

Regierungsratsbeschluss

vom 2. Juli 2024

Nr. 2024/1104

Bettlach: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

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

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, 1:2'500
- Gesamtplan, 1:6'000
- 3 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, 1:1'000
- 2 kantonale Baulinienpläne, 1:1'000
- Naturgefahrenplan (synoptisch), 1:5'000
- Zonenreglement.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen (u.a. eine Quartieranalyse sowie das Naturinventar und Naturkonzept 2020). 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 Oktober 2019 und der Bericht zur 2. Vorprüfung vom 31. März 2021 vor.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels ge-

eigneter 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

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

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

2.1.3 Agglomerationsprogramm Grenchen

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Die Gemeinde Bettlach liegt im Perimeter der Agglomeration Grenchen, ein entsprechendes Agglomerationsprogramm wurde in Rahmen der 4. Generation beim Bund eingereicht. Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung steht im Einklang mit den in diesem Agglomerationsprogramm verfolgten Zielen. Als A-Massnahme wurde die Erarbeitung einer ortsbaulichen Studie für ein Dorfzentrum festgelegt (schon im Leitbild 2013 als Massnahme formuliert), dies soll nach der Ortsplanung unverzüglich angegangen werden.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach wurde mit RRB Nr. 499 vom 12. März 2002 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.5 Räumliches Leitbild

Das PBG schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 10. Dezember 2013 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 (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.3 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. Unter anderem basierend auf dem räumlichen Leitbild und der Quartieranalyse wurden differenzierte Anpassungen des Bauzonenplans und des Zonenreglements vorgenommen und weitere planerische Massnahmen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

nach innen umgesetzt. Zudem wurde das Siedlungsgebiet bereinigt; ein grosser Anteil der Reservezonen wurde dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 7. Juni 2021 bis am 7. Juli 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen 24 Einsprachen ein. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 27. Januar 2022 bis am 25. Februar 2022. Die dritte öffentliche Auflage erfolgte vom 5. Mai 2022 bis am 3. Juni 2022, wobei sieben Einsprachen eingingen.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bettlach hat die Gesamtrevision der Ortsplanung am 28. Februar 2023 zur Genehmigung freigegeben (Beschluss Nr. 2023-7274). Innert Frist erhoben fünf Parteien Beschwerde beim Regierungsrat gegen die jeweiligen Einsprachebeschlüsse.

3.2 Beschwerdeverfahren

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bettlach (nachfolgend Vorinstanz) liess sich mit Eingabe vom 31. August 2023 vernehmen und verlangte die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei sowie die Genehmigung der Ortsplanungsrevision, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

Nachdem auf eine Beschwerde mit separater Verfügung des Bau- und Justizdepartementes (nachfolgend BJD) vom 14. Februar 2024 nicht eingetreten wurde, verbleiben folgende Beschwerden:

1. Pia Schaad, Eschenweg 7, 2544 Bettlach
v.d. Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 553, 4502 Solothurn
2. IZ Wohnraum AG, mit Sitz in Büren an der Aare, Jurastrasse 2, 3294 Büren an der Aare
v.d. Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 553, 4502 Solothurn
3. Otto Kunz und Claudia Daumüller Kunz, Freiheitsstrasse 18, 2544 Bettlach
v.d. Rechtsanwältin Thalia Weibel, advokatur56 ag, Schwarztorstrasse 56, Postfach 530, 3000 Bern 14
4. Jasmin Besançon, Chappeliweg 4, 2545 Selzach
v.d. Rechtsanwalt Dr. Lukas Pfisterer, Pfisterer Fretz Munz AG, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

3.3 Behandlung der Beschwerden

3.3.1 Formelles

3.3.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

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

Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Er hat den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70). Mit Urteil 1C_180/2022 vom 11. August 2023 (E. 3.1.2) hat das Bundesgericht mit Blick auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ausgeführt, dass mit dieser Pflicht nicht ausgeschlossen sei, «dass sich eine Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz im Zusammenhang mit der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht». Gestützt auf Art. 33 RPG verfügt der Regierungsrat mithin über volle Kognition, auferlegt sich aber eine gewisse Zurückhaltung.

3.3.1.2 Eintreten

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

Die Beschwerdeführer weisen allesamt eine besondere Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Nutzungsplanung, d.h. der Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach, auf. Sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind Adressaten der angefochtenen Verfügungen. Daher sind sie zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die frist- und formgerechten Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten.

3.3.2 Beschwerde von Pia Schaad, Eschenweg 7, 2544 Bettlach, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 553, 4502 Solothurn, vom 21. April 2023

Die Beschwerdeführerin stellte mit Beschwerde vom 21. April 2023 folgende Rechtsbegehren:

1. Die Verfügung des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Bettlach vom 11. April 2023 und Ziff. 6.1 des Beschlusses Nr. 2023-7253 und Ziff. 5.1 des Beschlusses Nr. 2023-7274 der Einwohnergemeinde Bettlach vom 28. Februar 2023 seien aufzuheben, soweit die Einsprache der Beschwerdeführerin gegen die Ortsplanungsrevision Bettlach abgewiesen wird.
2. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach sei in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage vom 7. Juni 2021 bis am 7. Juli 2021, 2. Auflage vom 27. Januar 2022 bis 25. Februar 2022 und 3. Auflage vom 5. Mai 2022 bis 3. Juni 2022) nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Eventualiter sei die vorgesehene öffentliche Erschliessung (öffentliche Erschliessungsstrasse und Baulinien) im Bereich von GB Bettlach/602 nicht zu genehmigen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.3.2.1 Übernahme des Eschenweges in das öffentliche Strassenareal

3.3.2.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin führt in ihrer einlässlichen Beschwerdebegründung aus, Gegenstand der Beschwerde sei die von der Vorinstanz im Rahmen der Ortsplanungsrevision geplante Übernahme des Eschenweges in das öffentliche Strassenareal. Die durchgehende Ausgestaltung des

gesamten Eschenweges als öffentliche Erschliessung sei zum einen nicht erforderlich, um der in § 103 des Planungs- und Baugesetzes statuierten Pflicht zur öffentlichen Erschliessung nachzukommen. Zum anderen präjudiziere die geplante öffentliche Erschliessung die rückwärtige Erschliessung des südlichen Bereichs der Parzellen GB Bettlach Nrn. 602 und 603, welche zweckmässig nur über die Kantonsstrasse im Süden erschlossen werden könnten. Mit den im Einspracheverfahren erhobenen Einwänden habe sich die Vorinstanz nur in unzureichendem Masse auseinandergesetzt.

Die Privaterschliessung der Grundstücke GB Bettlach Nrn. 602 und 603 sei mit entsprechenden Dienstbarkeiten gesichert. Der private Eschenweg weise ab der westlichen Parzellengrenze von GB Bettlach Nr. 602 eine Breite von 4.25 m auf und sei in der Form einer privaten Hauszufahrt mit Verbundsteinen ausgebaut. Er unterscheide sich optisch stark vom geteerten Teil des Eschenweges (über GB Bettlach Nrn. 596 und 1164). Der südliche Teil der Parzelle GB Bettlach Nr. 602 sowie die Parzelle GB Bettlach 603 seien unüberbaut. Der rechtsgültige Erschliessungsplan mache keine Vorgaben, dass diese Parzellen bei einer Überbauung rückwärtig über den Eschenweg zu erschliessen wären. Es sei deshalb davon auszugehen, dass diese bei einer Überbauung ab der Bielstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen werden könnten, wie dies bei zahlreichen anderen Parzellen entlang der Bielstrasse auch der Fall sei.

Der öffentlich aufgelegte Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung (Ortsteil Süd) sehe die Übernahme des (privaten) Eschenweges in das öffentliche Strassenareal (inkl. Festlegung von Baulinien) vor, wobei das öffentliche Strassenareal an der östlichen Grundstücksgrenze von GB Bettlach Nr. 602 ende. Die Breite der öffentlichen Erschliessungsstrasse entspreche dem heutigen Ausbau. Dem Raumplanungsbericht (S. 89 f.) und den angefochtenen Beschlüssen (Ziff. 2.5 des Protokolls des Gemeinderates vom 28. Februar 2023; Beschluss-Nr. 2023-7253) lasse sich entnehmen, dass die Vorinstanz der Auffassung sei, den Eschenweg in das öffentliche Strassenareal übernehmen zu müssen, weil dies die Vorschriften des PBG (§ 103) gebieten würden. Zudem präjudiziere der Entscheid auch die Erschliessung der künftig in der Gewerbezone mit Wohnnutzung stehenden Parzellen (südlicher Bereich von GB Bettlach Nrn. 602 und 603). Die Erschliessung dieser Parzellen solle nach Meinung der Vorinstanz rückwärtig erfolgen. Einer Erschliessung dieser Parzellen ab der Kantonsstrasse stehe die Vorinstanz ablehnend gegenüber (vgl. Ziff. 2.3 ff. des Protokolls des Gemeinderates vom 28. Februar 2023; Beschluss Nr. 2023-7253). Der südliche Bereich der Parzelle GB Bettlach Nr. 602 und die Parzelle GB Bettlach Nr. 603 seien der Gewerbezone mit Wohnnutzung zugeordnet (wobei der Gewerbeanteil bis 100% betragen könne; vgl. § 17 Abs. 3 des Zonenreglements). Die beiden Parzellen würden direkt an die Kantonsstrasse grenzen. Die Vorinstanz sei offenbar der Auffassung, dass die Erschliessung künftig rückwärtig über die öffentliche Erschliessung des Eschenwegs erfolgen solle (vgl. Ziff. 2.3 ff. des Protokolls des Gemeinderates vom 28. Februar 2023, Beschluss Nr. 2023-7253). Dies sei weder recht- noch zweckmässig. Gewerbebetriebe mit Publikumsverkehr seien darauf angewiesen, dass ihre Kunden die Geschäftslokalitäten ab der Kantonsstrasse gut erreichen könnten (kurze und übersichtliche Anfahrtswege; vgl. dazu auch das an die Beschwerdeführerin gerichtete Schreiben des Egli Beck vom 14. Januar 2021 mit Verweis auf die offenbar mit der Gemeindepräsidentin von Bettlach geführten Gespräche). Diesen Anforderungen genüge die rückwärtige Erschliessung nicht. Die Kunden dieser Gewerbebetriebe müssten über den Kreisel beim Knoten Bielstrasse/Flurstrasse über die Ringstrasse, Diebold Schilling-Strasse, Buchenweg und Eschenweg fahren oder über den Föhrenweg, Diebold Schilling-Strasse, Buchenweg und Eschenweg. Dies ergäbe eine Anfahrtsstrecke von bis zu 1.2 km und würde im Wesentlichen durch Wohnzonen führen, was zu unerwünschtem Mehr- und Suchverkehr in diesen Gebieten führen würde. Die Betriebe entlang der Kantonsstrasse wären für die Laufkundschaft praktisch unauffindbar. Eine rückwärtige Erschliessung genüge auch in Bezug auf die erforderlichen Strassenbreiten nicht den Anforderungen an eine Gewerbeerschliessung. Der Buchenweg weise lediglich eine Breite von 5.05 m auf (Gewerbeerschliessungen würden in der Regel Strassenbreiten von 6 m aufweisen). Der Eschenweg selbst sei lediglich 4.25 m breit und genüge diesen Normen bei Weitem nicht. Durch ein kürzlich bewilligtes Baugesuch eines Carports am

Eschenweg 4, mit dem die künftige Strassenbaulinie überstellt werde, verschärfe sich das Problem noch zusätzlich. Ohnehin würde auch ein Ausbau des Eschenweges das Problem nicht lösen, da bereits das übergeordnete Strassennetz zu gering dimensioniert sei, um den Mehrverkehr aus den Gewerbebetrieben aufnehmen zu können. Der Erschliessungsplan sehe zudem für die Parzelle GB Bettlach Nr. 603 gar keine öffentliche Erschliessung vor. Nach dem aufgelegten Erschliessungsplan verfüge die Parzelle weiterhin über keinen direkten Anstoss an das öffentliche Strassennetz, sondern wäre immer noch privat über GB Bettlach Nr. 1276 erschlossen. Mit diesen Einwänden setze sich die Vorinstanz in den angefochtenen Entscheiden überhaupt nicht auseinander, was auch unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs zu beanstanden sei und zur Gutheissung der Beschwerde führe. Die Parzellen GB Bettlach Nrn. 602 (südlicher Bereich) und 603 liessen sich aus den angeführten Gründen vernünftigerweise nur über die Kantonsstrasse erschliessen. Die dagegen vorgebrachten Einwände der Vorinstanz (vgl. Ziff. 2.3 ff. des Protokolls des Gemeinderates vom 28. Februar 2023; Beschluss Nr. 2023-7253) seien nicht stichhaltig. Die Parzellen seien heute unbebaut. Wie eine Erschliessung auf die Kantonsstrasse konkret ausgestaltet werde, lasse sich erst anhand eines Baugesuches beurteilen, in dem auch die Einhaltung der erforderlichen Sichtbermen, Wendemöglichkeiten etc. aufgezeigt werden könnten. Die Sanierung der Bielstrasse sei nach den eigenen Aussagen der Vorinstanz erst für das Jahr 2028 vorgesehen. Ein Erschliessungsplan liege - soweit bekannt - noch nicht vor. Die Erschliessungsplanung (inkl. Lärmschutzsanierung mit dem Bau von Lärmschutzwänden) liesse sich problemlos mit einer verkehrstechnisch einwandfreien Erschliessung dieser Gewerbeparzellen koordinieren. Sollte sich aufgrund eines konkreten Baugesuches für die Gewerbeparzellen zeigen, dass eine Erschliessung ab der Kantonsstrasse technisch nicht möglich sei (was bestritten werde), könnte immer noch eine rückwärtige Erschliessung ab dem Eschenweg geprüft und der Erschliessungsplan entsprechend angepasst werden. Genau so sei die Vorinstanz im Fall «Tannlimattweg» (GB Bettlach Nr. 1662) verfahren und habe zu Gunsten einer Erschliessung ab der Kantonsstrasse von einer definitiven rückwärtigen Erschliessung der Parzelle abgesehen (mit dem Vorbehalt einer späteren Anpassung des Erschliessungsplanes, sollte die Erschliessung ab der Kantonsstrasse doch nicht möglich sein). Weshalb im vorliegenden Fall anders verfahren werden soll, sei nicht nachvollziehbar und widerspreche auch dem Gebot der Rechtsgleichheit. Wenn die beiden Gewerbeparzellen nicht rückwärtig erschlossen werden könnten und müssten, benötige es auch keine öffentliche Erschliessung für die beiden Parzellen in der Wohnzone (nördlicher Bereich von GB Bettlach Nr. 602 und GB Bettlach Nr. 1276). Die Überführung des privaten Zufahrtsweges in das öffentliche Strassenareal würde die Parzelle GB Bettlach Nr. 602 teilen und mit Baulinien belasten, die (mangels eines Ausbaubedürfnisses) gar nicht benötigt würden. Die Privaterschliessung der beiden Parzellen habe sich bewährt und könne beibehalten werden. Das öffentliche Strassenareal auf dem Eschenweg sei deshalb auf die westliche Parzellengrenze von GB Bettlach Nr. 602 zurückzunehmen. Eine solche Anpassung würde auch dem Erfordernis von § 103 PBG genügen, da über die Privaterschliessung künftig lediglich noch zwei Gebäude erschlossen würden. Die Beschwerdeführerin habe im Einspracheverfahren zudem eingewendet, der Verzicht auf eine Beibehaltung der privaten Erschliessung im Bereich GB Bettlach Nrn. 602 und 603 liesse sich auch unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit nicht rechtfertigen. Wie den Auflageakten zur 3. öffentlichen Auflage entnommen werden könne, habe die Vorinstanz bei einer Vielzahl anderer Grundstücke auf Begehren der betroffenen Eigentümer nun von einer öffentlichen Erschliessung abgesehen. Mit den vorgenommenen Änderungen verblieben ganze Strassenzüge im Privateigentum der angeschlossenen Eigentümer (so z.B. die Privaterschliessung im Bereich GB Bettlach Nrn. 1389, 1390, 1391, 1736 und 29). Die Vorinstanz bestreite dies (vgl. Ziff. 2.7.1 ff. des Protokolls des Gemeinderates vom 28. Februar 2023; Beschluss Nr. 2023-7253). Die Stichstrasse ab der Bahnhofstrasse (GB Bettlach Nrn. 1389, 1390, 1391, 1736 und 29) müsse ins öffentliche Strassenareal übernommen werden. Diese Ausführungen seien nicht nachvollziehbar. Im Auflageplan zur 3. öffentlichen Auflage sei explizit erwähnt, dass auf eine Festlegung als öffentliche Strasse verzichtet werde und die Strasse Privaterschliessung bleibe (aus diesem Grund seien auch die Baulinien entfernt worden). Die Strasse sei entsprechend der Legende auch als Privatstrasse schraffiert. Nichts anderes ergebe sich auch aus dem Raumplanungsbericht zur 3. Auflage (S. 15). Die Beschwerdeführerin halte deshalb am Vorwurf der rechtungleichen Behandlung fest. Die Vorinstanz habe bei ihrer Planung die Interessen an einer zweckmässigen Erschliessung

der Gewerbezone mit Wohnnutzung im südlichen Bereich der Parzellen GB Bettlach Nrn. 602 und 603 ausser Acht gelassen. Die vorgeschriebene rückwärtige Erschliessung sei weder rechtlich noch zweckmässig. Dass andere Lösungen im Bereich von Grundstücken an der Kantonsstrasse möglich seien, zeige das Beispiel «Tannlimattweg». Hier bestehe eine Rechtsungleichheit. Gleiches gelte für die von der Vorinstanz angewandte Praxis bei der Übernahme von Privatstrassen, die nicht in allen Fällen rechtsgleich angewandt worden sei. Eine öffentliche Erschliessung des hinteren Teils des Eschenweges, der heute in der Form einer engen Hauszufahrt ausgestaltet sei, sei weder erforderlich noch ergebe sich aus § 103 PBG eine Pflicht dazu. Ein Teilverzicht auf das öffentliche Strassenareal (es wären nunmehr nur noch zwei Wohneinheiten privat erschlossen) liege im Interesse der Beschwerdeführerin (Reduktion der durch eine öffentliche Erschliessung einhergehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf ein verhältnismässiges Mass). Mit dem Teilverzicht reduzierten sich auf der anderen Seite die Kosten der Gemeinde für die Übernahme und die Sanierung sowie die Unterhaltskosten. Dies läge im öffentlichen Interesse. Gemeinden hätten beim Erlass von Nutzungsplänen eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen (Art. 3 der Raumplanungsverordnung, RPV; SR 700.1). Dabei hätten sie alle rechtlichen und tatsächlichen Interessen einzubeziehen, diese zu bewerten und sie gegeneinander abzuwägen. Planfestsetzungen seien zu begründen und im Raumplanungsbericht darzustellen (Art. 47 RPV sowie HEINZ AEMISEGGER, PIERRE MOOR, ALEXANDER RUCH, PIERRE TSCHANNEN, Praxis-Kommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, N. 10 ff.). Bei der Interessenabwägung seien neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgebenden Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die Grenze des Planungsermessens werde überschritten, sobald Ergebnisse anfielen, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten liessen, d.h. im Lichte der Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG räumlich nicht mehr als folgerichtig erschienen. Zu ermitteln seien die Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung seien. Diese Interessen seien derart zu optimieren, dass sie im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht würden. Neben den Interessen der Raumplanung seien auch die Interessen der Grundeigentümer im Quartier zu berücksichtigen (SOG 2002 Nr. 22 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Die Vorinstanz habe sich mit den berechtigten Einwänden der Beschwerdeführerin nicht oder nur in unzureichendem Masse auseinandergesetzt und damit ihr Planungsermessens überschritten.

