönenwerd Nr. 591 Wyser AG alle bereits heute mit Wohnnutzung): von der Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung in die Wohnzone W2.

Für die folgenden Parzellen ist durch den Gemeinderat nach Rechtskraft der Ortsplanung vertieft zu prüfen, ob eine Rechtsgrundlage für eine Mehrwertabgabe besteht (die Gewerbezone gemäss dem Teilzonenplan Dorfkern, genehmigt mit RRB Nr. 3301 vom 19. Dezember 1995 und unverändert in den rechtsgültigen Bauzonenplan 2002 übernommen, ist eine Mischzone ohne konkrete Festlegung des Wohnanteils):

- Dorfkern West; GB Schönenwerd Nrn. 530, 2021, 1421, 2317, 254, 255, 755, 2075, 2060, 2080, 505, 511, 538, 1502: von der Gewerbezone in die Zentrumszone
- Dorfkern West, GB Schönenwerd Nrn. 259 und 904 (beide nur teilweise): von der Gewerbezone in die Kernzone.

3.10.5 Erschliessungsplan und Strassenklassierung

Die Erschliessungspläne wurden überprüft und teilweise angepasst. Die vorhandenen Privatstrassen wurden hinsichtlich einer Übernahme ins öffentliche Strassennetz überprüft. Die dazu festgelegten Grundsätze dürften - falls gestützt auf § 101 Abs. 5 PBG (Erschliessungsanspruch des Grundeigentümers) geltend gemacht - im Anfechtungsfall nicht bestehen. Der Einwohnergemeinde wird deshalb empfohlen, zumindest die beiden im 2. Vorprüfungsbericht des ARP vom 24. Dezember 2020 genannten Privatstrassen bei nächster Gelegenheit resp. im Vorfeld grösserer Bauvorhaben im jeweiligen Gebiet ins öffentliche Netz zu übernehmen.

Es wurden keine separaten kantonalen Baulinienpläne erarbeitet. Allfällige Änderungen an den rechtskräftigen kantonalen Baulinien entlang den Ortsdurchfahrten werden mit den Erschliessungsplänen für den jeweiligen Kantonsstrassenabschnitt aufgelegt.

3.10.6 Waldfeststellung

Als Grundlage für die vorliegende Ortsplanung wurden die folgenden neuen Waldfeststellungspläne erstellt:

- Waldfeststellungsplan Einwohnergemeinde Schönenwerd, Perimeter «Ortsplanungsrevision Bauzone», Übersicht, Situation 1:4'000, Version vom 17. Februar 2021
- Waldfeststellungsplan Einwohnergemeinde Schönenwerd, Perimeter «Ortsplanungsrevision Bauzone», Detailplan A, Situation 1:1'000, Version vom 17. Februar 2021
- Waldfeststellungsplan Einwohnergemeinde Schönenwerd, Perimeter «Ortsplanungsrevision Bauzone», Detailplan B, Situation 1:1'000, Version vom 17. Februar 2021
- Waldfeststellungsplan Einwohnergemeinde Schönenwerd, Perimeter «Ortsplanungsrevision Bauzone», Detailplan C, Situation 1:1'000, Version vom 17. Februar 2021.

Die Waldgrenzen wurden dabei parzellenweise überprüft und wo notwendig angepasst. Die bestehenden Waldfeststellungspläne aus der Ortsplanungsrevision 2002 (Pläne Nrn. 94/89f bis 89k) werden aufgehoben.

3.10.7 Hecken

Bundesrechtlich ist der Heckenschutz in Art. 18 und 18b NHG geregelt. Nach § 20 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV; BGS 435.141) dürfen Hecken weder entfernt noch vermindert werden. Sofern Baulinien nichts anderes vorsehen, gilt für Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Bauzone entlang von Hecken ein Bauabstand von 4 m (§ 20 Abs. 5 NHV). Die Richtlinien über die Feststellung und den Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen des BJD (Heckenrichtlinie, Januar 1997/2015 [rev. 2]) führen die Bestimmungen der NHV (im Sinne von § 20 Abs. 2 NHV) im Detail aus. Gemäss Ziff. 2 lit. b der Heckenrichtlinie besteht ein generelles Bauverbot innerhalb des Bauabstandes, unter anderem für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Baugruben, Kleinbauten (z.B. Freizeitanlagen, fest installierte Grills) und Wege mit Hartbelägen. Der erforderliche Bauabstand von 4 m bestimmt sich nach § 20 Abs. 5 NHV. Ausnahmegewilligungen bedürfen gemäss Ziffer 3.1 der Heckenrichtlinie i.V.m. § 20 Abs. 3 NHV einen wichtigen Grund.