3.3.2.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Dem Protokoll des Gemeinderates vom 28. Februar 2023 lässt sich entnehmen, dass die Gemeindepräsidentin die gewünschte Erschliessung von der Bielstrasse her mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau besprochen habe. Dabei sei festgehalten worden, dass die Sanierung der Bielstrasse voraussichtlich ins Jahr 2028 hinausgeschoben werde. Grundsätzlich seien alle Querungen der Veloroute schwierig und würden nur in absoluten Ausnahmefällen bewilligt. Aufgrund der Sichteinschränkungen wären Lärmschutzwände bei den angrenzenden Parzellen nicht mehr möglich (erforderliche Einsicht entsprechend der geltenden Höchstgeschwindigkeit wäre durch Lärmschutzwände nicht gewährleistet). Weil eine Rückwärtsausfahrt nicht gestattet sei, bräuchte es bei einer Erschliessung von Süden her einen relativ grossen Wendehammer. Dadurch würde viel Land verloren gehen. Grundsätzlich müsse festgehalten werden, dass eine Erschliessung ab der Kantonsstrasse nur ausnahmsweise und nicht zum Vornherein bewilligt werden könne. Eine Bewilligung im Voraus wäre keine Ausnahme mehr. Ob eine Ausnahmbewilligung erteilt werden könne, werde mit dem Baugesuchsverfahren entschieden, sobald Gewissheit bestehe, was auf den beiden Parzellen erstellt werden solle. Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 24. August 2021 habe der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 7128 der Festsetzung des Schwellenwertes zur Übernahme von privaten Erschliessungsstrassen ab fünf Wohneinheiten zugestimmt. Die Einwohnergemeinde solle somit private Erschliessungsstrassen übernehmen, wenn diese jetzt oder künftig fünf oder mehr Wohneinheiten erschliessen. Über den Eschenweg würden fünf oder mehr Wohneinheiten erschlossen. Somit solle der Eschenweg ins öffentliche Strassenareal überführt werden. Die geforderte Anpassung von § 17 Abs. 5 des Zonenreglements sei aufgrund der Einsprache der Beschwerdeführerin zur 1. öffentlichen Auflage wie beantragt vom

Gemeinderat geändert worden. Dies sei im Einspracheschreiben zur 3. öffentlichen Auflage ausdrücklich gewürdigt worden. Die PUEK habe am 9. Juni 2022 die Einsprachen zur 3. öffentlichen Auflage zur Kenntnis genommen und diese zu Händen des Gemeinderates beraten. Im Schreiben vom 31. Mai 2022 werde erwähnt, dass die Parzellen GB Bettlach Nrn. 1389, 1391, 1736, 1390 und 29 mit der Stichstrasse ab der Bahnhofstrasse weiterhin privat erschlossen blieben. Dem sei nicht so. Im "Plan der Änderungen", welcher in der 1. öffentlichen Auflage aufgelegt worden sei, sei diese Stichstrasse gelb markiert und somit als Änderung gekennzeichnet. Im Plan "Änderungen Erschliessungsplan", welcher in der 3. öffentlichen Auflage aufgelegt worden sei, sei diese Erschliessung nicht korrigiert und müsse somit ins öffentliche Strassenareal übernommen werden. Etwas komplizierter verhalte es sich bei der Erschliessung der Grundstücke GB Bettlach Nrn. 857 und 1228. Diese beiden Parzellen würden direkt ab der Riedstrasse erschlossen. Die Erschliessung sei Teil der Parzelle GB Bettlach Nr. 1228. Die Stichstrasse hinter dieser Parzelle erschliesse nicht mehr als vier Wohneinheiten, weshalb hier eine Korrektur der in der 1. öffentlichen Auflage vorgesehenen Erschliessung habe vorgenommen werden können. Selbstverständlich sei die Einwohnergemeinde Bettlach wie alle öffentlichen Instanzen verpflichtet, alle gleichen Situationen im Sinne der Rechtsgleichheit gleich zu behandeln. Aber eben auf der Parzelle GB Bettlach Nr. 1263 werde bereits ein Bau realisiert, auf den beiden Grundstücken GB Bettlach Nrn. 602 und 603 jedoch nicht.

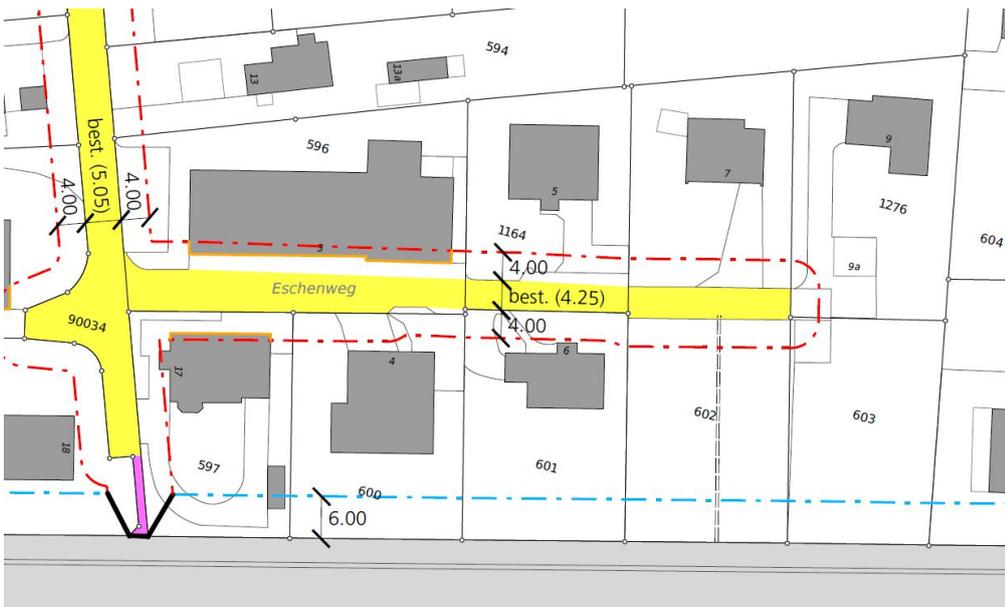
Mit Vernehmlassung vom 31. August 2023 führte die Vorinstanz aus, § 102 Abs. 1 PBG bestimme, dass alle Bauten an die öffentlichen Erschliessungsanlagen anzuschliessen seien, soweit die Gesetzgebung nichts anderes bestimme. Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienten einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten (§ 103 Abs. 1 PBG). Mit Beschluss des Gemeinderats Nr. 7128 vom 24. August 2021 habe der Gemeinderat festgelegt, dass die bestehenden Privatstrassen ab fünf Wohneinheiten oder Bauten ins öffentliche Strassennetz aufzunehmen seien. Dieser Entscheid beruhe auf dem kantonalen Planungs- und Baugesetz, den Ausführungen zur Baukonferenz und dem Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2020/1460. Der Eschenweg sei eine Privatstrasse, welche mit der Ortsplanungsrevision ins öffentliche Strassennetz der Gemeinde Bettlach aufgenommen werde. Am Eschenweg seien die bereits überbauten Grundstücke GB Bettlach Nrn. 600, 601, 602 (teilweise), 1164 und 1276 angeschlossen. Das Grundstück GB Bettlach Nr. 603, welches noch nicht überbaut sei, sei ebenfalls über den Eschenweg zu erschliessen. Über den Eschenweg würden fünf Bauten erschlossen. Die Voraussetzungen zur Übernahme ins öffentliche Strassennetz gemäss Gemeinderatsbeschluss seien erfüllt. Dies auch ohne Berücksichtigung der noch nicht überbauten Grundstücke GB Bettlach Nrn. 602 (teilweise) und 603. Die Beschwerdeführerin sei Grundeigentümerin der Grundstücke GB Bettlach Nrn. 602 und 603. Sie beantrage, den Eschenweg ab GB Bettlach Nr. 602 privat zu belassen. Die beiden Grundstücke sollten über die Kantonsstrasse erschlossen werden. Dabei übersehe die Beschwerdeführerin, dass zurzeit keine Erschliessung über die Kantonsstrasse vom Kanton in Aussicht gestellt werde. Die Voraussetzungen für eine neue Ein- und Ausfahrt an die Kantonsstrasse gemäss § 53^{bis} KBV seien vorliegend nicht erfüllt. Zum einen liege eine zweckmässige rückwärtige Erschliessung vor und die Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse werde nicht als ungefährlich beurteilt. Ohne die Übernahme der Privatstrasse ins öffentliche Strassennetz bestehe die Gefahr, dass das Grundstück GB Bettlach Nr. 603 für allfälligen Publikumsverkehr als nicht genügend beurteilt würde. Für eine Erschliessung über die Kantonsstrasse seien zum heutigen Zeitpunkt wichtige Punkte nicht geklärt. Die Erschliessung über die Kantonsstrasse werde vom Kanton erst nach der voraussichtlichen Strassensanierung vorgenommen. Auf einem an einer Hauptverkehrsstrasse (in der Regel Kantonsstrassen) gelegenen Baugrundstück sei genügend Platz zum Wenden eines Fahrzeuges freizuhalten, wenn das Grundstück unmittelbar von einer solchen Strasse her erschlossen werde (§ 53 Abs. 3 KBV). Dies bedinge eine Wendefläche auf GB Bettlach Nr. 603. Weiter sei fraglich, ob die bestehenden Lärmschutzwände mit den notwendigen Sichtzonen vereinbar seien. Eine abschliessende Beurteilung der Erschliessung von GB Bettlach Nrn. 603 und allenfalls 602 (teilweise) könne erst mit konkreten Überbauungsabsichten vorgenommen werden. Die Übernahme des Eschenwegs ins öffentliche Strassennetz ändere nichts an der bereits jetzt vorhandenen Erschliessung von GB Bettlach Nr. 603, welche auch rückwärtig über den Eschenweg (privat) erfolge. Die Beschwerdeführerin

schreibe in RZ 7, dass ein Gewerbebetrieb Publikumsverkehr habe und daher eine Erschliessung über die Kantonsstrasse zwingend sei. Die rückwärtige Erschliessung durch das Wohnquartier sei unverhältnismässig lang und kompliziert. Zurzeit bestünden keine Pläne für die Überbauung der beiden Grundstücke. Gemäss § 17 Abs. 2 Zonenreglement seien nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zulässig. Dabei müsse der Gewerbe- / Dienstleistungsanteil mindestens 60% der Bruttogeschossfläche betragen (§ 17 Abs. 3 ZR). Die Nutzungsmöglichkeiten seien sehr vielseitig. Die Überbauung könne Wohnungen enthalten und Gewerbebetriebe. Ob die Gewerbebetriebe auf eine Laufkundschaft über die Kantonsstrasse angewiesen seien, sei zur Beurteilung zu früh. Auf eine solche unsichere Grundlage könne nicht abgestellt werden. Die vorgesehene öffentliche Erschliessung sei zweck- und verhältnismässig. Die Situation am Tannlimattweg, welche die Beschwerdeführerin in RZ 11 vorbringe, zeige die Problematik mit der Erschliessung über die Kantonsstrasse auf. Das betroffene Grundstück (GB Bettlach Nr. 1662) sollte neu über die Kantonsstrasse erschlossen werden. Der Kanton habe die Erschliessung über die Kantonsstrasse jedoch erst auf das Jahr 2028 in Aussicht gestellt. Um mit der Überbauung auf GB Bettlach Nr. 1662 beginnen zu können, habe die Erschliessung wie ursprünglich bestehend, wieder aufgenommen werden müssen. Die Erschliessung über die Kantonsstrasse sei trotz der bestehenden Erschliessung über den Tannlimattweg nicht ausgeschlossen. Entsprechend sei vorliegend mit dem Eschenweg vorzugehen. Sollte eine Erschliessung über die Kantonsstrasse sinn- und zweckmässig sein, wäre dies später zu prüfen. Es werde darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Grundstücke bereits jetzt über den privaten Eschenweg erschlossen seien. An dieser Erschliessung der Grundstücke ändere sich nur, dass der Eschenweg öffentlich werde. Im Beschluss des Gemeinderats Nr. 2023-7253 vom 28. Februar 2023 sei fälschlicherweise geschrieben worden, dass die Stichstrasse ab Bahnhofstrasse für die Grundstücke GB Bettlach Nrn. 29, 1389, 1390, 1391 und 1736 eine öffentliche Strasse werde. Dies sei falsch. Diese Stichstrasse bleibe gemäss 3. öffentlichen Auflage als Privatstrasse bestehen. Grund dafür sei, dass davon ausgegangen werde, dass GB Bettlach Nr. 29 von der Bahnhofstrasse direkt erschlossen werde. Es verblieben damit vier Parzellen. Die Stichstrasse erfülle die Voraussetzungen für die Übernahme ins öffentliche Strassennetz gemäss Gemeinderatsbeschluss somit nicht. Daher sei von der Übernahme abgesehen worden. Die Regel zur Übernahme der Privatstrassen seien durchgehend einheitlich angewendet worden. Der Gemeinderat werde dem Anspruch auf Rechtsgleichheit gerecht. Der Gemeinderat als Planungsbehörde habe sehr wohl sorgfältig alle Interessen gegeneinander abgewogen und alle Planungsgrundsätze beachtet.

3.3.2.1.3 Würdigung

Soweit die Beschwerdeführerin in der Begründung des Entscheides eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör erblickt, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz war im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 143 III 65, E. 5.2) nicht gehalten, sämtliche Vorbringen der hierortigen Beschwerdeführerin anzusprechen. Sie konnte sich vielmehr auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken, wozu insbesondere die gesetzliche Verpflichtung zur Übernahme der Privatstrasse gehört.

Wie die Vorinstanz korrekterweise vorbringt, sind gemäss § 102 PBG alle Bauten an die öffentlichen Erschliessungsanlagen anzuschliessen, soweit die Gesetzgebung nichts anderes bestimmt. § 103 Abs. 1 PBG statuiert, dass private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten dienen. In ständiger Praxis gehen Regierungsrat und BJD dabei von drei bis vier Bauten oder Wohneinheiten aus (vgl. Mitteilungsblatt 2009, S. 45; RRB Nr. 2020/1460 vom 19. Oktober 2020). Sind es mehr, hat das Gemeinwesen bestehende private Erschliessungsanlagen zu übernehmen. Die Vorinstanz hat mit hin zurecht (mit Beschluss Nr. 7128 vom 24. August 2021) festgelegt, dass bestehende Privatstrassen ab fünf Bauten oder Wohneinheiten ins öffentliche Strassennetz aufzunehmen sind.



Der Eschenweg ist - als Privatstrasse - vorbestehend. An ihm sind die bereits überbauten Grundstücke GB Bettlach Nrn. 600, 601, 602 (teilweise überbaut), 1164 und 1276 angeschlossen. Hinzu kommt, dass auch das unüberbaute Grundstück GB Bettlach Nr. 603 und der unüberbaute südliche Teil von GB Bettlach Nr. 602 (zumindest derzeit) über den Eschenweg erschlossen werden. Die Vorinstanz ist mithin zurecht davon ausgegangen, dass die Übernahme ins öffentliche Strassennetz gesetzlich geboten ist. Demzufolge hat diesbezüglich auch keine vertiefte Interessenabwägung stattzufinden.

Die Erschliessung auf Kantonsstrassen ist in § 53^{bis} Abs. 1 KBV geregelt. Demnach dürfen neue Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterung oder bedeutsame Mehrnutzung von der Baukommission nur bewilligt werden, wenn a) eine zweckmässige Erschliessung des Grundstückes anders nicht möglich ist, insbesondere wenn die kommunale Nutzungsplanung nicht eine andere Erschliessung vorsieht und b) die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsfährdung führt. Da sämtliche Parzellen bereits heute (privat) erschlossen sind und die Nutzungsplanung keine Erschliessungsvariante vorschreibt, führt die Übernahme der Privatstrasse zu keiner Änderung bezüglich der rechtlichen Möglichkeit einer Ausfahrt auf die Kantonsstrasse. Der Ansicht der Beschwerdeführerin, dass davon auszugehen sei, dass die südlichen Parzellen bei einer Überbauung ab der Kantonsstrasse erschlossen werden könnten, weil der Erschliessungsplan keine Vorgabe mache, dass rückwärtig zu erschliessen sei, kann hingegen nicht gefolgt werden. Das Fehlen einer ausdrücklichen Vorgabe in der kommunalen Erschliessungsplanung (etwa mittels eines gelben Pfeils) ändert nichts an den kantonalen Voraussetzungen in § 53^{bis} Abs. 1 KBV. Sofern ein Grundstück bereits eine zweckmässige kommunale Erschliessung aufweist oder eine solche möglich ist, kann keine neue Ausfahrt auf die Kantonsstrasse bewilligt werden. Der Nebensatz von § 53^{bis} Abs. 1 lit. a KBV «insbesondere wenn die kommunale Nutzungsplanung nicht eine andere Erschliessung vorsieht» ist weder als eigenständiger Tatbestand zu verstehen noch betrifft er den Sachverhalt einer fehlenden Vorgabe in der kommunalen Planung. Gemeint ist vielmehr der Umstand, dass die kommunale Planung keine Erschliessung vorsieht (etwa bei einer abseits liegenden Parzelle an der Kantonsstrasse). Wesentlich bleibt, ob anderweitig eine zweckmässige Erschliessung möglich ist (was etwa bei einer Tankstelle nicht der Fall sein dürfte). Wie es sich damit verhält, kann vorliegend offen bleiben, zumal die Vorinstanz zurecht ausführt, die Übernahme der Privatstrasse ins öffentliche Strassennetz ändere an der dannzumal vorzunehmenden Beurteilung nichts.

Ebenso braucht vorliegend nicht eruiert zu werden, ob die Breite des Eschenweges für eine mögliche künftige Nutzung ausreicht. Bis anhin tat sie dies jedenfalls. Die Baulinien, welche mit 4 m Breite nicht übermässig erscheinen, sichern einen allenfalls notwendigen Ausbau der Strasse

und sind insofern - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - durchaus notwendig. Dass GB Bettlach Nr. 602 überdies vom öffentlichen Strassenareal geteilt wird, ist bereits aufgrund der wegrechtsbelasteten Privatstrasse der Fall. Im Übrigen scheint ein gänzlicher Verzicht auf Baulinien - auch wenn ein (zumindest wesentlicher) Ausbau unwahrscheinlich erscheint - nicht opportun, zumal die Baulinien nebst ihrer Funktion, einen späteren Ausbau zu sichern, auch eine gestalterische Funktion hinsichtlich des Strassenraumes innehaben.

Soweit die Beschwerdeführerin bereits heute von einer Liegenschaft ausgeht, welche ein grosses Verkehrsaufkommen generieren wird, ist dies für die Übernahme der Privatstrasse ebenfalls nicht relevant. Dies würde allenfalls - zu gegebenem Zeitpunkt - dazu führen, dass die Erschliessung über das kommunale Strassennetz als nicht zweckmässig erachtet werden könnte, was - sofern die weiteren Voraussetzungen eingehalten werden könnten - zu einer (neuen) Ausfahrt auf die Kantonsstrasse berechtigen könnte. Mit anderen Worten spielt es für die Übernahme der Privatstrasse keine Rolle, ob sie für noch unbekannte künftige Nutzungen zweckmässig erscheint.

Grundsätzlich ist - sofern eines der Kriterien (Anzahl Bauten oder Wohneinheiten) erfüllt ist - die gesamte bestehende Privatstrasse ins öffentliche Strassennetz zu übernehmen. Dass die Vorinstanz den Eschenweg lediglich bis zur Parzellengrenze von GB Bettlach Nr. 1276 übernimmt und mithin die Parzelle GB Bettlach Nr. 603 weiterhin (mittels bestehender Dienstbarkeit) privat über GB Bettlach Nr. 1276 erschlossen wird, ist in Anbetracht der Anzahl angeschlossener Liegenschaften, der zu erwartenden Anzahl (Wohn-)Einheiten auf GB Bettlach Nr. 603 nicht zu beanstanden. Im Übrigen ist anzumerken, dass entgegen dem klaren Wortlaut von § 103 Abs. 1 PBG Gewerbeeinheiten wohl ebenso wie Wohneinheiten zu behandeln wären. Ansonsten wäre zwar ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen öffentlich zu erschliessen, nicht aber drei Gewerbebauten mit gesamthaft 24 Einheiten. Ob (bzw. für wie lange) rechtlich allenfalls auch eine Minimallösung möglich wäre, bei welcher die öffentliche Erschliessung lediglich an die westliche Parzellengrenze von GB Bettlach Nr. 602 führen würde, hinge davon ab, wie viele Einheiten in den (vermutlich) zwei neuen Bauten dereinst erstellt würden. Es kann jedenfalls nicht die Rede davon sein, dass eine solche - mutmasslich lediglich als Zwischenlösung dienende - Variante zweckmässiger wäre. Die Lösung der Gemeinde ist jedenfalls nicht unzweckmässig.