Innerhalb der Bauzonen wurden vorliegend geschützte Hecken nur auf öffentlichem Grund an fünf Orten festgestellt. Der Entscheid des Gemeinderates, Hecken auf Privatareal nicht festzustellen, führt dazu, dass für die gesetzliche Pflicht, Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten zu schützen, nur unvollständige Grundlagen zur Verfügung stehen.

Hecken - auch die im aktualisierten Erschliessungsplan nicht mehr eingetragenen, jedoch in den bisherigen Erschliessungsplänen verzeichneten und weiterhin bestehenden Hecken (GB Schönenwerd Nr. 600 und angrenzende [Schuelgarten], GB Schönenwerd Nr. 672 [Armenschächen], GB Schönenwerd Nr. 25 [SBB-Areal westlich GP Jurablick] sowie GB Schönenwerd Nrn. 212 und 734 [Nabholzareal]) - sind entsprechend den vorgenannten Rechtsgrundlagen bei allen künftigen Bauprojekten zu berücksichtigen und dürfen grundsätzlich weder entfernt noch vermindert werden.

3.10.8 Naturgefahren

Die in der Gefahrenkarte der Einwohnergemeinde Schönenwerd eingetragenen Gefahrenbereiche betreffen ausschliesslich Wassergefahren. Gemäss einer Vorabklärung im Jahr 2007 (Stellungnahme des kantonalen Amtes für Umwelt vom 16. Juli 2007) ist für das Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Schönenwerd keine Gefahrenkarte für die Prozesse Rutschung und Steinschlag erforderlich.

Statt dem Erlass eines grundeigentümerverbindlichen Naturgefahrenplans werden die Wassergefahren lediglich indirekt, mittels einem Hinweis auf dem Bauzonenplan aufs Geoportal des Kantons vermerkt. Die Zonenvorschriften enthalten überdies keine Bestimmungen zu den Naturgefahren.

Bei der Planung und der Realisierung von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Die kommunale Baubehörde hat die Bauherren über die vorhandene Gefährdung zu informieren und diese auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen sowie etwaige diesbezügliche Auflagen zu verfügen. Weitere Auskünfte erteilt die kantonale Koordinationsstelle Naturgefahren (so.ch/naturgefahren).

3.10.9 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Durch die Planungsentscheide werden keine zusätzlichen FFF beansprucht.

Bei der Einzonung im Gebiet des aufgehobenen Grundwasser-Pumpwerks Spitzacker beträgt die effektiv landwirtschaftlich nutzbare Fläche heute rund 34 a. Die Fläche ist nicht im Inventar Fruchtfolgeflächen (FFF) Kanton Solothurn» (FFF-Inventar-SO, Stand 1. Januar 2022) verzeichnet. Ob der Boden die Qualität von FFF hat, ist nicht bekannt, aber nicht auszuschliessen.

Auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 836 im Gebiet Rotenhof wird neu eine Uferschutzzone ausgeschieden. Offenbar wurde bei der Erhebung der FFF das Rotlochbächli nicht beachtet. Die ans FFF Inventar-SO anrechenbare Fläche muss bei den Nachführungsarbeiten um rund 20 a FFF bedingt korrigiert werden.

Bei der Auszonung einer Teilfläche des Grundstücks GB Schönenwerd Nr. 433 oberhalb der Aarauerstrasse bleibt nach Abzug der Zufahrt und des Waldrandpufferstreifens eine isolierte Fläche von knapp 20 a. Alleine aufgrund des Flächenkriteriums und unabhängig von den Bodeneigenschaften (die Fläche ist nicht kartiert), kann das Gebiet aufgrund der Kriterien in der "Vollzugshilfe Sachplan FFF" nicht ans FFF Inventar-SO angerechnet werden.

Das kantonale 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.

3.10.10 Aufhebung von Plänen

Mit der vorliegenden Ortsplanung findet eine Gesamtüberprüfung der mit RRB Nr. 2340 vom 26. November 2002 genehmigten Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd statt. Neben der Aufhebung dieses Planwerkes (Pläne Nr. 94/89, sowie 94/89a bis 89d) wurden auch alle übrigen rechtskräftigen Nutzungspläne (22) einzeln überprüft (Kapitel 12 Raumplanungsbericht [1]). Die aufzuhebenden Pläne werden überdies im Genehmigungsantrag (Schreiben der Gemeinde vom 4. Oktober 2021) noch einmal einzeln aufgeführt. Die weiterhin rechtsgültigen Gestaltungspläne sind in einer Liste auf dem Bauzonenplan aufgeführt.

3.10.11 Digitale Nutzungsplandaten

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

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). Mit Schreiben vom 10. September 2019 hat das BJD der Einwohnergemeinde Schönenwerd einen Beitrag an die Gesamtkosten zur Digitalisierung der kommunalen Nutzungspläne von maximal Fr. 10'094.40 zugesichert. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat angesichts dem Bearbeitungsstand der Ortsplanungsrevision zum Zeitpunkt des Beitragsgesuches darauf verzichtet, den rechtskräftigen Stand der Ortsplanung, die mit RRB Nr. 2340 vom 26. November 2002 genehmigt wurde, zu erfassen. Stattdessen gilt die vorliegende Gesamtrevision als beitragsberechtigte Ersterfassung.

Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat dem ARP spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung zur Kontrolle abzugeben. Gestützt auf Ziffer 3.4 im RRB Nr. 2013/2064 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) verfällt der Anspruch auf einen Beitrag an die Digitalisierung der Zonenpläne nach einem halben Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanung.

3.11 Materielle Bemerkungen

Gemäss § 18 Abs. 1 im Zonenreglement (nZR) sind grundsätzlich nur Eigenreklamen zulässig. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es zwar zulässig, wenn eine Gemeinde die Zahl der Reklamen aus ästhetischen Gründen beschränkt. Diese Kompetenz übt sie u.a. aus, indem sie Fremdreklamen in schützenswerten Gebieten und Ortsteilen generell verbieten kann und Eigenreklamen nur in einem bestimmten Rahmen zulässt. Lediglich ein undifferenziertes und ausnahmsloses Verbot von Fremdreklamen auf privatem Grund kann sich als unverhältnismässiger Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsgarantie erweisen (vgl. BGer P.593/1985, E. 4 vom 25. Februar 1987; bestätigt in BGer 1P.122/1998 vom 12. Mai 1998, in: ZBI 101/2000 S. 135 ff., E. 4b; BGE 128 I 3 E 4a). Bei der obgenannten Bestimmung handelt es sich um ein undifferenziertes Verbot, welches gemäss der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung als unzulässig zu erachten und somit zu streichen ist. § 18 Abs. 1 ZR ist demnach anzupassen.

Weiter sieht § 18 Abs. 3 Lemma 5 nZR Folgendes vor:

Nicht erlaubt sind Einfriedigungen, Podeste, Bodenbeläge, Überdachungen, Dekorationen, Beleuchtungen, Kochstellen (Öfen / Grills), Heizungen, Tonanlagen, Verankerungen oder weiteres Mobiliar.

Dieses umfassende Verbot von Aussenmobiliar in der Ortsbildschutzzone geht mit Blick auf die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV; Art. 16 KV-SO; vgl. u.a. vorstehende Erw. 3.3.3, 3.8.5) zu weit und ist insbesondere als nicht verhältnismässig zu beurteilen. Gestützt auf die einleitende Bestimmung von § 18 Abs. 3 ZR, wonach innerhalb der Ortsbildschutzzone die Möblierung des Aussenraums einem qualitätsvollen Umgang mit Möblierungselementen, Farben und Material im öffentlichen Raum entsprechen soll, wird die Baubehörde im Einzelfall im Rahmen einer Interessenabwägung zu beurteilen haben, inwiefern eine Aussenraumgestaltung bzw. Aussenmöblierung zulässig ist. § 18 Abs. 3 Lemma 5 ZR ist nach dem Gesagten zu streichen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Schönenwerd 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 - vorbehaltlich der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.13, 5.18 bis und mit 5.23 - zu genehmigen.