Soweit die Beschwerdeführerin eine rechtsungleiche Behandlung geltend macht, könnte sie selbst dann nichts zu ihren Gunsten daraus ableiten, wenn ihre Vorbringen zutreffen würden. Die Stichstrasse ab Bahnhofstrasse für die Grundstücke GB Bettlach Nrn. 29, 1389, 1390, 1391 und 1736 soll gemäss Erschliessungsplan Süd weiterhin als Privatstrasse bestehen bleiben. In der Vernehmlassung macht die Vorinstanz geltend, es werde davon ausgegangen, dass die Parzelle GB Bettlach Nr. 29 dereinst direkt von der Bahnhofstrasse erschlossen werde. In Anbetracht dessen, dass die Stichstrasse - anders als der Eschenweg - jedenfalls derzeit die Voraussetzungen für eine Übernahme ins öffentliche Strassennetz nicht erfüllt, ist eine Ungleichbehandlung ohnehin gerechtfertigt.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

3.3.2.2 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführerin unterliegt, weshalb sie die Verfahrenskosten zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 200.00 ist ihr zurückzuerstatten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Die Vorinstanz hat eine Parteientschädigung beantragt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss § 39 VRG in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt. Grundsätzlich müssen also besondere Umstände vorliegen, um am Verfahren beteiligten Gemeinden eine Parteientschädigung aufzuerlegen oder eine solche zuzusprechen. Nebst dem Umstand, dass für Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern nur in absoluten Ausnahmefällen eine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, wird für die Zusprechung von Parteientschädigungen auch an kleinere Gemeinden (wie vorliegend) vorausgesetzt, dass eine Komplexität vorliegt, welche den Beizug eines Rechtsbeistands zu rechtfertigen vermag bzw. diesen als notwendig erscheinen lässt, handelt die Behörde doch in ihrem amtlichen Wirkungskreis. Insbesondere soll vermieden werden, dass eine allfällig an die Gemeinde zu leistende Parteientschädigung quasi prohibitive Wirkung hat, sprich die Betroffenen davon abhält, die ihnen zustehenden Rechte wahrzunehmen (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_430/2021 E. 4.3 sowie VWBES.2022.176 vom 14. Juni 2022 E. 4). Vorliegend drängt sich keine Abweichung von der Regel auf. Die Gemeinde Bettlach zählt zwar bloss rund 5'000 Einwohner und auch die Komplexität der Materie spricht eher für den Beizug einer anwaltschaftlichen Vertretung, es handelt sich aber um eine - wenn auch gesetzlich gebotene - Planung der Vorinstanz, bei welcher die Schwelle des Rechtsschutzes grundsätzlich nicht weiter angehoben werden soll. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

3.3.3 Beschwerde der IZ Wohnraum AG, mit Sitz in Büren an der Aare, Jurastrasse 2, 3294 Büren an der Aare, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 553, 4502 Solothurn, vom 21. April 2023

Die Beschwerdeführerin stellte mit Beschwerde vom 21. April 2023 folgende Rechtsbegehren:

1. Die Verfügung des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Bettlach vom 11. April 2023 und Ziff. 6.1 des Beschlusses Nr. 2023-7265 und Ziff. 5.1 des Beschlusses Nr. 2023-7274 der Einwohnergemeinde Bettlach vom 28. Februar 2023 seien aufzuheben, soweit die Einsprache der Beschwerdeführerin gegen die Ortsplanungsrevision Bettlach abgewiesen wird.
2. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach sei in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage vom 7. Juni 2021 bis am 7. Juli 2021, 2. Auflage vom 27. Januar 2022 bis 25. Februar 2022 und 3. Auflage vom 5. Mai 2022 bis 3. Juni 2022) nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anordnung:
 - a. Das Gebäude auf GB Bettlach/307 aus dem Schutzstatus als erhaltenswerte Gebäude zu entlassen.
 - b. § 36 Abs. 4 des Zonenreglements durch folgende Formulierung zu ersetzen:

Die erhaltenswerten Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sind in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschoszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung möglichst zu erhalten. Ein Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatz- bzw. Neubauprojekt mit gesicherter Ausführung. Dieses darf nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Alle Baugesuche und Veränderungen sind der Fachstelle für Ortsbildschutz zur Beurteilung zu unterbreiten.
 - c. Die Baulinien entlang der öffentlichen Strassen auf GB Bettlach/307 allseitig auf 4 m festzulegen und die Gestaltungsbaulinien aufzuheben.

d. Von einer Anpassung des Höhenweges im Bereich der Parzelle GB Bettlach/307 abzusehen.

3. Eventualiter seien die unter Ziff. 2 a. bis d verlangten Anpassungen im Genehmigungsbeschluss durch den Regierungsrat selbst festzusetzen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.3.3.1 Klassifikation des Gebäudes auf GB Bettlach Nr. 307 als erhaltenswert

3.3.3.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin führt aus, der öffentlich aufgelegte Bauzonenplan sowie der Gesamtplan sähen vor, das Hauptgebäude auf GB Bettlach Nr. 307 als erhaltenswertes Gebäude zu qualifizieren. Nach § 36 des Zonenreglements bestehe für dieses Gebäude künftig die Pflicht, das Gebäude in seiner ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie seiner Bausubstanz möglichst zu erhalten. Ein Abbruch solle nur zulässig sein, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist und ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das vorgenannte Eigenschaften einhält, vorliege. Die gegen die Klassifizierung vorgetragenen Einwände (schlechte Bausubstanz, Gefährdung des Fortbestandes des Gebäudes aufgrund der rigiden Schutzvorschriften, falsche Einschätzung des Situationswertes des Gebäudes etc.) habe die Vorinstanz einzig mit der Begründung abgewiesen, dass das Gebäude auf GB Bettlach Nr. 307 als Vielzweckhaus «Dreisässenhaus» dem Originalzustand recht nahekomme und typisch für den Jurasüdfuss sei (Beschluss 2023-7265 vom 28. Februar 2023, Ziff. 2.2.2). Auf die grundlegende Kritik an den aufgestellten Schutzvorschriften für erhaltenswerte Bauten sei die Vorinstanz gar nicht eingegangen (Beschluss 2023-7265 vom 28. Februar 2023, Ziff. 2.3.3). Mit der Festhaltung an der Klassifikation als erhaltenswertes Gebäude habe die Vorinstanz ihr Planungsermessen überschritten. Die fehlende Auseinandersetzung mit den Argumenten der Beschwerdeführerin sei auch unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs (Anspruch auf Begründung einer Verfügung) zu beanstanden.

Als erhaltenswert würden Objekte gelten, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung seien. Die Klassifizierung eines Gebäudes als erhaltenswert sei mit Eigentumseingriffen verbunden, die zu ihrer Rechtfertigung einer genügenden gesetzlichen Grundlage und eines überwiegenden öffentlichen Interesses bedürften und zudem verhältnismässig sein müssten. Die zur Diskussion stehenden Interessen seien sorgfältig zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. Neben dem (öffentlichen) Interesse des Denkmalschutzes (das auf einer sachlich, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützten, Gesamtbeurteilung zu beruhen hat), seien auch die Interessen der Raumplanung (Pflicht zur haushälterischen Bodennutzung [Art. 1 Abs. 1 RPG bzw. Art. 2 RPV]) und die Interessen des Gesundheitsschutzes und der Hygiene (z.B. bezüglich Gebäudeisolation, Raumhöhe und Belichtung) einzubeziehen. Namentlich könne die Forderung nach einem zeitgemässen Wohnkomfort den Schutzbestrebungen entgegenstehen. Schliesslich seien auch die privaten Interessen an einer ungeschmälernten Ausübung des Eigentumsrechts (umfassend das Recht das bestehende Gebäude abzureissen und durch ein zeitgemässes Wohngebäude zu ersetzen) in die Interessenabwägung einzubeziehen (vgl. zum Ganzen SOG 2003 Nr. 16, E. 4).

Die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid die Interessenabwägung nicht oder nur unzureichend vorgenommen. Die an den Auflageakten orientierend beigelegte Quartieranalyse der werk1 architekten und planer ag (S. 14) führe aus, dass die im Quartier Allmend vorhandenen vier Bauernhäuser als Ensemble wahrgenommen würden, was angesichts der Distanz zwischen den Gebäuden nicht nachvollziehbar und durch die inzwischen festgelegte Entlassung des Gebäudes auf GB Bettlach Nr. 301 stark zu relativieren sei. Im Gegensatz zu den schützenswerten Gebäuden, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind (§ 36 Abs. 3 des Zonenreglements), seien erhaltenswerte Objekte, charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert)

von Bedeutung sind. Die im angefochtenen Beschluss angeführte Begründung (Beschluss 2023-7265 vom 28. Februar 2023, Ziff. 2.2.2) gehe in keiner Weise auf die angebliche Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild ein, sondern erwähne lediglich, dass dieses dem Originalzustand recht nahekomme. Dies sei keine ausreichende Begründung. Eine Auseinandersetzung mit der angeblich besonderen archäologischen, geschichtlichen, sozialen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen, wissenschaftlichen oder heimatkundlichen Bedeutung, welches dieses Gebäude für das Ortsbild haben soll, habe nicht stattgefunden. Dies wäre jedoch Voraussetzung für die Bewertung des öffentlichen Interesses des Natur- und Heimatschutzes (vgl. SOG 2003 Nr. 16, E. 4c.). Dieses Interesse sei als nicht gewichtig einzustufen.

Unbeachtet gelassen worden seien auch die Interessen des Gesundheitsschutzes und der Wohnhygiene. Die Bausubstanz des bestehenden Gebäudes sei schlecht und nicht mehr einer Sanierung zugänglich (die Beschwerdeführerin plant deshalb einen Abbruch des bestehenden Gebäudes und eine Neubebauung der Parzelle). Die geringen Raumhöhen (ca. 2.1 m) entsprächen nicht den geltenden wohnhygienischen Normen (§ 57 der kantonalen Bauverordnung, KBV, BGS 711.61). Die Haustechnikanlagen müssten komplett erneuert werden. Ob sich die für die Gebäudeisolation notwendigen Massnahmen unter Wahrung des architektonischen Ausdrucks der Bauten realisieren liessen, sei fraglich. Ebenso, ob die Brandschutzvorschriften eingehalten werden könnten. Ein Umbau nach den Vorgaben für hindernisfreies Bauen wäre ebenfalls nicht möglich. Um das Gebäude auf einen zeitgemässen Wohnstandard zu bringen, wäre eine vollständige Entkernung des Gebäudeinnern notwendig, die jedoch zwingend auch Auswirkungen auf das äussere Erscheinungsbild hätte (die Raumhöhen lassen sich ohne Verschiebung der Anordnung der Fenster nicht anpassen). Es sei fraglich, ob die damit verbundene Änderung im Fassadenbild dem Schutzzweck der Bestimmungen über die erhaltenswerten Bauten noch entspreche. Die Vorschriften erwiesen sich in diesem Punkt als hinderlich, um einen Fortbestand des Gebäudes zu garantieren.

Auch die Interessen der Raumplanung liefen den Interessen an einem Erhalt des Gebäudes zuwider. Die Parzelle GB Bettlach Nr. 307 sei stark unternutzt (ÜZ von lediglich 9% statt der in dieser Zone zulässigen 35%; vgl. Plan Revision der Ortsplanung; Überbauungsziffer in den Auflageakten). Die Vorschriften verhinderten eine sinnvolle und sachgerechte Weiterentwicklung der im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Parzelle, auf der sie die Realisierung eines zeitgemässen Wohngebäudes plane (diese private Interessen seien durch die Vorinstanz auch nicht in die Betrachtung miteinbezogen worden).

Die (nicht gewichtigen) öffentlichen Interessen des Natur- und Heimatschutzes vermöchten die gegenläufigen (öffentlichen) Interessen der Wohnhygiene und der Raumplanung nicht zu überwiegen. Sie stünden auch im Widerspruch zu den privaten Interessen an einer Neuüberbauung der Parzelle. Schliesslich erwiesen sich die Schutzvorschriften auch als unverhältnismässig. Die Wortlaute der Vorschriften im Entwurf des Zonenreglements (§ 36) zu den schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden seien fast identisch. Es entspreche nicht der Intention des kantonalen Gesetzgebers, die erhaltenswerten Gebäude einem Schutzstatus zu unterwerfen, der sich kaum noch von demjenigen der schützenswerten oder der geschützten Gebäude unterscheide. Das Gebäude auf GB Bettlach Nr. 307 werde somit faktisch unter Schutz gestellt. Die vorgeschlagene kommunale Regelung gehe weiter als vergleichbare Bestimmungen in anderen Gemeinden, die ebenfalls einen hohen Bestand an erhaltenswerten Gebäuden aufwiesen (vgl. z.B. die Entwürfe der Zonenreglemente zur Revision der Ortsplanung Solothurn oder Balsthal). Insbesondere die Verknüpfung der Abbruchbewilligung mit dem Nachweis, dass eine Sanierung nicht mehr möglich sei, gehe sehr weit und lasse jegliche Interessenabwägung vermissen. Technisch (und mit unbegrenztem finanziellen Aufwand) liesse sich wohl jedes Gebäude in irgendeiner Form sanieren. Zweckdienlich (z.B. bezüglich Raumprogramm, Hindernisfreiheit etc.) und wirtschaftlich tragbar seien solche Sanierungen jedoch nicht. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu verhindern, wäre auch eine mildere Formulierung möglich: *Die erhaltenswerten Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil im*

Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sind in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, First- richtung) und äusserer Erscheinung möglichst zu erhalten. Ein Abbruch bedingt ein bewilligungs- fähiges Ersatz- bzw. Neubauprojekt mit gesicherter Ausführung. Dieses darf nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Alle Baugesuche und Veränderungen sind der Fach- stelle für Ortsbildschutz zur Beurteilung zu unterbreiten. Mit den vorgeschlagenen Anpassun- gen würde dem Anliegen des Ortsbildschutzes Genüge getan, ohne übermässig in das Eigen- tumsrecht der betroffenen Grundeigentümer einzugreifen.

3.3.3.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Dem Protokoll des Gemeinderates vom 28. Februar 2023 (Beschluss Nr. 2023-7265) lässt sich ent- nehmen, dass die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK) an ihren Sitzungen vom 8. November 2021 und 7. Dezember 2021 betreffend die Einsprachen der Beschwerdeführerin zu den erhaltenswerten Gebäuden auf GB Bettlach Nrn. 301 und 307 festgehalten habe, dass das Gebäude auf GB Bettlach Nr. 301 aufgrund verschiedener Um- und Anbauten vom Charak- ter nicht mehr dem Ursprungsobjekt entspreche. Die PUEK habe deshalb dem Gemeinderat be- antragt, das Gebäude aus dem Schutzstatus zu entlassen. Das Gebäude auf GB Bettlach Nr. 307 sei als Vielzweckhaus «Dreisässenhaus» dem Originalzustand recht nahe und typisch für den Ju- rasüdfuss. Das Gebäude weise auch eine bessere Bausubstanz auf als das Gebäude auf der Par- zelle GB Bettlach Nr. 301. Die PUEK habe aus diesem Grund beantragt, den Schutzstatus «erhal- tenswert» beim Gebäude GB Bettlach Nr. 307 zu erhalten. Im Rahmen der Diskussion in der PUEK habe Thomas Schneitter, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, in diesem Zusammen- hang darauf hingewiesen, dass Ersatzbauten von erhaltenswerten Gebäuden in gewissem Mass vom Bauvolumen abweichen dürften (Gesamthöhe, Gebäudelänge etc.), sofern der Charakter und die Erscheinung gewahrt werden. Der Baubehörde stehe die entsprechende Kompetenz gemäss Zonenreglement zu.

Mit Vernehmlassung vom 31. August 2023 führte die Vorinstanz aus, die Gemeinden könnten in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltens- werter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen (§ 20 Abs. 1 KDV). Als erhal- tenswert würden Objekte gelten, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (§ 20 Abs. 3 KDV). Als historische Kulturdenkmäler gälten Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künst- lische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben (§ 2 Abs. 1 KDV). Je nach ihrer Bedeutung gälten gemäss § 2 Abs. 2 KDV als historische Kultur- denkmäler insbesondere Bauernhäuser (lit. a) und Strassenzüge, Plätze, bauliche Ensembles und Ortsbilder in ihrer Gesamtheit (lit. d). Das auf GB Bettlach Nr. 307 als erhaltenswert eingestufte Gebäude sei bereits heute rechtsgültig in den Nutzungsplänen gemäss § 20 KDV inventarisiert. Beim Gebäude handle es sich um ein Mitteltenn-«Dreisässenhaus» aus dem 19. Jahrhundert, welches vor allem für den Bezirk Lebern typisch sei. Die Bezeichnung Dreisässenhaus komme aus der Aufteilung des Wohntrakts in Stube, Küche und Hinterstube. Das ehemalige Bauernhaus auf GB Bettlach Nr. 307 sei praktisch in seinem Ursprungszustand erhalten. Die zwei Gebäude auf GB Bettlach Nrn. 301 und 307 bildeten an ihrem Standort eine Eingangspforte vom Jura bzw. Ausgangspforte vom Dorf her. Während das Gebäude auf GB Bettlach Nr. 307 gut erhalten sei, sei dasjenige auf GB Bettlach Nr. 301 umgebaut worden. Es sei nicht mehr im ursprünglichen Be- stand vorhanden. Daher habe der Gemeinderat das Gebäude auf GB Bettlach Nr. 301 aus dem Schutzstatus «erhaltenswert» entlassen. Die Pfortenwirkung werde dadurch aufgebrochen und könne verloren gehen. Mit dem Erhalt auf GB Bettlach Nr. 307 werden jedoch der wesentlichere Teil der Pforte sowie des Freiraums erhalten. Darüber hinaus bildeten die weiteren Gebäude am Höhenweg insbesondere deren Steildächer eine historische Einheit. Diese sei das Ortsbild All- mend von Bettlach. Darunter sei das Gebäude auf GB Bettlach Nr. 307 das dominanteste. Es sei für das Ortsbild zentral und daher zu erhalten. Sanierungen sowie Erweiterungen seien an Ge- bäuden im Schutzstatus «erhaltenswert» möglich. Diese seien jedoch massvoll und auf das Orts- bild und Schutzobjekt entsprechend vorzunehmen. Am Höhen- und Gummenweg befänden sich zwei weitere Gebäude im Schutzstatus «erhaltenswert». Auch sie seien typische Bauernhäuser.

Diese drei Bauernhäuser im Ursprungscharakter wie auch weitere charakteristische ehemalige Bauernhäuser bildeten eine Einheit. Die drei Einzelobjekte seien zu erhalten, um den historischen Charakter der Allmend Bettlach zu schützen. Auch wenn sich die drei Gebäude nicht in nächster Nähe befänden, spreche dies nicht gegen ein Ensemble oder ein Ortsbild von für den Bezirk Lebern typischen Mitteltenn-Dreisässenhäuser. Es liege kein Grund vor, das Gebäude auf GB Bettlach Nr. 307 aus dem Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» zu entlassen. Dies umso mehr als der Schutz bereits vor der Ortsplanungsrevision bestanden habe und ohne Schutzstatus der Charakter des ursprünglichen Charakters mit grosszügigem Freiraum verloren gehen würde. Der Schutzstatus «erhaltenswert» und die Gestaltungsbaulinie auf GB Bettlach Nr. 307 seien, wie vom Gemeinderat beantragt, zu bestätigen. Die Beschwerde sei umfänglich abzuweisen.

3.3.3.1.3 Würdigung

Am 22. März 2024 fand ein Augenschein statt, für welchen im Wesentlichen auf das sich in den Akten befindende Protokoll verwiesen werden kann.

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst unter dem Aspekt des Anspruchs auf rechtliches Gehör, dass die Vorinstanz sich nicht mit ihren Argumenten auseinandergesetzt habe und der angefochtene Beschluss in keiner Weise auf die angebliche Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild eingehe.

Auch wenn der Entscheid sich nicht mit sämtlichen Vorbringen der hierortigen Beschwerdeführerin auseinandersetzen muss und die Vorinstanz sich in der Begründung auf die Grundzüge der Überlegungen, von welchen sie sich hat leiten lassen, beschränken kann, ist der Beschluss vorliegend - insbesondere in Anbetracht des einhergehenden Eigentumseingriffs - dürftig ausgefallen. Erst in der Vernehmlassung und anlässlich des Augenscheins verdeutlichte die Vorinstanz die Bedeutung des «Dreisässenhauses» für das Ortsbild und setzte sich mit den Argumenten der Beschwerdeführerin auseinander. Die Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör kann jedoch vorliegend geheilt werden. Ihr ist indessen bei den Kostenfolgen Rechnung zu tragen.

Gemäss § 119 PBG treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz (Abs. 1). Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen (Abs. 3). Damit (und mit der gestützt auf § 126 PBG erlassenen Kulturdenkmäler-Verordnung) besteht eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff.

Gemäss § 20 der KDV können die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen (Abs. 1). Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist (Abs. 2). Als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3). Als historische Kulturdenkmäler gelten Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben (§ 2 Abs. 1).

Anlässlich des Augenscheins führte die Gemeindepräsidentin aus, dass es im vorliegenden Fall um das Gesamtbild der Gemeinde gehe. Es handle sich um Dreisässenhäuser, welche bereits bisher als «erhaltenswert» eingestuft waren. Die Beschwerdeführerin habe den Antrag zur Aufhebung des Status «erhaltenswert» bei den Grundstücken GB Bettlach Nrn. 301 und 307 gestellt. Die Gemeinde Bettlach sei der Beschwerdeführerin entgegengekommen und habe den Status «erhaltenswert» bei GB Bettlach Nr. 301 aufgehoben (aufgrund von Veränderungen und

schlechter Bausubstanz). Das Grundstück GB Bettlach Nr. 307 solle aber weiterhin als «erhaltenswert» klassifiziert sein. Auf dem Foto [Beilage 16 der vorinstanzlichen Vernehmlassung] sei das Ortsbild, in welchem sich GB Bettlach Nr. 307 befinde, ersichtlich. Dieses Grundstück sei wichtig und zeichne die Gemeinde Bettlach unter anderem aus. Die Vertreterin der Denkmalpflege führte aus, dass es sich um das Quartier «Allmend» handle. Wenn man vom Dorf Bettlach hinauffahre (nach Norden), so bemerke man deutlich eine räumliche Zäsur zwischen der Bebauung des Dorfes und der Bebauung des ehemaligen Weilers Allmend. Die Zäsur bilde ein landwirtschaftlich genutzter Grünraum. Im Weiler Allmend erkenne man gut die ursprünglichen Bauernhäuser, welche hier entstanden seien, weil die landwirtschaftliche Nutzung der Juralandschaft im Laufe des 19. Jahrhunderts stetig zunahm. Wenn man den Höhenweg entlanggehe, erkenne man die historischen Bauernhäuser sehr gut. Die lockere Bebauung des Weilers Allmend mit seinen traufständigen Gebäuden entlang des Höhenweges sei gut erkennbar auf dem historischen Schwarzplan, welcher im ISOS aus dem Jahre 1980 enthalten sei. Sie bildeten den oberen Abschluss der Bebauung entlang des Jurasüdfusses.

Die Beschwerdeführerin bezweifelt unter anderem, dass die ursprünglich vier, nun noch drei erhaltenswerten Bauten als Einheit wahrgenommen würden. Die Quartieranalyse führte noch aus, dass es sich bei den vier erhaltenswerten Bauten um ein Ensemble handle.

Mit der Entlassung von GB Bettlach Nr. 301 fehlt der Eingangspforte ins Dorf nun die eine Hälfte, wenn auch der Vorinstanz dahingehend zuzustimmen ist, dass der wesentlichere Teil der Pforte mit den entsprechenden Freiräumen erhalten bleibt. Hinzu kommt, dass das erhaltenswerte Gebäude auf GB Bettlach Nr. 291 zwar charakteristisch seinen Teil zu dem Ortsbild des Quartiers Allmend beizutragen vermag, räumlich aber - insbesondere auch aufgrund der etwas tieferen Lage und der dazwischenliegenden, optisch wenig ansprechenden Überbauung - kaum ein Zusammenhang mit den sich am Höhenweg befindenden erhaltenswerten Bauten auszumachen ist. Es ist daher zumindest fraglich, ob diesbezüglich noch von einem Ensemble die Rede sein kann. Wie der Präsident der Planungs-, Umwelt und Energiekommission (PUEK) anlässlich des Augenschein ausführte, besteht jedenfalls von GB Bettlach Nr. 307 in östlicher Richtung entlang des Höhenwegs durchaus ein einheitliches Bild traufständiger Häuser, was auch auf dem ISOS-Schwarzplan von 1980 erkennbar ist. Darunter sind die beiden als erhaltenswert eingestuft Gebäude die beeindruckendsten Vertreter. Am Erhalt der historischen Dreisässenhäuser, welche das Ortsbild des Quartiers bzw. entlang des Höhenwegs entscheidend mitprägen, besteht demnach trotz der Entlassung von GB Bettlach Nr. 301 und des fraglichen Zusammenhangs mit dem erhaltenswerten Gebäude auf GB Bettlach Nr. 291 ein öffentliches Interesse. Der Bau gleich östlich angrenzend an GB Bettlach Nr. 307 (auf GB Bettlach Nr. 1339) zeigt schonungslos auf, was geschieht, wenn dem Erhalt historischer Bauten nicht Sorge getragen wird. Dabei ist, wie die Vertreterin der Denkmalpflege anlässlich des Augenscheins ausführte, wann immer möglich dem Erhalt gegenüber dem Ersatzbau der Vorzug zu geben, zumal ein Ersatzbau sich zwar gut einfügen kann, aber nie die gleichen Qualitäten wie ein historischer Bau aufweisen wird. Andere Optionen wie geeignete Zonenvorschriften oder der Erlass einer Gestaltungsplanpflicht könnten mithin zwar die Einordnung sicherstellen, hätten aber unweigerlich einen Neubau und damit einen Verlust der historischen Substanz zur Folge.

Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten öffentlichen Interesse der haushälterischen Nutzung des Bodens und des Gesundheitsschutzes vermögen das öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft nicht umzustossen. Die Pflicht zur haushälterischen Nutzung des Bodens führt nicht zu einer Verdichtungsmaxime, welche im gesamtem Gemeindegebiet gleichermaßen Geltung hat. Das Quartier Allmend zeichnet sich unter anderem gerade durch die grossen Freiräume aus. Des Weiteren ist anzumerken, dass sowohl die Vorinstanz als auch die Vertreterin der Fachstelle Denkmalschutz anlässlich des Augenscheins klar der Ansicht waren, dass sich das zu erhaltende Volumen lediglich auf die bestehende Baute beziehe und auf der Parzelle durchaus eine zusätzliche Baute (eventuell als Anbau, jedoch wohl eher als separates Gebäude) erstellt werden könne. Dem Gesundheitsschutz bzw. der Wohnhygiene kann bei einer Sanierung durchaus Rechnung getragen werden, immerhin sind Sanierungen von historischen Bauten, welche keine

optimale Dämmung und eine geringfügig verminderte Geschosshöhe aufweisen, keine Seltenheit.

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Bausubstanz sei schlecht und einer Sanierung nicht mehr zugänglich, weshalb ein Abbruch und eine Neubebauung der Parzelle geplant seien, steht dies in gewisser Weise in Widerspruch zu den Aussagen anlässlich des Augenschein, wonach ein Abbruch und Neubau nicht das Ziel seien. Der Zustand des Gebäudes schien anlässlich des Augenscheins jedenfalls nicht prekär und die Beschwerdeführerin hat auch nichts Gegenteiliges aufgezeigt. Sollte eine Sanierung trotzdem nicht mehr möglich bzw. nicht zumutbar sein, steht es der Beschwerdeführerin gemäss § 36 Abs. 4 ZR offen, dies zu belegen, wodurch ihr anschliessend alle Möglichkeiten offen stünden.

In Anbetracht der von der Beschwerdeführerin gerügten strengen Bestimmung betreffend erhaltenswerten Bauten sind vergleichsweise einige andere Regelungen beizuziehen (die Beschwerdeführerin verweist auf Solothurn und Balsthal).

Gemäss dem derzeit noch nicht rechtskräftigen § 39 nZR der Stadt Solothurn sind Stellung, Volumen und die charakteristischen Elemente und Merkmale erhaltenswerter Gebäude als Ganzes oder in Teilen möglichst zu erhalten und/oder behutsam zu erneuern bzw. weiter zu entwickeln. Veränderungen und Erweiterungen haben sich einzuordnen und auf den bestehenden Bau Rücksicht zu nehmen. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben (Abs. 2). Erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig oder ein Neubau städtebaulich ebenbürtig ist (Abs. 4).

Balsthal regelt in § 48 Abs. 4 nZR Folgendes: «Die erhaltenswerten Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sind in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschoszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung möglichst zu erhalten. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz, den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden.

Alle Baugesuche und Veränderungen sind der Fachstelle für Ortsbildschutz zur Beurteilung zu unterbreiten.»

Das Zonenreglement von Niedergösgen hält in § 37 Abs. 2 fest: «Die Bauten sollen, wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs ist gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschoszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.»

Es fällt auf, dass sich die (auszugsweise wiedergegebenen) Vorschriften für erhaltenswerte Bauten nicht wesentlich unterscheiden. Vergleicht man den hier vorrangig interessierenden Abbruch einer erhaltenswerten Baute, so ist dieser lediglich möglich, wenn der Erhalt unverhältnismässig oder ein Neubau städtebaulich ebenbürtig ist (Solothurn), wenn die Baubehörde zusammen mit der kantonalen Fachstelle Heimatschutz den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Heimatschutz festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden (Balsthal) bzw. wenn ein Abbruch unvermeidlich ist (Niedergösgen, wobei die Bauten «wenn immer möglich» zu erhalten sind). In Bettlach ist ein Abbruch gemäss

§ 36 Abs. 4 nZR nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist, was zumindest nicht strenger als die Bestimmungen in Balsthal und Niedergösgen (und mutmasslich auch Solothurn) ist. Wie streng eine Regelung tatsächlich ist, hängt zu grossen Teilen von der Auslegung bzw. Handhabung derselben durch die anwendende Behörde ab. Würde man die Bestimmung in Bettlach so verstehen, wie es die Beschwerdeführerin befürchtet, wäre eine Sanierung stets möglich und lediglich eine Kostenfrage. Es ist aber davon auszugehen, dass eine Sanierung bloss dann als möglich gilt, wenn sie sich hinsichtlich der Kosten in einem - für erhaltenswerte Gebäude - üblichen Rahmen bewegt und zudem auch im Ergebnis befriedigt. Die Bestimmung kann mithin durchaus rechtskonform angewendet werden, sofern die Voraussetzung «nachweislich nicht mehr möglich» so ausgelegt wird, dass dies nicht bloss dann der Fall ist, wenn die Substanz aufgrund Zerfalls nicht mehr zu retten ist, sondern bereits dann, wenn eine Sanierung - auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten - nicht mehr zumutbar ist. Die Vorinstanz ist demnach gehalten, die Bestimmung in diesem Sinne anzuwenden.

Die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene Variante von § 36 Abs. 4 nZR krankt einerseits daran, dass die erhaltenswerten Bauten in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung weiterhin «möglichst zu erhalten» wären, hingegen nicht die Bausubstanz. Sofern darüber hinaus die Idee ist, dass generell ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt für einen Abbruch ausreicht, verfehlt die Vorschrift zudem das Ziel, erhaltenswerte Bauten primär zu erhalten.

Aufgrund vorstehender Ausführungen erweisen sich die Einschränkungen nicht als übermässig. Das Interesse am Erhalt der historischen Baute überwiegt insbesondere das private Interesse der Beschwerdeführerin an der freien Überbaubarkeit ihrer Parzelle. Sowohl die Einstufung als erhaltenswerte Baute als auch die diesbezügliche Vorschrift in § 36 Abs. 4 nZR erweisen sich als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

3.3.3.2 Baulinie GB Bettlach Nr. 307 und Strassenareal im Bereich GB Bettlach Nrn. 301 und 307

3.3.3.2.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Nord sehe den Erlass von Gestaltungsbaulinien entlang des als erhaltenswert eingestuftes Gebäudes vor. Zufolge der beantragten Entlassung des Gebäudes aus dem Schutzstatus seien die Gestaltungsbaulinien aufzuheben. Im Übrigen seien die Baulinien konsequent auf 4 m festzulegen. Es seien keine Gründe erkennbar, weshalb die Baulinie im südwestlichen Bereich der Parzelle GB Bettlach Nr. 307 derart weit zurückversetzt sein müsse.

Dem Erschliessungsplan und dem Plan der Änderungen (orientierend) lasse sich zudem entnehmen, dass der Höhenweg im Bereich der Parzellen GB Bettlach Nrn. 301 und 307 geringfügig angepasst werden solle (Verbreiterung zu Lasten der beiden genannten Parzellen). Von dieser Anpassung sei abzusehen. Der heute bestehende Ausbau des Höhenweges genüge den Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung. Von der Anpassung des Erschliessungsplanes in diesem Bereich sei abzusehen.

3.3.3.2.2 Vorbringen der Vorinstanz

Dem Protokoll des Gemeinderates vom 28 Februar 2023 (Beschluss Nr. 2023-7265) lässt sich entnehmen, dass die Gestaltungsbaulinie bei der 3. öffentlichen Auflage beim erhaltenswert eingestuftes Gebäude auf der Parzelle GB Bettlach Nr. 307 beibehalten worden sei. Sie sichere den Vorplatz vor zusätzlichen Bauten. Eine Überbauung im Abstand Strasse und erhaltenswerte Baute würde die Bedeutung der Baute für die Ortssituation und die Sinnhaftigkeit der Inventarisierung nichtig machen.

Die Begradigung des Höhenwegs sei bereits mit der letzten Ortsplanungsrevision im 2002 beschlossen worden und werde mit der jetzigen OPR bestätigt. Jedoch werde auf ein Trottoirausbau nördlich des Höhenwegs verzichtet. Die Eigentümerin von GB Bettlach Nr. 307 werde durch diesen Entscheid begünstigt, da ihr dadurch «zusätzliches» Land in der Bauzone zur Verfügung stehe. Eine Begradigung des Höhenwegs sei aber unabdingbar (Übersichtlichkeit, Enge, Radius).

3.3.3.2.3 Würdigung

Infolge der Beibehaltung des Status von GB Bettlach Nr. 307 als erhaltenswert hat auch die Gestaltungsbaulinie auf dem Grundstück weiterhin ihre Berechtigung, zumal sie - wie die Vorinstanz zutreffend ausführt - den Vorplatz vor zusätzlichen Bauten sichert. Die Baulinie im südwestlichen Bereich soll - gewissermassen als «negative Gestaltungsbaulinie» gleichermassen der Freihaltung des Vorplatzes bzw. des Freiraumes dienen. Dies ist in Anbetracht des erhaltenswerten Gebäudes und der wünschenswerten Freiräume zur Strasse hin nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin legt nicht substantiiert dar, inwiefern die bereits in der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2002 vorgesehene geringfügige Korrektur des Höhenwegs (damals noch mit Trottoir entlang des Höhenwegs und damit über die Parzelle der Beschwerdeführerin) unzulässig oder unzweckmässig sein sollte. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

3.3.3.3 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführerin unterliegt, weshalb sie die Verfahrenskosten zu bezahlen hat, wobei diese aufgrund der Erwägungen zu reduzieren sind. Die Beschwerdeführerin hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 900.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 1'100.00 ist ihr zurückzuerstatten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist nicht derart grob, zumal die Vorinstanz durchaus eine Begründung (nach-)geliefert hat und lediglich zu wenig konkret auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin eingegangen ist. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

Die Vorinstanz hat eine Parteientschädigung beantragt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss § 39 VRG in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt. Grundsätzlich müssen also besondere Umstände vorliegen, um am Verfahren beteiligten Gemeinden eine Parteientschädigung aufzuerlegen oder eine solche zuzusprechen. Nebst dem Umstand, dass für Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern nur in absoluten Ausnahmefällen eine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, wird für die Zusprechung von Parteientschädigungen auch an kleinere Gemeinden (wie vorliegend) vorausgesetzt, dass eine Komplexität vorliegt, welche den Beizug eines Rechtsbeistands zu rechtfertigen vermag bzw. diesen als notwendig erscheinen lässt, handelt die Behörde doch in ihrem amtlichen Wirkungskreis. Insbesondere soll vermieden werden, dass eine allfällig an die Gemeinde zu leistende Parteientschädigung quasi prohibitive Wirkung hat, sprich die Betroffenen davon abhält, die ihnen zustehenden Rechte wahrzunehmen (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_430/2021 E. 4.3 sowie VWBES.2022.176 vom 14. Juni 2022 E. 4). Vorliegend drängt sich keine Abweichung von der Regel auf. Die Gemeinde Bettlach zählt zwar bloss rund 5'000 Einwohner und auch die Komplexität der Materie spricht eher für den Beizug einer anwaltschaftlichen Vertretung, es handelt sich aber um eine - wenn auch gesetzlich gebotene - Planung der Vorinstanz, bei welcher die

Schwelle des Rechtsschutzes grundsätzlich nicht weiter angehoben werden soll. Es ist keine Parteienschädigung zu sprechen.

3.3.4 Beschwerde von Otto Kunz und Claudia Daumüller Kunz, Freiheitsstrasse 18, 2544 Bettlach, vertreten durch Rechtsanwältin Thalia Weibel, advokatur56 ag, Schwarztorstrasse 56, Postfach 530, 3000 Bern 14 vom 21. April 2023

Die Beschwerdeführer stellten mit Eingabe vom 21. April 2023 folgende Rechtsbegehren:

1. Die Verfügung des Entscheids über die Einsprachen gegen die Ortsplanungsrevision des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Bettlach vom 11. April 2023 sowie die Beschlüsse des Gemeinderats Nr. 2023-7249 und Nr. 2023-7274 seien im Umfang der Änderungsanträge aufzuheben und die Ortsplanungsrevision sei wie folgt anzupassen:
 - 1.1
 - Auf die Umzonung des Grundstücks Bünden GB Nr. 684 von Zone W2a zu Zone W3 (mit Gestaltungsplanpflicht) sei zu verzichten und die Parzelle Bünden GB Nr. 684 sei der Zone W2a (mit Gestaltungsplanpflicht) zuzuweisen;
 - § 4 Abs. 7, B. Bünden, 6. und 7. Lemma seien zu streichen;
 - 1.2 Eventualiter zu Ziff. 1.1: Der Wortlaut von § 4 Abs. 7, B. Bünden, 6. Lemma sei wie folgt anzupassen: «Maximale Gesamthöhe von 9.00 m»;
 - 1.3 Subeventualiter zu Ziff. 1.1 und 1.2: In § 4 Abs. 7, B. Bünden, sei das 7. Lemma mit dem Wortlaut «Maximale Gesamthöhe von 12.5 m» zu streichen und mit dem Wortlaut «Zulässig sind nur Flachdächer» zu ersetzen;
2. Eventualiter zu Ziff. 1: Die Verfügung des Entscheids über die Einsprachen gegen die Ortsplanungsrevision des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Bettlach vom 11. April 2023 sowie die Beschlüsse des Gemeinderats Nr. 2023-7249 und Nr. 2023-7274 seien im Umfang der Anträge gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 aufzuheben und zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zzgl. MWST.

3.3.4.1 Zonierung der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 («Bünden»)

3.3.4.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer bringen vor, im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 14. August 2020 bis zum 18. September 2020 sei vorgesehen gewesen, dass die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 wie bisher der Zone W2a zugeteilt werde. Mit Schreiben vom 15. September 2020 habe die Eigentümerin der Parzelle GB Bettlach Nr. 684, die Fondation d'Ebauches S.A., mitgeteilt, es sollen 3 Vollgeschosse zulässig sein. Falls keine drei Vollgeschosse genehmigt würden, sähen sie mit W3 die «Möglichkeit, dass das oberste Geschoss mit einem Attikacharakter vorstellbar ist, aber nicht nach der Regelung KBV, da so eine bessere Ästhetik möglich wird.» Die Stiftung wolle weder Einfamilienhäuser vermieten noch Land verkaufen, weshalb die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in die Zone W3 aufzuzonen sei. Diese Begründung sei inhaltlich nicht nachvollziehbar. Aus diesen Ausführungen gehe hervor, dass es der Eigentümerin der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 um Ästhetik sowie Gewinnmaximierung und nicht um Verdichtung gehe, wie sie im Rest des Schrei-

bens aufzuzeigen versuche. Den raumplanerischen Zielen kompakter Siedlungen, der Siedlungsentwicklung nach innen und der Verdichtung könne in der Zone W2a deutlich besser nachgelebt werden.

Gestützt auf die Wünsche im Partikularinteresse der Eigentümerin der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 mit dem Ziel der Gewinnmaximierung habe die Gemeinde den Zonenplan geändert und die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 der Zone W3 zugewiesen (vgl. Raumplanungsbericht der 1. öffentlichen Auflage, S. 71). Mit Schreiben vom 3. Februar 2022 habe die Gemeindepräsidentin der Einwohnergemeinde Bettlach denn auch selbst zugegeben, dass die Fondation d'Ebauches S.A. eine Sonderbehandlung erhalte:

Die Grundeigentümerin der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 erhält insofern eine Sonderbehandlung, als dass eine Aufzonierung von der Zone W2a zur W3 gewährt werden soll. Im Gegenzug wurde dem Grundstück im Rahmen der Ortsplanung eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt. Der Gestaltungsplan gewährleistet, dass die Planungsbehörde auch beim konkreten Bauprojekt mitreden kann. Dies ist bei einem Grundstück ohne Gestaltungsplan nicht möglich. Werden bei einem Grundstück ohne Gestaltungsplan alle Bauvorschriften eingehalten, muss die Baubehörde die Bewilligung erteilen.