5. Beschluss

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

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Situation 1:2'000
- Gesamtplan, Situation 1:4'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldgrenzen gemäss Waldfeststellungsplänen (5 Situationspläne 1:1'000, Ortsteile Nordost, Nordwest, Ost, Süd und West)
- Zonenreglement

wird vorbehaltlich der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.13, 5.18 bis und mit 5.23 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 gemäss Beschluss-Ziff. 5.24 vor der Publikation vorliegen müssen. Sollte gegen den Beschwerdeentscheid ein Rechtsmittel ergriffen werden, hat dies keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.3 Die Beschwerde von Mauro Zanelli und Gabi Brüscheiler vom 2. Oktober 2021 wird im Sinne der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.13 teilweise gutgeheissen.

5.4 Mauro Zanelli und Gabi Brüscheiler haben Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen, welche dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss entnommen werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 750.00 wird ihnen zurückerstattet.

Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 werden vom Staat getragen. Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

5.5 Die Beschwerde von Ines Visintin Moras vom 4. Oktober 2021 wird im Sinne der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.13 teilweise gutgeheissen.

5.6 Visintin Moras hat Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen, welche dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss entnommen werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 750.00 wird ihr zurückerstattet.

Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 werden vom Staat getragen. Parteienschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

- 5.7 Die Beschwerde von Peter und Claudia Meier-Suter vom 4. Oktober 2021 wird im Sinne der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.13 teilweise gutgeheissen.

- 5.8 Peter und Claudia Meier-Suter haben Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen, welche dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss entnommen werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 750.00 wird ihnen zurückerstattet.

Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 werden vom Staat getragen. Parteienschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

- 5.9 Die Beschwerde von Nikolai A. Dobler und Melanie Vögele wird im Sinne der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.13 teilweise gutgeheissen.

- 5.10 Nikolai A. Dobler und Melanie Vögele haben Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen, welche ihnen in Rechnung gestellt werden.

Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 werden vom Staat getragen. Parteienschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

- 5.11 Die Beschwerde von Günther und Wilhelmine Stonig vom 9. Oktober 2021 wird im Sinne der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.13 teilweise gutgeheissen.

- 5.12 Günther und Wilhelmine Stonig haben Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 250.00 zu tragen, welche dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss entnommen werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 750.00 wird ihnen zurückerstattet.

Die verbleibenden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 750.00 werden vom Staat getragen. Parteienschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

- 5.13 § 47 Abs. 4 (zweiter Absatz, Satz 2 - 4) des revidierten Zonenreglements (Genehmigungsexemplar, beschlossen vom Gemeinderat am 28. September 2021) werden wie folgt gestrichen:

Ebenso sind die Aussenräume (insbes. die charakteristischen Vorgärten) zu erhalten und die Sicht auf die Häuser darf nicht durch Einfriedungen geschmälert werden. ~~Nicht zulässig sind durchgängige Einfriedungen höher als 1 Meter. Einzelne Strauchgruppen sind zulässig. Abweichungen sind in Absprache mit der zuständigen kommunalen Behörde sowie der kant. Fachstelle Ortsbildschutz zulässig.~~

- 5.14 Das von Dr. Corina Fässli und Thomas Fässli mit Beschwerde vom 18. Oktober 2021 gestellte Ausstandsbegehren bezüglich Regierungsrat Peter Hodel wird gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

- 5.15 Dr. Corina Fässli und Thomas Fässli haben die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 zu tragen, welche mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von Fr. 500.00 wird ihnen zurückerstattet.

Parteienschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

- 5.16 Das von der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, mit Sitz in Zürich, v.d. Rechtsanwältin Janine Spirig, mit Beschwerde vom 11. Oktober 2021 gestellte Ausstandsbegehren bezüglich Regierungsrat Peter Hodel wird gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde vom 11. Oktober 2021 mit einlässlicher Beschwerdebegründung vom 11. November 2021 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 5.17 Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung hat die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.00 zu tragen, welche mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Der Restbetrag des geleisteten Kostenvorschusses im Betrag von Fr. 1'500.00 wird der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung zurückerstattet.
- Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.
- 5.18 § 49 des revidierten Zonenreglements (Genehmigungsexemplar, beschlossen vom Gemeinderat am 28. September 2021) ist sowohl bezüglich der Arbeitszone als der Arbeitszone + entsprechend der obenstehenden Ziff. 3.9.8 dahingehend zu korrigieren, dass die bei der maximalen Gesamthöhe gemachten Vorgaben gestrichen werden und dieselben bei der maximalen Fassadenhöhe eingesetzt werden.
- In § 30 Abs. 7 des revidierten Zonenreglements (Genehmigungsexemplar, beschlossen vom Gemeinderat am 28. September 2021) ist der Begriff «Gesamthöhe» mit «Fassadenhöhe» zu ersetzen.
- 5.19 Die Aufhebung der Ortsbildschutzzone betreffend das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 632 wird nicht genehmigt.
- 5.20 § 32 Abs. 4 des revidierten Zonenreglements (Genehmigungsexemplar, beschlossen vom Gemeinderat am 28. September 2021) ist wie folgt zu ergänzen: Für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen in der öBA in unmittelbarer Nähe der Ortsbildschutzzone holt die Baubehörde die Stellungnahme einer Fachperson oder der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.
- 5.21 § 37 Abs. 4 und § 38 Abs. 4 des revidierten Zonenreglements (Genehmigungsexemplar, beschlossen vom Gemeinderat am 28. September 2021) sind wie folgt zu ergänzen: Die Baubehörde holt für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme einer Fachperson oder der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.
- 5.22 In § 18 Abs. 1 des revidierten Zonenreglements (Genehmigungsexemplar, beschlossen vom Gemeinderat am 28. September 2021) ist der zweite Satz (*«Grundsätzlich sind nur Eigenreklamen zulässig, das heisst, Reklamen, die mit dem Standort der Reklame im örtlichen Zusammenhang stehen.»*) vollständig zu streichen.
- 5.23 § 18 Abs. 3 Lemma 5 des revidierten Zonenreglements (Genehmigungsexemplar, beschlossen vom Gemeinderat am 28. September 2021; *«Nicht erlaubt sind Einfriedungen, Podeste, Bodenbeläge, Überdachungen, Dekorationen, Beleuchtungen, Kochstellen (Öfen / Grills), Heizungen, Tonanlagen, Verankerungen oder weiteres Mobiliar.»*) ist vollständig zu streichen.
- 5.24 Das Zonenreglement und der Bauzonenplan sind im Sinne der obenstehenden Ziff. 5.13, 15.18 bis und mit 5.23 anzupassen und dem Amt für Raumplanung möglichst unmittelbar nach der Beschlussfassung je doppelt und mit den Genehmigungsvermerken und Unterschriften der Einwohnergemeinde zuzustellen.

5.25 Planungsausgleich

5.25.1 Die Einzonung im Gebiet Spitzacker gilt als Abgabetatbestand im Sinne von § 5 Abs. 1 PAG resp. als Spezialfall im Sinne des Planungsgrundsatzes S-1.1.12 im kantonalen Richtplan. Der Ertrag fliesst an den Kanton.

5.25.2 Der Gemeinderat hat nach Rechtskraft der Ortsplanung für die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 2085 bis 2088 den mit der planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen.

5.25.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision auch für alle in Ziff. 3.10.4 aufgeführten Umzonungen den mit der jeweiligen planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.

5.26 Die örtliche Baubehörde hat bei der Beurteilung von Baugesuchen neben den neu festgestellten Hecken auf öffentlichem Grund weiterhin die in Ziff. 3.10.7 der Erwägungen aufgeführten, in den bisherigen Erschliessungsplänen verzeichneten Hecken auf Privatgrund innerhalb der Bauzone zu berücksichtigen.

5.27 Bestehenden Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2340 vom 26. November 2002 genehmigte Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd (Pläne Nrn. 94/89, sowie 94/89a bis 89d), den Fruchtfolgeflächenplan (Plan Nr. 94/89e) sowie die mit der vorliegenden Ortsplanung neu erstellten Waldfeststellungspläne (Pläne Nrn. 94/89f bis 89k).