Es könne nicht angehen, dass eine Präsidentin einer einzelnen Grundeigentümerin eine Sonderbehandlung gewähre und ihr bauliche Gestaltungsmöglichkeiten ermögliche, über welche alle anderen angrenzenden Grundstücke nicht verfügten. Die angrenzenden Nachbarn hätten demgegenüber sämtliche Nachteile, welche durch die Aufzonung und die massiv erweiterten baulichen Möglichkeiten einhergingen, zu tragen. Aufgabe von Behörden, und insbesondere einer Gemeindepräsidentin, sei es, alle Einwohnerinnen und Einwohner gleich zu behandeln. Alle mit Planungsaufgaben betrauten Amtspersonen hätten raumplanerische und keinerlei andere Ziele zu verfolgen (Art. 1 RPG). Im Übrigen seien die Ausführungen auch inhaltlich falsch. Auch in den Mitwirkungsunterlagen, in welchen die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in der Zone W2a belassen worden sei, sei für die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 bereits ein Gestaltungsplan vorgesehen gewesen (vgl. auch das Schreiben der Grundeigentümerin vom 15. September 2020).

Gestützt auf die Einsprache der Beschwerdeführer seien in der 3. öffentlichen Auflage die Gestaltungsplanvorschriften in § 4 Abs. 7, B. Bünden wie folgt angepasst worden:

B. Bünden

- Ausnützung der gesamten Fläche.
- Bauungskonzept mit Bauweise, Nutzweise, Anzahl Wohnungen, Wohnungs-Mix, Gemeinschaftseinrichtungen, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung.
- Erschliessung ab dem öffentlichen Strassenareal (gebündelte Erschliessung mit max. 2 Areal-Einfahrten/-Ausfahrten).
- Oberirdische (nur Besucher- und Kurzzeitparkplätze erlaubt) und unterirdische Parkierung (2 Parkplätze pro Wohnung).
- Erreichbarkeit für Notfallorganisationen (Bsp. Feuerwehr) und Unterhalts- / Entsorgungsfahrzeuge.
- **Geschosszahl von Hauptbauten, welche 3 Vollgeschosse nicht unterschreiten darf. Ein zusätzliches Attikageschoss bei 3 Vollgeschossen ist nicht gestattet.**
- **Maximale Gesamthöhe von 12.50 m**
- Prüfpflicht zur mehrheitlichen Versorgung des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie.

Zumal eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m immer noch eine stossende Ungleichbehandlung der Grundeigentümerin der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 gegenüber allen anderen angrenzenden Grundeigentümern darstelle, raumplanerisch nicht zu rechtfertigen sei und zu offensichtlich unzweckmässigen Ergebnissen führe, hätten die Beschwerdeführenden erneut Einsprache erhoben. Die Beschwerdeführenden seien sich bewusst, dass eine Überbauung der grossen Parzelle GB Bettlach Nr. 684 im Grundsatz raumplanerisch sinnvoll sei. Sie würden sich aber dagegen wehren, dass einer einzelnen Grundeigentümerin (auf Kosten der angrenzenden Nachbarn) unverhältnismässig viele bauliche Möglichkeiten zur Gewinnmaximierung gewährt würden, obwohl in der bisherigen Zone W2a eine raumplanerisch sinnvolle Überbauung besser oder zumindest in gleicher Weise möglich wäre. Es gehe den Beschwerdeführenden einzig darum, dass die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 wie bisher in der Zone W2a belassen werde.

Die Bestimmungen und mithin die baulichen Möglichkeiten in der bisherigen Zone W2a als auch in der neu vom Gemeinderat beschlossenen Fassung der Zonenvorschriften der Zone W2a seien deckungsgleich. Gestützt auf § 18 Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 lit. b KBV sei in der Zone W2a ein zusätzliches Attikageschoss nach den neuen Zonenvorschriften zulässig, wobei die maximal zulässige Fassadenhöhe und damit die maximal zulässige Gesamthöhe 9 m betrage. Auch das bisherige Recht sehe die Möglichkeit eines zusätzlichen Attikageschosses in der Zone W2a und damit eine maximale Fassaden- sowie Gesamthöhe von 9 m vor (§18 Abs. 3 aKBV). Folglich seien zwei Vollgeschosse sowie ein Attika- oder ein Dachgeschoss in der Zone W2a möglich. Die maximale Fassaden- und damit Gesamthöhe bei Flachdächern betrage 9 m. Die Geschosshöhe (inkl. Mauerwerk) betrage somit maximal 3 m. Bereits in der Zone W2a könne folglich ganz grundsätzlich eine Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen durch eine geeignete Bauweise erzielt werden. Der Siedlungsentwicklung nach innen und der Verdichtung werde ohnehin in erster Linie dadurch Rechnung getragen, dass die Baulücke auf der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 überhaupt geschlossen werde.

Die Zone W3 nach den neuen Zonenvorschriften sehe vor, dass maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 10.5 m und einer maximalen Gebäudehöhe [recte: Gesamthöhe] von 12.5 m erstellt werden dürfen (nZonenreglement, Anhang I Bauvorschriften und Nutzungsvorschriften i.V.m. § 4 Abs. 7, B. Bünden). In der dritten nun vom Gemeinderat beschlossenen Version sei das Erfordernis von mindestens drei Vollgeschossen gestrichen worden. Zusätzliche Attikageschosse seien bei drei Vollgeschossen nicht zulässig (§ 4 Abs. 7, B. Bünden, 6. Lemma). Bei einer Bauweise mit drei Geschossen - seien es drei Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse und ein Attika- oder Dachgeschoss - betrage die maximale Gesamthöhe somit 12.5 m, womit Geschosshöhen von über 4 m ermöglicht würden. Würden nur zwei Geschosse erstellt, so betrage die maximale Geschosshöhe gar absurde 6 m. Das habe nichts mehr mit einer angemessenen Wohnqualität i.S.v. Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG und haushälterischer Bodennutzung zu tun, sondern ermögliche die Erstellung von Luxuswohnungen, wodurch die Grundeigentümerin wiederum nur hohe Mietzinse und hohe Gewinne erziele. Das sei nicht nur zum Nachteil der Nachbarn, sondern könne auch nicht im raumplanerischen Gesamtinteresse sein.

Die Vorinstanz begründe die angefochtene Verfügung bzw. ihre Planung in erster Linie damit, dass sie aufgefordert sei, die Siedlungsentwicklung «nach innen zu verdichten und damit dem Landverbrauch entgegenzuwirken» (Ziff. 2.4 der angefochtenen Verfügung). Die Einwohnergemeinden seien angehalten, insbesondere bei grösseren noch unbebauten Parzellen Auflagen zu verdichteter Bauweise zu erlassen. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG sähen als Ziele die Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung kompakter Siedlungen vor. Es gehe dabei um bauliche Verdichtung. Verdichtung sei allerdings gerade kein absolutes Ziel, wie es die Vorinstanz anzunehmen scheine (vgl. PIERRE TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG, 2019, N. 31 ff. zu Art. 1 RPG). Vorliegend gehe es indes gerade nicht um eine Verdichtung nach innen, sondern um eine Sonderbehandlung einer Grundeigentümerin - wie die Vorinstanz bzw. die Gemeindepräsidentin selbst habe ausrichten lassen. Dieser Grundeigentümerin werde - von W2a zu W3 - lediglich die Möglichkeit verschaffen, höhere Renditen in ihrem Partikularinteresse zu erzielen. Eigentlicher Grund für die Aufzoning von W2a zu W3 sei nicht Verdichtung - dieser

Grund sei im Nachgang vorgeschoben worden - sondern man wolle es seitens der Gemeinde einer einzelnen Grundeigentümerin Recht machen. Die Grundeigentümerin der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 habe gestützt auf die beschlossenen Zonenvorschriften folgende Möglichkeiten:

- Sie könne zweigeschossig bauen mit Flachdach mit einer maximalen Gesamthöhe von 12.5 m (Geschosshöhen von über 6 m seien möglich);
- Sie könne zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss im Satteldach bauen mit einer Fassadenhöhe von 10.5 m und einer Gesamthöhe von 12.5 m (Geschosshöhen von über 4 m seien möglich);
- Sie könne zwei Geschosse und ein Attikageschoss bauen mit einer Gesamthöhe von 12.5 m (Geschosshöhen von über 4 m seien möglich);
- Sie könne dreigeschossig bauen mit Flachdach mit einer maximalen Gesamthöhe von 12.5 m (Geschosshöhen von über 4 m seien möglich);
- Sie könne drei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss im Satteldach bauen mit einer Fassadenhöhe von 10.5 m und einer Gesamthöhe von 12.5 m (Geschosshöhen zwischen 3 m und 4 m seien möglich).

Daraus erhelle, dass die baulichen Möglichkeiten im Interesse der Gewinnmaximierung durch die Eigentümerin der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 stark erweitert worden seien, und zwar auf Antrag der und im Sinne einer Sonderbehandlung für die Grundeigentümerin. Anders könnten insbesondere die hohen möglichen Geschosshöhen nicht erklärt werden.

Bereits deshalb seien die beteiligten Interessen unvollständig bzw. fehlerhaft erfasst worden, womit der Entscheid in Verletzung von Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV rechtsfehlerhaft sei. Komme hinzu, dass die Interessenabwägung auch anderweitig unvollständig und rechtsfehlerhaft sei. Die Vorinstanz habe es nämlich gerade unterlassen, tatsächlich griffige Massnahmen hin zur verdichteten Bauweise zu ergreifen. Mit der vom Gemeinderat beschlossenen Aufzonung könne grundsätzlich verdichtetes Bauen ermöglicht werden. Die Verdichtung werde aber mit der vorliegend strittigen Revision nicht vorgeschrieben.

Beispielsweise würden keine Mindestanzahlen von selbständigen Wohneinheiten, keine maximal anrechenbaren Landflächen pro Wohneinheit, keine Bauverpflichtung, keine befristete Aufzonung, keine Lenkungsabgabe für die Dauer der nicht-Bebauung des Grundstücks, kein zeitlich gestaffelter Abgabesatz beim Mehrwertausgleich, keine besondere Besteuerung für eingezontes und noch nicht bebautes Land, keine Mindestdichten (z.B. minimale Geschossflächenziffer GFZo oder minimale Nutzungsziffer) vorgeschrieben. Diese vorgenannten Massnahmen wären allesamt wirksame Instrumente für verdichtetes Bauen. Der angefochtene Beschluss vom Gemeinderat für die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 sei es gerade nicht. Es genüge nicht, dass ein Grundeigentümer bloss seinen Willen zur Überbauung kundtue. Es wären Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, welche den Grundeigentümer auch tatsächlich zur verdichteten Überbauung verpflichteten. Diese verpflichtenden Massnahmen für verdichtetes Bauen wären für die Parzelle Bünden die genannten Mindestdichten (z.B. minimale Geschossflächenziffer GFZo oder minimale Nutzungsziffer), eine Mindestanzahl von selbständigen Wohneinheiten, eine maximal anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit und eine Bauverpflichtung innert einer bestimmten Frist. Diese fehlten vorliegend gänzlich, sondern es würden mit der Revision wie erwähnt nur Erlaubnisse erteilt. Die vorgenannten «scharfen» Verpflichtungen könnten allesamt ohne Weiteres auch mit einer Beibehaltung von W2a kombiniert werden und wären immer noch wirksamer als die vom Gemeinderat beschlossenen Bestimmungen für Bünden. Die Vorinstanz widerspreche sich, indem sie nur die Erlaubnis von drei Vollgeschossen erteile, jedoch nicht die Verpflichtung zu drei Vollgeschossen in Kombination mit den anderen vorgenannten Massnahmen aufstelle.

Gestützt auf die beschlossenen Zonenvorschriften dürfe insbesondere zweigeschossig mit einer Gesamthöhe von 12.5 m gebaut werden oder es könnten zwei Geschosse und ein Attikageschoss mit einer Gesamthöhe von 12.5 m erstellt werden. Hierdurch könnten regelrechte Luxuswohnungen erstellt werden mit hohen Raum- bzw. Geschosshöhen, was dem Ziel der Verdichtung völlig zuwiderlaufe. Dadurch werde Energie und Raum verschleudert, nicht eingespart. Bereits in den Einsprachen hätten die Beschwerdeführenden argumentiert, dass es unverhältnismässig sei, dass auch zweigeschossig mit Attika bei einer Gesamthöhe von 12.5 m gebaut werden könne. Der Grundeigentümer könnte Luxuswohnungen mit hohen Decken realisieren, was am Ziel der Verdichtung nach innen völlig vorbei gehe. Die Vorinstanz habe sich mit diesen Argumenten nicht genügend auseinandergesetzt. Dass es hier um Gewinnmaximierung gehe und die Verdichtung nur vorgeschoben sei, sei nicht nur eine Vermutung, sondern schriftlich belegt. Hingegen greife die Argumentation der Gemeinde mangels konkreter Verpflichtung zur zeitnahen verdichteten Überbauung nicht. Verdichtung sei somit als Begründung nicht nur vorgeschoben worden, sondern sogar unter der Annahme einer ernsthaften Absicht zur Verdichtung (welche bestritten werde) nicht im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. a, a^{bis} und b RPG umgesetzt. Auch aufgrund von unrichtiger Rechtsanwendung sei der Gemeinderatsbeschluss somit aufzuheben oder abzuändern (§ 30 Abs. 1 VRG). Schliesslich seien die Interessen der angrenzenden Nachbarn zu wenig berücksichtigt worden. Durch die Aufzoning werde in die verfassungsmässig geschützte Eigentumsгарantie (Art. 26 BV) eingegriffen, indem ihre Aussicht verbaut werde und ihre Liegenschaften insbesondere durch Schattenwurf an Wert verlören. Die Anwohnerschaft bzw. die angrenzenden Eigentümer hätten im Zeitpunkt des Kaufs nicht damit rechnen können und müssen, dass eine Aufzoning von W2a in W3 erfolgen werde, die ihre Aussicht sowie ihre Besonnung schmälert und den Schattenwurf vergrössert. Hinzu komme, dass auch mit W2a eine verdichtete Bauweise möglich sei. Es seien 2 Vollgeschosse sowie ein Attika- oder ein Dachgeschoss in der Zone W2a zulässig. Die maximale Fassaden- und damit Gesamthöhe bei Flachdächern betrage somit 9 m (§ 18 Abs. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. b KBV). Alternativ könnten auch zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erstellt werden. Auch die Zone W2a ermögliche eine verdichtete Bauweise mit angemessenen Raumhöhen. Die Aufzoning zu W3 sei mit einer sorgfältigen Feststellung und Abwägung der beteiligten Interessen unvereinbar. Auch aus diesen Gründen seien die beteiligten Interessen unvollständig bzw. fehlerhaft erfasst worden und die Gemeinde habe eine sachlich unhaltbare Interessenabwägung vorgenommen, womit der Entscheid in Verletzung von Art. 3 RPV rechtsfehlerhaft sei. Die Unrechtmässigkeit der Verfügung sowie Unvollständigkeit und Mangelhaftigkeit der Interessenabwägung ergebe sich auch aus der konkreten Begründung des Gemeinderates, auf welche nachfolgend noch detaillierter eingegangen werde:

- In Ziff. 2.4.4.1 führe der Gemeinderat aus, in § 4 des Zonenreglements sei festgehalten, dass kein Anspruch auf einen Bonus bestehe. Dies ist unzutreffend. § 4 Abs. 4 des Zonenreglements sehe nur vor, dass ein Bonus auf der Geschoszahl unzulässig sei, nicht aber ein Bonus generell. Ein Bonus wäre weiterhin möglich, solange dieser nicht auf der Geschoszahl erteilt wird. Auch aufgrund dieser unvollständigen Feststellung sei die Aufhebung oder Abänderung der angefochtenen Verfügung geboten (§ 30 Abs. 1 VRPG).
- In Ziff. 2.4.5 führe der Gemeinderat aus, dass die PUEK dem Gemeinderat empfohlen habe, an der Umzoning in die Zone W3 festzuhalten. Dies stelle weder ein Argument noch eine Begründung dar.
- In Ziff. 2.5 und 2.5.1 führe der Gemeinderat aus, dass der Gemeinderat das Argument der Störung des Quartierbilds zwar zur Kenntnis genommen habe, es bei der Ortsplanungsrevision jedoch nicht um einen Baubewilligungsprozess eines konkreten Bauprojekts gehe, sondern dass lediglich die Bewilligungsgrundlagen erlassen würden. Nur der zweite Teil dieser Aussage sei an sich richtig. Die Verbindung davon sei aber falsch. Es würden vorliegend grundeigentümer- und behördenverbindliche Plangrundlagen geschaffen, welche bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans

und des Baubewilligungsverfahrens zwingend zu berücksichtigen seien. Die Zone W3 und die Gesamthöhe von 12.5 m könnten nach der rechtsgültigen Verabschiedung zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr in Frage gestellt werden, weder vom Grundeigentümer noch von der Gemeinde. Folglich könne die Prüfung der Störung des Quartierbilds auch nicht ins Baubewilligungsverfahren abgeschoben werden. Die Grundeigentümerin könne - werde die Revision nicht korrigiert - sowohl die Dreigeschossigkeit als auch die maximale Gesamthöhe von 12.5 m sowohl im Gestaltungsplan-, als auch im Baubewilligungsverfahren durchsetzen. Quartierunverträglichkeit wegen der Gesamthöhe von 12.5 m und wegen der Dreigeschossigkeit könne dann von keinem Einsprecher mehr erfolgreich durchgesetzt werden (auch nicht von den Beschwerdeführern). Mit dem Argument, dass die zugelassenen zu hohen Gebäude das Quartierbild störten, hat sich die Gemeinde somit in rechtswidriger Weise nicht bereits jetzt auseinandergesetzt. Genau dieses Argument der Quartierunverträglichkeit aufgrund der Gesamthöhe und der Geschossigkeit könne im Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren entgegen der Begründung der Gemeinde nämlich nicht mehr vorgetragen werden. Die Prüfung, ob die Dreigeschossigkeit und die maximale Gebäudehöhe von 12.5 m ins Quartierbild passe oder nicht, könne deshalb nicht einfach ins Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren abgeschoben werden. Die Aufhebung oder Abänderung der angefochtenen Verfügung sei deshalb auch mit dieser rechtswidrigen Nichtbeachtung der mehrfach geltend gemachten Quartierunverträglichkeit zu begründen (§ 30 Abs. 1 VRG).

- In der ersten aufgelegten Version des Zonenreglements sei vorgegeben worden, dass die Gebäude dreigeschossig gebaut werden müssten (Ziff. 2.6 der Begründung des Gemeinderats). In der zweiten Auflage sei die Gemeinde «zurückgekrebst». In Ziff. 2.6.2 begründe der Gemeinderat diesen Schritt damit, dass in den Zonenvorschriften bei der Zone W3 vorgegeben sei, dass mindestens zwei-, jedoch maximal dreigeschossig gebaut werden müsse. Die PUEK habe deshalb empfohlen, auch für Bündlen zweigeschossige Bauten zuzulassen (2.6.3) und der Gemeinderat sei dieser Empfehlung gefolgt (2.6.3.1). Auch dies stelle weder ein Argument noch eine Begründung dar. Die Gemeinde agiere völlig widersprüchlich. Wenn die Gemeinde effektiv Verdichtung durch Aufzonung wollte, hätte sie hier nicht «zurückkriechen» dürfen. Wäre die verdichtete Bauweise tatsächlich das übergeordnete Planungsziel der Gemeinde, so wäre sie dabei geblieben, eine dreigeschossige Bauweise zu verlangen. Sie lasse dann aber doch völlig inkonsequent zweigeschossige Bauten zu. Auch daraus erhelle, dass die vorliegend strittige Planung nicht mit dem raumplanerischen Interesse nach Verdichtung begründet werden könne. Wie bereits erwähnt sei die Verfügung auch aufgrund von unrichtiger Rechtsanwendung von Art. 1 Abs. 2 lit. a, a^{bis} und b RPG aufzuheben oder abzuändern (§ 30 Abs. 1 VRG).
- In Ziff. 2.8.1 führe der Gemeinderat aus, auch in einer W2a sei die Erstellung von Mehrfamilienhäusern zulässig. Die Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht könne für den Grundeigentümer eine grosse Einschränkung bedeuten, insbesondere könne der Bau durch das längere Verfahren verzögert werden. «Deshalb würde vom Grundeigentümer die Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht ohne Zusage einer Verbesserung kaum akzeptiert.»
- Mit solchen Aussagen wecke der Gemeinderat den Anschein einer Befangenheit. Offensichtlich sei es für ihn entscheidend, was dem Grundeigentümer gefalle resp. was er akzeptieren könne oder nicht. Dies stelle hingegen kein Argument für eine Planungsmassnahme dar. Es gehe entgegen der gemeinderätlichen Begründung nicht darum, eine für den Grundeigentümer möglichst akzeptable oder wünschenswerte Planung zu erlassen, sondern eine raumplanerisch angemessene und sinnvolle. Die völlig unangemessene Begründung schreie nach einer Korrektur durch den angerufenen Regierungsrat.

- Hinzu komme, dass auch in den ursprünglichen Mitwirkungsunterlagen, in welchen die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 der Zone W2a zugewiesen war, eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen gewesen sei. Eine derart grosse Parzelle, die zeitgemäss überbaut werden solle, sei mit einer Gestaltungsplanpflicht zu versehen (§ 44 Abs. 1 PBG). Ob dies der Grundeigentümerin passe oder nicht, sei bei der Frage, ob eine Gestaltungsplanpflicht angezeigt sei oder nicht, unerheblich.

Staatliches Handeln müsse stets verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 BV). Dies gelte insbesondere auch für Massnahmen, mit welchen Grundrechte eingeschränkt würden. Die Massnahme müsse zum Erreichen des angestrebten Ziels geeignet, erforderlich und zumutbar - die Schwere des Eingriffs dürfe zum verfolgten Ziel nicht in einem Missverhältnis stehen (vernünftige Zweck/Mittel-Relation) - sein (ZAUGG/LUDWIG, Kommentar Baugesetz, 4. Aufl. 2017, N. 18 zu Art. 61 BauG m.w.H.). Vorliegend werde die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführenden wie auch der anderen angrenzenden Nachbarn in unverhältnismässiger Weise verletzt, insbesondere durch die vorgesehene Gesamthöhe von 12.5 m, welche mit einem grossen Schattenwurf, Entzug von Wohnqualität und damit einhergehendem Wertverlust der Liegenschaft der Beschwerdeführenden einhergehe. Die Vorinstanz begründe ihren Entscheid hauptsächlich mit der angeblich gewünschten Siedlungsentwicklung nach innen und Verdichtung. Unbestrittenermassen könne dies ein Hauptargument für eine raumplanerische Massnahme sein. Von einer griffigen Auflage zu verdichteter Bauweise fehle vorliegend jedoch jede Spur. Zur Verdichtung sei die Zuweisung der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in die Zone W3 grundsätzlich geeignet, aber nicht zwingend. Es finde sich für das Gebiet Bünden gerade keine dahingehende Auflage, nicht einmal eine Generalklausel wie «Verdichtung wird vorausgesetzt» oder Ähnliches. Trotz Aufzoning von W2a auf W3 müsse nicht zwingend verdichtet gebaut werden. Wie erwähnt habe die Gemeinde die zwingende Dreigeschossigkeit in inkonsequenter Art und Weise in der letzten Auflage wieder entfallen lassen. Selbst wenn zwingende Dreigeschossigkeit noch in der Grundordnung für Bünden enthalten wäre, könne sich eine Wohneinheit auch über mehrere Stockwerke erstrecken. Die vom Gemeinderat vorliegend konkret für Bünden beschlossene Grundordnung sei zur Siedlungsentwicklung nach innen und Verdichtung somit gar nicht geeignet. Die geplante Aufzoning gebreche indes auch bereits an der geforderten Erforderlichkeit, welche verlange, dass keine mildere Massnahme möglich sei (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 18 zu Art. 61 BauG). Wie bereits aufgezeigt, könne dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen und der Verdichtung bereits dadurch Nachachtung verschafft werden, indem die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in der W2a belassen werde. Auch dort seien zweigeschossige Bauten mit Attikageschoss (maximale Fassadenhöhe von 9 m) oder ausgebautem Dachgeschoss möglich. Der Wohnraumverlust, wenn nicht drei Vollgeschosse gebaut werden könnten, sei marginal und vernachlässigbar. Hingegen würden die Geschosshöhen auf ein aus energetischer Sicht sinnvolles Mass - ca. 3 m - begrenzt. Es bestehe somit eine mildere, gleich geeignete Massnahme, welche die Vorinstanz in rechtsverletzender Weise ausser Acht gelassen habe.

Schliesslich sei die Planungsmassnahme auch unzumutbar. Das Ziel der inneren Verdichtung vermöge den Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführenden nicht zu rechtfertigen. Die Beschwerdeführenden wehrten sich nicht gegen eine Überbauung der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 an sich. Unzumutbar sei aber, dass mit der (vorgeschobenen) Begründung der inneren Verdichtung einer Grundeigentümerin weitgehende bauliche Möglichkeiten - als Sonderbehandlung - zur Gewinnmaximierung zugestanden würden und die Beschwerdeführenden und die weiteren Nachbarn die damit verbundenen Nachteile tragen müssten. Die Eingriffswirkung (insbesondere die tatsächlichen und finanziellen Nachteile für die Beschwerdeführenden) stehe zum verfolgten Ziel in einem Missverhältnis. Hinzu komme, dass die Massnahme in räumlicher Hinsicht einschneidender sei als nötig. Die Belassung der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in der Zone W2a sei ausreichend, um dem Ziel der inneren Verdichtung nachzuleben. Auch daraus ergebe sich die Unverhältnismässigkeit der angefochtenen Planungsmassnahme.

Bei Planungsmassnahmen komme dem verfassungsmässigen Recht der rechtsgleichen Behandlung nach Art. 8 Abs. 1 BV nur abgeschwächte Wirkung zu. Parzellen ähnlicher Lage und Art könnten daher unter Vorbehalt des Willkürverbotes völlig verschieden behandelt werden (BGE 121 I 245 E. 6e bb). Es müsse also genügen, wenn eine Zuweisung sachlich vertretbar sei. Vorliegend werde das Rechtsgleichheitsgebot verletzt. Es bestehe kein sachlicher Grund, die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 der W3 zuzuweisen. Dies insbesondere deshalb, weil die Gemeinde selbst in der ersten Mitwirkungsaufgabe die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in der Zone W2a belassen und erst auf Verlangen der Grundeigentümerin der Zone W3 zugewiesen habe. Sämtliche angrenzenden Grundstücke seien der W2a zugeteilt. Die Gemeinde habe dem wirtschaftlichen Wunsch der Grundeigentümerin nachgegeben. Sachliche Gründe habe die Gemeinde selbst nicht erkannt, andernfalls wäre sie selbst auf die Idee gekommen, die Parzelle 684 in der ersten Mitwirkungsaufgabe der Zone W3 zuzuweisen. Hinzu komme, dass die Ziele der inneren Verdichtung auch mit der Zuweisung in die W2a erreicht würden. Die Zuweisung der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in die Zone W3, während dem alle angrenzenden Grundstücke in der W2a belassen würden, sei sachlich nicht vertretbar, unvernünftig und damit willkürlich. Das Rechtsgleichheitsgebot sei durch die Planungsmassnahme verletzt.

Soweit die Verhältnismässigkeit der Planungsmassnahme wider Erwarten bejaht würde, werde die mangelnde Zweckmässigkeit gerügt. Die Zweckmässigkeit von Vorschriften und Plänen messe sich daran, ob sie geeignet seien, die angestrebte Entwicklung herbeizuführen. Eine Planungsmassnahme sei unzweckmässig, wenn sie sachlich nicht angemessen oder offensichtlich unzweckmässig sei oder wenn sie auf die überkommunalen bzw. überregionalen Interessen nicht genügend Rücksicht nehme (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 24 f. zu Art. 61 BauG m.w.H.). Die Aufzoning von W2a zu W3 sei sachlich unangemessen, weil die innere Verdichtung mit der Belassung der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in der Zone W2a in gleicher Weise erreicht werden könne. Hinzu komme, dass die Eingriffe und Nachteile, welche die Beschwerdeführenden und die angrenzenden Nachbarn zu gewärtigen hätten, nicht zu rechtfertigen seien. Die Planung erweise sich auch als unzweckmässig (zumal sie auch unverhältnismässig sei).

Nach dem Gesagten erweise sich die verfügte Planungsmassnahme als unrechtmässig, unverhältnismässig und unzweckmässig. Der Regierungsrat könne allfällige Änderungen selber beschliessen (§ 18 Abs. 3 BPG). Die Verfügung des Entscheids über die Einsprachen gegen die Ortsplanungsrevision des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Bettlach vom 11. April 2023 sowie die Beschlüsse des Gemeinderats Nr. 2023-7249 und Nr. 2023-727 4 seien demzufolge im Umfang der Änderungsanträge aufzuheben. Rechtsbegehren 1.1 schliesse auf die Zuweisung der Parzelle GB Bettlach Nr. 684 in die Zone W2a. Zumal in der Zone W2a ein Attikageschoss zulässig sei, sei § 4 Abs. 7, B. Bünden, 6. Lemma zu streichen. Gleiches gelte für die unverhältnismässige maximale Gesamthöhe von 12.5 m gemäss § 4 Abs. 7, B. Bünden, 6. Lemma.

Soweit Rechtsbegehren 1.1 wider Erwarten abgewiesen würde, so werde mit Rechtsbegehren 1.2 eine maximale Gesamthöhe von 9 m beantragt. Es könnten zwar drei Vollgeschosse realisiert werden, wobei aber gleichzeitig im Sinne der Rechtsgleichheit die maximale Fassaden- und damit auch Gesamthöhe derjenigen der angrenzenden Grundstücke entsprechen würde. Die Siedlung würde damit mindestens genauso verdichtet. Hiermit könnte auch eine energetisch haltbare Geschosshöhe von 3 m sichergestellt werden. Subsubeventualiter werde mit Rechtsbegehren 1.3 beantragt, dass nur Flachdächer als zulässig erklärt würden, währenddem die maximale Gesamthöhe von 12.5 m gestrichen werde. Dadurch würde sich die maximale Fassadenhöhe und damit Gesamthöhe auf 10.5 m reduzieren. Folglich wären zusätzliche hohe Dachgeschosse ausgeschlossen und es könnten zumindest die Geschosshöhen auf 3.5 m gedeckelt werden.

3.3.4.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Dem Raumplanungsbericht lässt sich mit Bezug auf die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 («Bünden») Folgendes entnehmen (S. 73): «Die grosse unbebaute Parzelle (GB Nr. 684) inkl. GB Nr. 685 im Quartier Bünden wird in die W3 aufgezont. Auf dem Gebiet besteht ein erhebliches Potential für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen, welches durch eine Aufzoning auch einen effektiven Beitrag - im Sinne eines Zielbeitrags - leisten kann. Durch die Gestaltungsplanpflicht sowie vorgängigem informellen Qualitätsverfahren (Workshop) wird zudem eine optimale bzw. qualitätsvolle Überbauung (u.a. in Bezug auf Einbettung ins Quartier, Erschliessung, Aussenraum, Architektur etc.) angestrebt. Die Grundeigentümerin hat eine Vorstudie (Machbarkeitsstudie) zur Überprüfung möglicher Überbauungen erarbeitet und der Gemeinde vorgestellt. Dabei hat sich unter anderem gezeigt, dass mit einer Dreigeschossigkeit (W3) mit Flachdach oder leicht geneigten Dächern keine Gebäude entstehen, die höher sind als die in der Umgebung bereits bestehenden Gebäude. Zudem führt eine Dreigeschossigkeit insgesamt über das ganze Gebiet zu einer kleineren Gebäudefläche als bei einer 2-geschossigen Überbauung, was sich vorteilhaft auf die Bebauungsstruktur (lockerer) und auf einen grösser werdenden Aussenraum auswirkt». Weiter ist dem Raumplanungsbericht zu entnehmen, dass die Parzelle neu [gegenüber der rechtskräftigen Planung, nicht gegenüber den Mitwirkungsakten] mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werde. Eine quartierverträgliche Eingliederung einer grösseren Überbauung komme eine hohe Bedeutung zu. Der Gestaltungsplan sei dazu das richtige raumplanerische Instrument. Die Geschossigkeit der Grundnutzung dürfe dabei nicht überschritten werden und es seien keine Attika zulässig. Bezüglich der gebietsspezifischen Vorgaben der gestaltungsplanpflichtigen Parzelle führt die Vorinstanz im Raumplanungsbericht (S. 103 f.) Folgendes aus: «Der Gemeinderat ist den Einspracheanträgen teilweise nachgekommen und präziserte § 4 Abs. 7 Gebiet B «Bünden» des Zonenreglements bzgl. den Vorgaben für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan. Der Gemeinderat ist mit den Einsprechenden weitgehend einig, dass im Gebiet Bünden nicht an der maximal möglichen Dichte und Höhe, welche gemäss der Zone W3 möglich wäre, festzuhalten ist. Um einerseits den Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes mit der geforderten verstärkten Verdichtung und andererseits den Anforderungen einer optimalen Integration und Eingliederung ins Quartier nachzukommen, wurden verschiedene Bebauungsvarianten insbesondere in Bezug auf die Gesamthöhe - auch in Anbetracht der Topographie - entworfen. Dabei zeigte sich, dass eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m nicht überschritten werden sollte, um ein Optimum an städtebaulicher und freiräumlicher Qualität sowie gleichzeitig geforderter verdichteter Bebauung zu erzielen. Die bisherige rechtsgültige Zone, W2a im Gebiet Bünden kannte eine solche Regulierung zur Gesamthöhe (ehemals Firsthöhe) nicht. Es hätten weitaus höhere Gebäude mit grossen und steilen Dachflächen zonenkonform gebaut werden dürfen, als dies der Gemeinderat nun erlässt. Auch war kein Gestaltungsplan zur Überbauung notwendig gewesen. Der qualitätsvollen Integration wird nun also ein weitaus höheres Augenmerk beigemessen. Weiter wird im Zonenreglement die Pflicht für das Gebiet Bünden, 3-geschossig zu bauen, gestrichen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass 2-geschossige Bauten nicht zum Vorherein auszuschliessen sind. Das städtebauliche Konzept im Rahmen des Richtprojekts hat diese Frage zu beantworten. Die Umsetzung des Richtprojekts erfolgt dann über den Gestaltungsplan, welcher die Geschossigkeit zusammen mit weiteren Inhalten grundeigentümerverbindlich zu regeln hat. Neu wird im Zonenreglement auch geregelt, dass keine zusätzlichen Attika-Geschosse bei 3 Vollgeschossen zulässig sind. Ein Bonus auf der Geschossigkeit ist gemäss § 4 Abs. 4 des Zonenreglements trotz Gestaltungsplan ohnehin ausgeschlossen».

Die Vorinstanz erwog in ihrem Beschluss Nr. 2023-7249 vom 28. Februar 2023, die PUEK habe an ihren Sitzungen vom 8. November 2021 und vom 7. Dezember 2021 von den Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage Kenntnis genommen und diese zu Handen des Gemeinderates beraten. Mit der Volksabstimmung vom 3. März 2013 habe die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Damit könne die Zersiedelung gebremst werden. Die Revision stoppe Landverschleiss, gewährleiste eine kompaktere Siedlungsentwicklung und halte

die Schweiz als Wohn- und Arbeitsort attraktiv. Die Vorgaben auf eidgenössischer Ebene seien im kantonalen Raumplanungsgesetz und im kantonalen Richtplan verankert worden. Damit seien die Einwohnergemeinden aufgefordert, die Siedlungsentwicklung nach innen zu verdichten und damit dem Landverbrauch entgegenzuwirken. Im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen seien die Einwohnergemeinden unter anderem angehalten, insbesondere bei grösseren noch unbebauten Parzellen Auflagen zu verdichteter Bauweise zu erlassen. Diese Vorgabe sei in § 4 des Zonenreglements bei den Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht und den diesbezüglichen Auflagen aufgenommen worden. Im Zonenplan der Einwohnergemeinde Bettlach sei die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 der Zone W3 zugewiesen worden. Im Gegenzug zur Aufzonierung sei dem Grundstück eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt worden. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften könnten von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Über die zulässigen Abweichungen befinde der Gemeinderat auf der Grundlage eines Gestaltungsplans und in Anlehnung an § 39 KBV. Abweichungen könnten in Form eines Bonus in Fläche oder Höhe beim zu bewilligenden Objekt gewährt werden. Im § 4 des Zonenreglements sei festgehalten worden, dass kein Anspruch auf einen Bonus bestehe. Die PUEK habe dem Gemeinderat empfohlen, der Forderung nach Beibehaltung der Zone W2a gemäss den vorangehenden Erwägungen nicht stattzugeben und an der Umzonung in die Zone W3 mit Gestaltungsplanpflicht festzuhalten. Der Gemeinderat sei dieser Empfehlung gefolgt und habe mit dem Beschluss Nr. 7188 vom 26. April 2022 für das Gebiet Bünden an der Zone W3 festgehalten. Die Argumente der Anstösser der Parzelle GB Bettlach Nr. 684, dass die Zone W3 zu hohe Gebäude zulasse und somit das Quartierbild stören würde, habe die PUEK ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die PUEK betone, dass es bei der Ortsplanungsrevision nicht um einen Baubewilligungsprozess eines konkreten Bauprojekts gehe, sondern dass lediglich die Bewilligungsgrundlagen erlassen würden. In der Zone W3 seien gemäss Zonenreglement weder eine maximale Gebäudelänge noch eine maximale Gesamthöhe vorgegeben. Einzig die Fassadenhöhe sei auf 10.5 m begrenzt. So könnten je nach Grundfläche des Gebäudes mit geneigten Dächern sehr hohe Gebäude entstehen. Die PUEK habe diesem Umstand mit einer Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften entgegenwirken wollen und damit dem Argument der zu hohen Gebäude im Quartier Rechnung getragen. Die PUEK habe dem Gemeinderat die Aufnahme einer maximalen Gebäudehöhe von 12.5 m in die Vorschriften des Gestaltungsplans Bünden empfohlen. Der Gemeinderat sei dieser Empfehlung gefolgt und habe mit dem Beschluss Nr. 7188 vom 26. April 2022 für das Gebiet Bünden eine Begrenzung der Gesamtgebäudehöhe von 12.5 m in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen. In der ersten aufgelegten Version des Zonenreglements sei bei den Gestaltungsplanvorschriften für das Gebiet Bünden vorgegeben, dass die Gebäude dreigeschossig gebaut werden müssten. Damit werde die Möglichkeit zur Erstellung von zweigeschossigen Gebäuden verhindert. In den Zonenvorschriften sei bei der Zone W3 vorgegeben, dass mindestens zwei-, jedoch maximal dreigeschossig gebaut werden müsse. Die PUEK habe dem Gemeinderat deshalb empfohlen, die Formulierung der Zone W3 auch in die Vorschriften des Gebiets Bünden zu übernehmen und damit den Bau von weniger hohen Gebäuden zu ermöglichen. Mit Beschluss Nr. 7188 vom 26. April 2022 sei der Gemeinderat dieser Empfehlung gefolgt und habe die Formulierung ebenfalls angepasst. Mit der Ermöglichung von zweigeschossigen Hauptbauten seien Anpassungen in § 4 Abs. 7 B. des Zonenreglements vorgenommen worden. Der Satzteil «Geschosszahl von Hauptbauten, welche 3 Vollgeschosse nicht unterschreiten darf» sei dabei gestrichen und die Formulierung zu den Attikageschossen angepasst worden. Der Satz sei wie folgt angepasst worden: «Ein zusätzliches Attikageschoss bei 3 Vollgeschossen ist nicht gestattet.» Die PUEK erachte mit der Ergänzung der Zonenvorschriften mit einer maximalen Gebäudehöhe eine von den Einsprechern geforderte Vorschrift für die Dachneigung als obsolet. Auch in einer W2a wäre die Erstellung von Mehrfamilienhäusern zulässig. Die Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht könne für den Grundeigentümer eine grosse Einschränkung bedeuten, insbesondere könne der Bau durch das längere Verfahren verzögert werden. Deshalb würde vom Grundeigentümer die Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht ohne Zusage einer Verbesserung kaum akzeptiert. Weiter habe die PUEK an ihrer Sitzung vom 9. Juni 2022 von den Einsprachen zur 3. öffentlichen Auflage Kenntnis genommen und zusätzlich zu den aufgeführten Erwägungen folgende Bemerkungen zu den Einsprechpunkten geäussert: Die geforderte Gesamthöhe von 9 m stünde im

Widerspruch zu 3-geschossigen Bauten. Mit 12.5 m Gesamthöhe sei der Bau von 3-geschossigen Gebäuden mit leicht geneigten Dächern sowie dem Aufbau einer allfälligen Photovoltaikanlage möglich. Mit der geänderten Formulierung gemäss Position 2.7 wollten die PUEK und der Gemeinderat explizit auch den Bau von 2-geschossigen Bauten ermöglichen. Auf den 2-geschossigen Bauten solle aber ein Attikageschoss erstellt werden können. An dem Verbot von Attikageschossen auf 3-geschossigen Bauten hielten sowohl die PUEK wie auch der Gemeinderat fest. Die geforderte Formulierung in den Gestaltungsplanvorschriften, wonach bei Dachkonstruktionen eine maximale Gebäudehöhe von 10.5 m erlaubt sein solle, stehe im Widerspruch zur Forderung nach 9 m Gesamthöhe.