5.27.1 Aufgehoben werden weiter die folgenden Planungen:

- Gestaltungsplan Weiermatt mit SBV (RRB Nr. 2013/2241) (94/107)
- Gestaltungsplan Probstmatt (RRB Nr. 2007/192) (94/101)
- Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit SBV Tannheim (RRB Nr. 2005/863) (94/97)
- Gestaltungsplan Allmendstrasse mit SBV (RRB Nr. 128) (94/84) und Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit SBV Allmendstrasse (RRB Nr. 2004/1258) (94/94)
- Gestaltungsplan Staffeleggstrasse mit SBV (RRB Nr. 3248) (94/74)
- Gestaltungsplan Hechtenweg mit SBV (RRB Nr. 3314) (94/69, im Planregister bereits als "aufgehoben" geführt) und Gestaltungsplan Hechtenweg (RRB Nr. 1390) (94/82)
- Gestaltungsplan Bahnstrasse/Bändelistrasse (Gewerbezentrum Balimo AG) (RRB Nr. 4336) (94/71)
- Änderung spezieller Überbauungsplan Lochmatt (RRB Nr. 1864) (94/64, im Planregister bereits als "aufgehoben" geführt) und spezieller Überbauungsplan Lochmatt (RRB Nr. 3886) (94/52, im Planregister bereits als "aufgehoben" geführt)
- Gestaltungsplan Lochmatt (RRB Nr. 5316) (94/62)

- Spezieller Bebauungsplan Kernzone I (RRB Nr. 6163) (94/56, im Planregister bereits als "aufgehoben" geführt)
 - Spezieller Bebauungsplan Villenstr.-C.-F-Balli Str. (RRB Nr. 2388) (94/45).
- 5.28 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.
- 5.29 Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.30 Die Einwohnergemeinde Schönenwerd 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**Mauro Zanelli und Gabi Brüscheiler, Neumattweg 4,
5012 Schönenwerd**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 250.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr. 250.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		
Rückerstattung:	<u>Fr. 750.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Ines Visintin Moras, Neumattweg 8, 5012 Schönenwerd**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 250.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr. 250.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		
Rückerstattung:	<u>Fr. 750.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Peter und Claudia Meier-Suter, Neumattweg 6,
5012 Schönenwerd**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 250.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr. 250.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		
Rückerstattung:	<u>Fr. 750.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Nikolai A. Dobler und Melanie Vögele, Neumattweg 12,
5012 Schönenwerd**

Verfahrenskosten	Fr. 250.00	(4210000 / 054 / 81087)
(inkl. Entscheidgebühr):		
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Kostenrechnung**Günther und Wilhelmine Stonig, Neumattweg 3,
5012 Schönenwerd**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 250.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr. 250.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		
Rückerstattung:	<u>Fr. 750.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Dr. Corina Fässli und Thomas Fässli, Riedbrunnenstrasse 17,
5012 Schönenwerd**

Kostenvorschuss:	Fr. 2'500.00	(Fr. 2'000 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr. 2'000.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		
Rückerstattung:	<u>Fr. 500.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Rechtsanwältin Janine Spirig, SPR Rechtsanwälte AG,
Belchenstrasse 3, Postfach, 4601 Olten**

(i.S. ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung,
Stockerstrasse 60, 8002 Zürich)

Kostenvorschuss:	Fr. 4'500.00	(Fr. 3'000 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr. 3'000.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		
Rückerstattung:	<u>Fr. 1'500.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Schönenwerd, Oltnerstrasse 7
5012 Schönenwerd**

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (vs, ma)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2021/186)
 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
 Volkswirtschaftsdepartement
 Amt für Landwirtschaft
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit einem Plansatz Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldgrenzen (später)
 Amt für Finanzen, zum Umbuchen (S. 66/67)
 Sekretariat der Katasterschätzung
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen b. Olten
 Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten
 Einwohnergemeinde Schönenwerd, Oltnerstrasse 7, 5012 Schönenwerd, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Mauro Zanelli und Gabi Brüscheiler, Neumattweg 4, 5012 Schönenwerd **(Einschreiben)**
 Ines Visintin Moras, Neumattweg 8, 5012 Schönenwerd **(Einschreiben)**
 Peter und Claudia Meier-Suter, Neumattweg 6, 5012 Schönenwerd **(Einschreiben)**
 Nikolai A. Dobler und Melanie Vögele, Neumattweg 12, 5012 Schönenwerd, mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Günther und Wilhelmine Stonig, Neumattweg 3, 5012 Schönenwerd **(Einschreiben)**
 Dr. Corina Fässli und Thomas Fässli, Riedbrunnenstrasse 17, 5012 Schönenwerd **(Einschreiben)**
 Rechtsanwältin Janine Spirig, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach, 4601 Olten **(Einschreiben)**
 BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Schönenwerd: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung mit Präzisierungen)