Mit Vernehmlassung vom 31. August 2023 führt die Vorinstanz aus, beim Grundstück GB Bettlach Nr. 684 handle es sich um eine grosse Baulandparzelle, welche noch nicht überbaut sei. Gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan sei das Grundstück in der Wohnzone 2a. Neu solle es in die Wohnzone 3 aufgestuft werden. Mit der Aufzoning in die W3 sei eine grössere Ausnutzung des Grundstücks durch ein weiteres Stockwerk (3. Stockwerk) möglich. Dadurch erfolge eine Verdichtung auf dem Areal. Wie diese Innenverdichtung und die Qualitätsverträglichkeit ausgestaltet würden, sei aufgrund der Gestaltungsplanpflicht vorgängig aufzuzeigen. Das Grundstück werde nicht nur aufgezont, sondern sei neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese ermögliche der Planungsbehörde bei der Gestaltung des Grundstücks mitzuwirken. Gewisse Vorgaben würden bereits in § 4 Abs. 7 Zonenreglement unter B. Bünden aufgeführt. Bevor also die Baubewilligung für das Grundstück oder Teile davon erteilt würde, müsse eine Gesamtplanung über das ganze Grundstück erfolgen. Die Beschwerdeführer würden Beeinträchtigungen durch die Überbauung befürchten. Sie würden geltend machen, dass sie Aussicht und Besonnung verlieren sowie einen höheren Schattenwurf dulden müssten. Die Besonnung und der Schattenwurf seien im Kanton Solothurn keine eigenen Tatbestände. Sie würden mit der Einhaltung der Grenzabstände der Gebäude abgedeckt. Seien die gesetzlich vorgesehenen Grenzabstände eingehalten, so werde nicht von einer übermässigen Beschattung aufgrund eines Gebäudes ausgegangen. Die Grenzabstände bestimmten sich aufgrund der Länge und der Anzahl Vollgeschosse. Gemäss Anhang II zur KBV müsse bei drei Vollgeschossen mindestens ein Grenzabstand von vier Metern eingehalten werden. Bei zwei Vollgeschossen müsse gemäss Anhang II zur KBV ein Grenzabstand von mindestens drei Metern eingehalten werden. Die Grenzabstände verlängerten sich, je länger das Gebäude sei. Nebst den gesetzlichen Vorschriften würden die Standorte der Baukörper im Gestaltungsplan definiert. Dabei könne die Planungsbehörde mitbestimmen. Auch die Anwohner hätten die Möglichkeit sich zum Gestaltungsplan zu äussern. Dabei könne direkt auf die Quartierverträglichkeit eingewirkt werden. Es sei zu beachten, dass aufgrund der grossen Fläche die Überbauung praktisch ein eigenes Quartier darstelle. Mit der Gestaltungsplanpflicht werde die gesamte Überbauung Bünden einheitlich ausfallen. Die von den Beschwerdeführern aufgelisteten Szenarien mit der maximalen Gesamthöhe von 12,5 Meter seien nur teilweise zutreffend. Die Planung und auch die gesetzlichen Vorschriften setzten immer Maximalwerte fest. Die Bauherrschaft habe innerhalb dieser Maximalwerte zu planen. Vorliegend sei zwischen maximaler Fassadenhöhe und maximaler Gesamthöhe zu unterscheiden. Für die W3 gelte eine maximale Fassadenhöhe von 10,5 Meter (Anhang 1 ZR). Die Fassadenhöhe sei der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (§ 18 KBV). Die Gesamthöhe sei der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 18^{bis} KBV). Bei einem Gebäude mit drei Vollgeschossen und Flachdach dürfe das Gebäude 10,5 Meter hoch sein. Dies sei sowohl max. Fassadenhöhe als auch Gesamthöhe. Werde auf das Gebäude mit drei Vollgeschossen bspw. ein Satteldach erstellt, so dürfe die Fassadenhöhe 10,5 Meter sein. Dagegen dürfe das Dach bis zu einer Höhe von 12,5 Meter reichen. Die zwei Meter Differenz zwischen Fassadenhöhe und Gesamthöhe wirkten sich nur bei einer Dachkonstruktion aus. Auf die Grösse und Höhe des Baukörpers wirkten sich auch die anderen baurechtlichen Bestimmungen aus. So seien Grenzabstände, Gebäudeabstände, Überbauungsziffern usw. zu beachten. Der Gestaltungsspielraum für die Überbauung sei vorliegend gross. Die Überbauung sei jedoch nur zulässig, wenn die Planungs- sowie die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten seien. Die Bauherrschaft werde

bei der Überbauung zudem auch die Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungen berücksichtigen. Daher sei nicht davon auszugehen, dass Stockwerke mit überhöhten Raumhöhen erstellt würden. Die Beschwerdeführer machten geltend, dass sie nicht mit einer solchen Aufzoning in ihrem Quartier rechnen mussten. Es sei bekannt, dass alle Ortsplanungen rund alle 15 Jahre überprüft werden müssten. Dabei seien gerade (noch) nicht überbaute Grundstücke in der Bauzone zu prüfen und neu zu ordnen. Dies umso mehr, als es sich um eine so grosse Fläche wie die vorliegende handle. Das Grundstück Bünden sei bereits länger eingezont. Es sei nie überbaut worden. Mit der vorliegenden Aufzoning sei die Überbauung für die Grundeigentümerin attraktiver als zuvor. Die Gemeinde sei der Grundeigentümerin mit der Aufzoning in die W3 entgegen gekommen. Sie behalte sich mit der Gestaltungsplanpflicht ein Mitspracherecht bei. Zudem stehe eine einheitliche und verdichtete Überbauung mit einer guten Gestaltung sehr im Interesse einer guten Siedlungsentwicklung. Dies komme der gesamten Gemeinde als attraktiven Standort zu gute. Mit der Aufzoning komme die Gemeinde der Vorgabe von Bund und Kanton zu verdichteter Bauweise nach. Zudem habe das Amt für Raumplanung zur Innenverdichtung auf dem Areal Bünden ausdrücklich hingewiesen und die Aufzoning in eine Wohnzone 3 empfohlen (E-Mail des ARP vom 15. Mai 2020). Das Grundeigentum der Beschwerdeführer werde durch die Aufzoning des Grundstücks Bünden in die W3 nicht beeinträchtigt. Es liege kein Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführer vor. Wie bereits aufgezeigt, regelten sich die Besonnung und der Schattenwurf über die gesetzlichen Grenzabstände. Die Beschwerdeführer hätten mit einer Überbauung rechnen müssen. Diese könne auch in der W2a die Aussicht beeinträchtigen. Die Gemeinde habe die Planungskompetenz über ihr Gemeindegebiet. Die Aufzoning liege im Ermessen der Gemeinde. Für das grosse unbebaute Grundstück dränge sich eine Aufzoning auf. Dies sei rechtmässig, verhältnismässig und zweckmässig. Eine Rechtsungleichheit bestehe nicht. Es gäbe keine andere so grosse Fläche in der Bauzone in Bettlach, welche gleich zu behandeln wäre. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

3.3.4.1.3 Würdigung

Die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 im Halte von 12'209 m² sollte zunächst in der Wohnzone W2a verbleiben. Nach der Mitwirkung (und einem entsprechenden Schreiben der Grundeigentümerin vom 15. September 2020) plante die Vorinstanz eine Aufzoning der Parzelle in die Wohnzone W3. Soweit die Beschwerdeführer nun geltend machen, es handle sich um eine Sonderbehandlung bzw. um eine verpönte Gefälligkeit gegenüber der Grundeigentümerin, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sowohl dem Raumplanungsbericht als auch dem angefochtenen Beschluss (vorstehend, Vorbringen der Vorinstanz) durchaus eine differenzierte Begründung für die Aufzoning entnommen werden kann. Dass die Aufzoning im Sinne der Grundeigentümerin liegt, bedeutet noch keine «Sonderbehandlung» und führt - jedenfalls für sich alleine betrachtet - keineswegs dazu, dass eine Planung nicht rechters wäre. Andernfalls wäre die Planungsbehörde nicht frei, gestützt auf Eingaben der Grundeigentümerin während der Mitwirkung, Änderungen an der Planung vorzunehmen (da diese regelmässig vorteilhaft sein dürften). Die Mitwirkung dient aber gerade dazu, Anliegen aus der Bevölkerung - auch der jeweiligen Grundeigentümerin in Bezug auf ihr eigenes Grundstück - aufzunehmen (Art. 4 RPG). Demnach kann nicht im Grundsatz bemängelt werden, dass die Vorinstanz nach der Mitwirkung eine Aufzoning beschloss. Soweit die Beschwerdeführer mit Blick auf die Aufzoning eine Ungleichbehandlung rügen, ist ihnen zweierlei entgegenzuhalten. Zum einen ist die fragliche Parzelle - im Gegensatz zu der umgebenden Wohnzone W2a - noch gänzlich unbebaut, so dass die Wirkung der Planungsmassnahme eine andere und eine unterschiedliche Behandlung durchaus gerechtfertigt ist, zum anderen kommt dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung im Planungsrecht ohnehin nur eine abgeschwächte Bedeutung zu (vgl. BGE 142 I 162. E. 3.7.2). Wesentlich bleibt mithin, ob die Planung recht- und zweckmässig bzw. ob die Zuweisung sachlich vertretbar ist.

Soweit die Beschwerdeführer wiederholt die Recht- bzw. Zweckmässigkeit der Planung aufgrund der möglichen Raumhöhen in Frage stellen, ist zunächst festzuhalten, dass die Gesamthöhe - wie dies die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung korrekt erläutert - bei Flachdächern regelmässig der Fassadenhöhe entspricht (es sei denn, das gewachsene Terrain würde unter der

Baute eine Kuhle aufweisen). Von aussen wahrgenommen wird aber stets die Fassadenhöhe (vgl. KBV Anhang I, Figur 6). Die Beispiele der Beschwerdeführer von Flachdachbauten mit einer Gesamthöhe von 12.5 m sind mithin - jedenfalls was die Raumhöhen anbelangt - so nicht möglich. Die Geschossigkeit einer Baute ergibt sich in erster Linie aus der Anzahl übereinanderliegender Geschosse. Eine höhere Geschossigkeit kann aber auch daraus resultieren, dass die entsprechende Maximalhöhe gemäss § 18 KBV überschritten wird (so etwa üblicherweise bei einer Turn- oder Lagerhalle). Zumindest theoretisch wäre es mithin denkbar, eine lediglich ein Erdgeschoss aufweisende dreigeschossige Baute mit sehr grosser Raumhöhe zu realisieren. Die Argumentation der Beschwerdeführer geht aber fehl. Überhöhte Raumhöhen liessen sich in jeder beliebigen Zone realisieren. Auch in der Wohnzone W2a könnte eine zweigeschossige Baute mit einer Raumhöhe von bspw. sieben Metern erstellt werden. Mit anderen Worten wäre keine Planung mehr als recht- und zweckmässig zu betrachten. Aus wirtschaftlicher Sicht ist vielmehr die Wohnfläche (zusammen mit anderen Faktoren) relevant, weshalb kaum jemand in beträchtlichem Umfang auf Wohnfläche verzichten würde, bloss um grosse Raumhöhen zu realisieren. Hinzu kommt, dass der Gestaltungsplan gemäss § 4 Abs. 7 Ziff. B «Bünden» - nebst weiteren Vorgaben - ohnehin ein Bebauungskonzept mit Bauweise, Nutzweise, Anzahl Wohnungen, Wohnung-Mix, Gemeinschaftseinrichtungen, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung enthalten muss, so dass Luxusbauten, wie sie die Beschwerdeführer befürchten, ausgeschlossen werden können.

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, das Argument der Verdichtung könne unter anderem deshalb nicht als Begründung herhalten, weil die Vorinstanz es verpasst habe, wirksame Vorgaben zur Verdichtung zu machen. Beispielsweise würden keine Mindestanzahlen von selbständigen Wohneinheiten, keine maximal anrechenbaren Landflächen pro Wohneinheit, keine Bauverpflichtung, keine befristete Aufzonung, keine Lenkungsabgabe für die Dauer der nicht-Bebauung des Grundstücks, kein zeitlich gestaffelter Abgabesatz beim Mehrwertausgleich, keine besondere Besteuerung für eingezontes und noch nicht bebautes Land, keine Mindestdichten (z.B. minimale Geschossflächenziffer GFZo oder minimale Nutzungsziffer) vorgeschrieben. Von diesen Optionen wären jedoch bloss die Mindestanzahlen von selbständigen Wohneinheiten bzw. die maximal anrechenbaren Landflächen pro Wohneinheit und die Mindestdichten rechtmässig. Für die restlichen Optionen fehlt eine gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht. In Anbetracht der Gestaltungsplanpflicht mit Bebauungskonzept unterliegen die Anzahl Wohneinheiten und die Dichte der Bebauung - welche zudem, wie die Beschwerdeführer erkannt haben, durchaus noch einen Bonus erfahren kann - der Kontrolle der Vorinstanz, welche Planungsbehörde ist. Dass die Verdichtung mit der dreigeschossigen Wohnzone gegenüber der vorherigen Wohnzone W2a mit zulässigen Attika nicht übermässig gross erscheint, tut der Recht- und Zweckmässigkeit der Zonierung keinen Abbruch. Die Vorinstanz führt zudem im Raumplanungsbericht weiter aus, eine Vorstudie habe unter anderem gezeigt, dass mit einer Dreigeschossigkeit mit Flachdach oder leicht geneigten Dächern keine Gebäude entstünden, die höher seien als die in der Umgebung bereits bestehenden Gebäude. Zudem führe eine Dreigeschossigkeit insgesamt über das ganze Gebiet zu einer kleineren Gebäudefläche als bei einer zweigeschossigen Überbauung, was sich vorteilhaft auf die Bebauungsstruktur (lockerer) und auf einen grösser werdenden Aussenraum auswirke. Die Grundzonierung der Wohnzone W3 weist denn gegenüber den zweigeschossigen Wohnzonen auch eine tiefere oberirdische Überbauungsziffer (30 % gegenüber 35 %) und eine höhere Überbauungsziffer für Unterniveaubauten (80 % gegenüber 60 %) auf. Insofern bestehen für die Zonierung durchaus sachliche Überlegungen, welche nicht zu beanstanden sind. Dass die Vorinstanz zudem «zurückgekrebst» ist und auch zweigeschossige Bauten zulässt, ist im Interesse (zumindest der Option) einer besseren Eingliederung bzw. einer vielfältigeren, weniger monotonen Überbauung nicht zu beanstanden und zeigt, dass sehr wohl auch Interessen der Einsprecher berücksichtigt wurden und die Vorinstanz auch die künftige Einordnung der Überbauung im Blick hatte. Unter anderem deshalb wurde die Parzelle auch neu (gegenüber der rechtskräftigen Planung) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit ist der Einordnung auf Stufe der Ortsplanung Genüge getan. Jedenfalls lässt sich eine dreigeschossige Wohnzone (mit der Möglichkeit von zweigeschossigen Bauten) ohne weiteres in ein Umfeld einer mehrheitlich zweigeschossigen Wohnzone einbetten. Die

Vorinstanz hat die Beschwerdeführer mithin zurecht auf das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren (bzw. Baubewilligungsverfahren) verwiesen, in welchem die Beschwerdeführer zwar weder die Zonierung noch die Maximalhöhen rügen können, sehr wohl aber die Eingliederung der Planung ins Quartierbild.

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, durch die Aufzonung werde in ihre verfassungsmässig geschützte Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) eingegriffen, indem ihre Aussicht verbaut werde und ihre Liegenschaften insbesondere durch Schattenwurf an Wert verlören. Die Anwohnerschaft bzw. die angrenzenden Eigentümer hätten im Zeitpunkt des Kaufs nicht damit rechnen können und müssen, dass eine Aufzonung von W2a in W3 erfolgen werde, die ihre Aussicht sowie ihre Besonnung schmälert und den Schattenwurf vergrössert. Das Ziel der inneren Verdichtung vermöge den Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführenden nicht zu rechtfertigen. Wie die Vorinstanz zu Recht vorbringt, stellen Besonnung und Schattenwurf bei Einhaltung der Grenzabstände im Kanton Solothurn keine öffentlich-rechtlich rügbaren Tatbestände dar (vgl. etwa VWBES.2021.380, E 2.9). Höheren oder längeren Gebäuden wird dadurch Rechnung getragen, dass sich auch der erforderliche Grenzabstand erhöht. Ein Recht auf Aussicht besteht überdies nicht. Soweit die Planung mithin überhaupt als Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführer qualifiziert werden kann, ist sie durch gesetzliche Grundlagen (§§ 9, 14 und 24 PBG, die haushälterische Nutzung des Bodens gemäss §§ 1 Abs. 1 und 26 Abs. 2 PBG und § 29 Abs. 2 PBG sowie die Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG) und ein überwiegendes öffentliches Interesse (am haushälterischen Umgang mit dem Boden bzw. einem kleineren Fussabdruck der Gebäude) gedeckt und hält auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung stand, zumal die Planung durchaus geeignet erscheint, eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen und die Einschränkung für die Beschwerdeführer - insbesondere in Anbetracht der sich nach der Länge und Geschosshöhe richtenden Grenzabstände - gering erscheint. Im Übrigen ist die Vorinstanz nicht bis in alle Ewigkeit an ihre Planung gebunden und Grundeigentümer können nicht darauf vertrauen, eine Zonierung oder Planung bleibe auch in Zukunft bestehen. Dies erst recht nicht, wenn der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist. Nebst dem Umstand, dass kein Recht auf Aussicht besteht, muss jeder Grundeigentümer damit rechnen, dass in seiner Umgebung einmal höher gebaut werden dürfen wird.

Soweit die PUEK - immerhin nicht die Vorinstanz - im angefochtenen Entscheid anmerkt, die Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht würde von der Grundeigentümerin ohne Zusage einer Verbesserung kaum akzeptiert werden, ist den Beschwerdeführern Recht zu geben, dass dies im Rahmen der Nutzungsplanung keine Rolle spielen darf. Es ist zwar nachvollziehbar, dass bei mehreren Optionen auch ein Blick auf deren mutmassliche Akzeptanz geworfen wird, im Endeffekt muss aber die aus planerischen Überlegungen überzeugendste Lösung gewählt werden. In Anbetracht dessen, dass vorliegend durchaus sachliche Überlegungen zur Zonierung als dreigeschossige Wohnzone führten und unter Beachtung des planerischen Ermessens der Vorinstanz, kann über diese unglückliche Aussage hinweggesehen werden.

Im Eventualbegehren verlangen die Beschwerdeführer eine maximale Gesamthöhe von neun Meter, was sie mit der Rechtsgleichheit gegenüber den angrenzenden Grundstücken begründen. Eine Herabsetzung der maximalen Gesamthöhe auf neun Meter würde aber - abgesehen davon, dass sie für eine dreigeschossige Zone wohl ohnehin zu tief angesetzt wäre - faktisch zu einem Verbot von anderen Dachformen als Flachdächern führen. Genau diese Forderung stellen die Beschwerdeführer denn auch mit ihrem Subeventualbegehren. Dies lässt die Vermutung aufkommen, dass es den Beschwerdeführern weniger um eine korrekte Planung als vielmehr um die konsequente Verhinderung höherer Bauten geht. Eine vorgängige gestalterische Einschränkung macht aber - insbesondere in Anbetracht dessen, dass umliegend Satteldächer vorherrschen - aus Gründen der Einordnung keinerlei Sinn. Auch der Grundsatz der Rechtsgleichheit führt nicht dazu, dass die Gesamthöhe bzw. die Dachformen derart einzuschränken wären.

Nach dem Gesagten erweist sich die von der Gemeinde angedachte Zonierung mit den entsprechenden Vorschriften als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist unbegründet, sie ist abzuweisen.

3.3.4.2 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführer unterliegen, weshalb sie die Verfahrenskosten zu bezahlen haben. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 200.00 ist ihnen zurückzuerstatten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Die Vorinstanz hat eine Parteientschädigung beantragt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss § 39 VRG in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt. Grundsätzlich müssen also besondere Umstände vorliegen, um am Verfahren beteiligten Gemeinden eine Parteientschädigung aufzuerlegen oder eine solche zuzusprechen. Nebst dem Umstand, dass für Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern nur in absoluten Ausnahmefällen eine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, wird für die Zusprechung von Parteientschädigungen auch an kleinere Gemeinden (wie vorliegend) vorausgesetzt, dass eine Komplexität vorliegt, welche den Beizug eines Rechtsbeistands zu rechtfertigen vermag bzw. diesen als notwendig erscheinen lässt, handelt die Behörde doch in ihrem amtlichen Wirkungskreis. Insbesondere soll vermieden werden, dass eine allfällig an die Gemeinde zu leistende Parteientschädigung quasi prohibitive Wirkung hat, sprich die Betroffenen davon abhält, die ihnen zustehenden Rechte wahrzunehmen (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_430/2021 E. 4.3 sowie VWBES.2022.176 vom 14. Juni 2022 E. 4). Vorliegend drängt sich keine Abweichung von der Regel auf. Die Gemeinde Bettlach zählt zwar bloss rund 5'000 Einwohner und auch die Komplexität der Materie spricht eher für den Beizug einer anwaltschaftlichen Vertretung, es handelt sich aber um eine - wenn auch gesetzlich gebotene - Planung der Vorinstanz, bei welcher die Schwelle des Rechtsschutzes grundsätzlich nicht weiter angehoben werden soll. Es ist keine Parteientschädigung zu sprechen.

3.3.5 Beschwerde von Jasmin Besançon, Chappeliweg 4, 2545 Selzach, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Lukas Pfisterer, Pfisterer Fretz Munz AG, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1, vom 24. April 2023

Die Beschwerdeführerin stellte mit Eingabe vom 24. April 2023 folgende Rechtsbegehren:

1. In Gutheissung der Beschwerde sei der Entscheid vom 11. April 2023, beinhaltend den Beschluss Nr. 7256 (Beschluss über die Einsprache) sowie den Beschluss Nr. 7274 (Genehmigung der Ortsplanung), aufzuheben, soweit die Einsprache vom 7. Juli 2021 abgewiesen worden ist.
2. Auf die Festlegung einer kommunalen Landschaftsschutzzone auf den Grundstücken Parzellen GB Bettlach Nrn. 77, 839, 847 und 850 in den Gebieten Eimatt - Bärliz - Untere Bischmatt - Büelen zu verzichten.
3. Eventualiter seien die § 26 Abs. 4 und § 26 Abs. 6 Zonenreglement mit folgendem Inhalt neu zu beschliessen:
 - 3.1 ⁴Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen baulichen Massnahmen sind unzulässig, sofern sie die Landschaft

dauerhaft und erheblich verändern. Ausnahmen sind möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

- 3.2 ⁶Ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden sind ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune), nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Weidezäune zum Schutz von landwirtschaftlichen Kulturen und Tierbeständen.
4. Subeventualiter sei die Sache dem Gemeinderat Bettlach zur Neuurteilung der Sache und zu neuem Entscheid zurückzuweisen.
5. Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin, wobei der Beschwerdeführerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten sei.

3.3.5.1 Festlegung der kommunalen Landschaftsschutzzone (GB Bettlach Nrn. 77, 839, 847 und 850)

3.3.5.1.1 Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Vorinstanz revidiere die Ortsplanung. Einerseits sollten die Ortsplanungen der letzten Jahre aktualisiert, nachgeführt und angepasst werden. Beabsichtigt sei unter anderem auch die Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für das Arbeiten in den bestehenden Gebäuden sowie bei Bedarf in zusätzlichen Neubauten (Raumplanungsbericht, S. 20). Die Ortsplanung erfolge auch als Umsetzung von Richtplanbeschlüssen. So verlange der kantonale Richtplanbeschluss S-1.3.1 die Umsetzung von kantonalen Siedlungstrenngürteln in der Nutzungsplanung. Gemäss dem Richtplanbeschluss L-3.3.3 müssten die Gemeinden sodann die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung berücksichtigen. Eine der vorgesehenen Änderungen im Gesamtplan sei daher, dass die kommunale Landschaftsschutzzone neu den Siedlungstrenngürtel zwischen Bettlach und Selzach vollständig abdecke. Gemäss dem Raumplanungsbericht (S. 86) trage dies dazu bei, dass der Landschaftsraum langfristig offengehalten werde. Zugleich wirke sich dies positiv auf den vorhandenen Wildtierkorridor aus. Die PUEK und der Gemeinderat hätten sich jedoch gegen eine Erweiterung der Landschaftsschutzzone zum östlichen Siedlungsgebiet (Bauzonerrand) hin ausgesprochen, da einerseits die damit verbundenen Einschränkungen der Bewirtschaftung bzw. Nutzung für den dort ansässigen Landwirt zu einschränkend seien und andererseits bezweifelt werde, dass sich Wildtiere in diesem Randbereich zur Bauzone hin überhaupt bewegen würden (Raumplanungsbericht, S. 87). Im Abschnitt «Natur und Landschaft» werde im Raumplanungsbericht erklärt, der Verzicht gemäss PUEK und Gemeinderat auf die Ausdehnung der kommunalen Landschaftsschutzzone sowie auf die Schärfung der kommunalen Landschaftsschutzzone habe keine bedeutende Relevanz für die durch die revidierte Nutzungsplanung erfolgten Änderungen (Raumplanungsbericht, S. 112). Der Wildtierkorridor SO 16 (Bettlach-Altreu) von regionaler Bedeutung solle ebenfalls mittels der kommunalen Landschaftsschutzzone sichergestellt werden (Raumplanungsbericht, S. 113). Als Fazit im Bereich «Landwirtschaft» werde im Planungsbericht ausgeführt, die in der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Änderungen führten zu keinen Konflikten im Bereich Landwirtschaft (Raumplanungsbericht, S. 114).

Die Vorinstanz habe die Einsprache in der Sache abgewiesen. Sie habe argumentiert, der Richtplan sei behördenverbindlich und daher von der Gemeinde umzusetzen. Die Gemeinde «vollzieht diese beiden Aufträge». Zur Begründung verweise die Gemeinde auf den Mitwirkungsbericht (Ziff. 2.2.2.1 des Entscheides über die Einsprache). Die Einschränkung auf den Betrieb der Beschwerdeführerin müsse zudem relativiert werden. Bereits gemäss dem Mitwirkungsbericht zur Ortsplanungsrevision habe die Gemeinde die Vorgaben aus dem Richtplan zur Umsetzung des kantonalen Siedlungstrenngürtels und des regionalen Wildtierkorridors als behördenverbindlicher und damit unverändert zu vollziehender Auftrag verstanden (Mitwirkungsbericht,

28. Mai 2021, S. 20, in: Raumplanungsbericht, S. 168). Mit dieser Argumentation habe die Vorinstanz jedoch den rechtlichen Status des Richtplans verkannt. Es handle sich dabei nicht um einen unverändert zu befolgenden «Vollzugsauftrag», sondern um eine raumplanerische Vorgabe, welche im Rahmen der Nutzungsplanung zu beachten sei. Der Richtplan zeige an, in welcher Weise von den Handlungsspielräumen Gebrauch gemacht werden solle, die das Recht zur Verfügung stelle. Er formuliere raumwirksame Ermessensdirektiven, nicht mehr (PIERRE TSCHAN- NEN, in: Aemisegger / Moor/ Ruch / Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachpla- nung, Interessenabwägung, Art. 9 Rz. 2 ff.). Der Richtplan äussere sich allein zu räumlichen An- liegen des Gemeinwesens. Weder handle er von privaten Interessen noch von nicht-räumlichen öffentlichen Interessen; die im Einzelfall notwendige Abwägung mit diesen weiteren Interessen bleibe noch vorzunehmen. Die anwendende Behörde müsse die Aussagen des Richtplans bewerte- n und gegen die vom Richtplan nicht abgedeckten öffentlichen und privaten(!) Interessen abwägen. Denn auf diese beiden Schritte des Abwägungsvorgangs erstrecke sich die Bindungs- kraft des Richtplans nicht. Dies habe die Beschwerdeführerin übersehen. Sie habe die notwen- dige Interessenabwägung unterlassen (vgl. Art. 3 RPV). Insofern sei ihr Entscheid rechtlich falsch. Er sei bereits aus diesem Grund aufzuheben.

Sodann habe die Vorinstanz argumentiert, die Beschwerdeführerin habe auf eine Einsprachever- handlung verzichtet, obwohl sie eine solche beantragt hatte. Es treffe zu, dass die Beschwerde- führerin auf eine Einspracheverhandlung verzichtet habe. Allerdings habe bereits im Rahmen der Mitwirkung am 9. April 2021 eine Besprechung mit der Gemeinde stattgefunden. Die Ver- treter der Gemeinde, Gemeindepräsidentin Barbara Leibundgut und Andreas Baumgartner, Mit- glied der Ortsplanungskommission Bettlach, hätten Verständnis für die Anliegen der Beschwer- deführerin gezeigt und diese wohlwollend aufgenommen - so sei es der Beschwerdeführerin je- denfalls erschienen. Mit einer gewissen Überraschung und Ernüchterung habe sie dann jedoch festgestellt, dass die Version der öffentlichen Auflage keine Änderung erfahren hatte. So habe sie es auch in der Einsprache vom 7. Juli 2021 festgehalten (Einsprache, Rz. 4 ff.). Am 22. Sep- tember 2021 habe die Beschwerdeführerin (Rechtsanwalt) mit der Gemeindepräsidentin Barbara Leibundgut telefoniert, ob auf die Anträge in der Einsprache eingegangen werden könnte. Die Gemeindepräsidentin habe gemeint, sie «sehe schwarz» und habe nicht das Gefühl, dass irgen- detwas verändert werden könne. Denn der Richtplan sei für sie verbindlich und die Gemeinde fühle sich strikte daran gebunden. Sie würden es intern nochmals besprechen und sich dann wieder melden. Als nächstes sei eine Einladung zu einer Einspracheverhandlung erfolgt. Vor dem Hintergrund der ablehnenden Aussagen der Gemeindepräsidentin habe die Beschwerde- führerin auf die Verhandlung verzichtet. Sie wäre sinnlos gewesen und hätte nur weiteren Auf- wand bedeutet. Auch im weiteren Verlauf des Verfahrens sei von der Gemeinde kein Entgegen- kommen signalisiert worden, obwohl die Ortsplanungsrevision nachträgliche Änderungen er- fahren hatte und deshalb zwei weitere Male öffentlich aufgelegt werden musste. Der Verzicht auf die Einspracheverhandlung sei also nicht mangels Interesse der Beschwerdeführerin erfolgt, eine für beide Seiten tragbare Lösung zu finden, sondern aufgrund der bereits bekannten ab- lehrenden Haltung der Gemeinde.

Die Grundstücke der Beschwerdeführerin lägen südlich der Bielstrasse (Parzelle Nr. 77), zwischen Chappelistrasse und Friedhofstrasse (Parzellen GB Bettlach Nrn. 847 und 850) sowie nördlich der Friedhofstrasse (Parzelle GB Bettlach Nr. 839; nachfolgend Grundstücke «Nord»). Ein weiteres Grundstück (Parzelle Nr. 136) liege südlich des Bahnweges und westlich angrenzend an den All- mendweg. Gemäss dem beschlossenen Gesamtplan lägen alle Grundstücke in der Landwirt- schaftszone. Die Grundstücke «Nord» seien gemäss dem Gesamtplan mit der Landschaftsschutz- zone überlagert. Die Landschaftsschutzzone verhindere, dass die Beschwerdeführerin ihr land- wirtschaftliches Gewerbe wie bisher weiterführen könne. Sie verhindere jede Weiterentwick- lung und Vergrösserung. Die Beschwerdeführerin werde durch die Landschaftsschutzzone bzw. die damit einhergehenden Zonenbestimmungen in § 26 Zonenreglement (ZR), insbesondere Abs. 4 und Abs. 6, erheblich in ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit eingeschränkt. In § 26 Abs. 4 ZR würden Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle

anderen landschaftsverändernden Massnahmen als unzulässig erklärt. Ausnahmen seien für kleinere Bauten (z.B. Bienenhäuser und kleinere Weidunterstände) möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind (Abs. 4). § 26 Abs. 6 ZR verbiete ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune).

Hätten früher Landwirtschaftsbetriebe noch aus einem Betriebszentrum bestanden, von welchem aus die umliegenden Felder mit Viehzucht, Milchwirtschaft und Ackerbau bewirtschaftet worden seien, habe sich dies u.a. mit den Agrarreformen der letzten Jahre grundlegend gewandelt. Die Landwirtschaft sei moderner und produktiver geworden, habe sich geöffnet und nehme gleichzeitig mehr Rücksicht auf Tiere und Natur. Der Rückzug des Bundes aus dem Marktbereich fordere die Landwirte als Unternehmer. Das bedeute für sie mehr Handlungsspielraum, aber auch mehr Druck. Die Landwirte müssten neue Wege gehen und hätten dabei Risiken auf sich zu nehmen. Spezialisierung und/oder Diversifizierung hätten Einzug gehalten. Neue Tätigkeiten seien hinzugekommen wie Agrotourismus, Freizeitaktivitäten, Naturwellness, Seminare für Manager, soziale Betreuung, Schule auf dem Bauernhof bis hin zu Direktvermarktung. Vielfalt zeige sich auch auf der Produktebene mit nationalen, regionalen und lokalen Spezialitäten, die immer mehr auch in Grossverteilern angeboten würden. In diesem Umfeld habe sich auch der Betrieb der Beschwerdeführerin positioniert. Die Beschwerdeführerin führe einen spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieb. Sie bewirtschafte 24.5 ha Landwirtschaftsland, davon 19.2 ha eigenes Land. Der Betrieb liege teilweise in Bettlach (rund die Hälfte des Landes), teilweise in Selzach (Betriebsgebäude). Die Beschwerdeführerin setze insbesondere auf verschiedene Kulturen wie Schnittblumen (Zierpflanzen und gärtnerische Freilandkulturen), Kürbisse und weiteres Gemüse. Zudem betreibe sie eine Alpakazucht mit aktuell 20 Tieren mit dem Ziel der Erweiterung bis auf rund 40 Tiere. Aus Tierschutzgründen benötigten die Alpakas einen täglichen Weidegang, nicht nur einen Auslauf beim Stall.

Die Beschwerdeführerin werde von der Landschaftsschutzzone und dabei insbesondere von § 26 Abs. 4 (Verbote von Bauten usw.) und Abs. 6 (Verbot wildtierundurchlässiger Weidezäune) in ihrem Betrieb erheblich betroffen. Aus diesem Grund wehre sie sich gegen die Landschaftsschutzzone und die damit beschlossenen Bestimmungen. Die kommunale Landschaftsschutzzone wirke auf den Grundstücken GB Bettlach Nrn. 77, 839, 847 und 850 in den Gebieten Eimatt - Bärliz - Untere Bischmatt - Büelen der Beschwerdeführerin drastisch einschränkend aus. Sie stelle den Fortbestand in Frage und verunmögliche jede Weiterentwicklung und Vergrösserung. Die Landschaftsschutzzone solle den regionalen Wildtierkorridor und den Siedlungstrenngürtel sichern. Der Siedlungstrenngürtel solle insbesondere mit § 26 Abs. 4 ZR bewahrt werden. In Bezug auf den Wildtierkorridor lägen die Grundstücke der Beschwerdeführerin am Rand des Gemeindegebietes Bettlach und damit auch am Rand der kommunalen Landschaftsschutzzone. In der Linie Nord-Süd liege die schmalste West-Ost-Stelle im Bereich Birrholz-Eimatt, westlich der Parzelle GB Bettlach Nr. 847. Vor dem Hintergrund des Wildtierkorridors könne diese Parzelle daher aus dem Perimeter der LSZ entlassen werden; es verbleibe ein genügend breiter Streifen für den regionalen Wildtierkorridor, auch ohne die Grundstücke der Beschwerdeführerin. Das Gleiche gelte für die genannten Grundstücke GB Bettlach Nrn. 77, 839 und 850, welche an breiteren Passagen lägen. Die Führung der Wildtiere westlich um das Gebiet «Bärliz» und damit um die Grundstücke der Beschwerdeführerin herum könne mittels geeigneter Infrastruktur in der Form von Leit- und Trittsteinelementen erreicht werden. So sehe es die Massnahme Nr. 4 des Wildtierkorridors 16 Bettlach-Altreu ausdrücklich vor, inklusive den entsprechenden Markierungen für die Führung der Wildtiere (Pfeilsymbole): «Erstellen einer Passiermöglichkeit westlich von Haag durch Leit- und Trittsteinelemente (Verbindung zwischen den Weihern bei Haag und der Wildwechselstelle von Nr. 1).» Auf die LSZ [Landschaftsschutzzone], mindestens jedoch auf den Einbezug der Grundstücke GB Bettlach Nrn. 77, 839, 847 und 850 der Beschwerdeführerin in den Gebieten Eimatt - Bärliz - Untere Bischmatt in die LSZ, sei daher zu verzichten. Die LSZ sei in dieser Form für den Wildtierkorridor nicht notwendig. Sie sei daher unverhältnismässig. Jedenfalls sei nicht aufgezeigt, dass die Funktionalität des regionalen Wildtierkorridors nur mittels der LSZ

in der ganzen Breite der Felder sichergestellt werden könne. Erhebungen über die Tierbewegungen fehlten in den Akten. Vor diesem Hintergrund erweise sich der Entscheid auch als ungenügend begründet (Art. 29 Abs. 2 BV). Hinzu komme, dass der Wildtierkorridor auch mit der Nachbargemeinde Selzach zu koordinieren sei. Er dürfe nicht einseitig nur in Bettlach angeordnet werden.

Die zur Freihaltung der Landschaft untersagten Massnahmen gemäss § 26 Abs. 4 ZR wirkten auf den Betrieb der Beschwerdeführerin erheblich einschränkend, ja letztlich derart einschränkend, dass eine moderne landwirtschaftliche Produktion nicht mehr möglich sei. Die Verbote verhinderten wesentliche zur Bewirtschaftung erforderliche und auf den beanspruchten Standort angewiesene Tätigkeiten eines modernen Landwirtschaftsbetriebes wie

- kleinere bauliche Anlagen wie Bewässerungsanlagen,
- leichte Terrainanpassungen zur besseren Bewirtschaftung,
- neue Entwässerungen / Drainagen zur Ableitung von übermässigem Wasser,
- das vielerorts zugelassene und praktizierte Aufstellen von Kassahäuschen für den Selbstkauf beispielsweise von Schnittblumen oder von Kürbissen
- oder auch die Intensivkulturen mit gärtnerischen Freilandkulturen als wesentliche Grundlage des Betriebserfolges, weil beispielsweise Kulturen nicht mehr mit Fliessen geschützt werden dürften.

Aufgrund der einschneidenden Auswirkungen dieser Bestimmung hätten sich die kommunale Planungskommission PUEK und der Gemeinderat gegen eine Erweiterung der kommunalen Landschaftsschutzzone zum östlichen Siedlungsgebiet hin ausgesprochen, weil die damit verbundenen Einschränkungen der Bewirtschaftung bzw. Nutzung für den dortigen Landwirt (sic!) zu einschränkend gewesen wäre (Raumplanungsbericht, S. 87). Dieses Argument der übermässigen Einschränkung der privaten Interessen treffe nicht nur auf den dortigen Landwirt zu, sondern auch auf den Betrieb der Beschwerdeführerin. Die Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) verlange, dass das Argument der übermässigen Einschränkungen auch bei den Grundstücken der Beschwerdeführerin obsiege. Jedenfalls müsste eine Interessenabwägung erfolgen. Das sei beim Betrieb der Beschwerdeführerin nicht erfolgt. Der Entscheid erweise sich auch vor diesem Hintergrund als unhaltbar. Es sei vor dem Hintergrund der Bewahrung des Siedlungstrenngürtels nicht nachvollziehbar, inwiefern leichte Terrainanpassungen zur besseren Bewirtschaftung, neue Entwässerungen / Drainagen im Boden zur Ableitung von übermässigem Wasser, Kassahäuschen oder Fliessen auf Feldern die Trennungswirkung des Siedlungstrenngürtels beeinträchtigen sollten. Die Beschwerdegegnerin lege dies denn auch nicht dar. Insofern sei der Entscheid ungenügend begründet und schon aus diesem Grund aufzuheben. Sofern auf § 26 Abs. 4 ZR nicht ganz verzichtet werden solle, so müsse die Bestimmung jedenfalls angepasst werden. Die Landwirtschaft müsse möglich bleiben. Dieses Ziel sei vereinbar mit dem Ziel des Landschaftsschutzes, den Siedlungstrenngürtel von Bauten freizuhalten. Es sei dazu ausreichend, Bauten und Anlagen zu untersagen, welche die Landschaft dauerhaft und erheblich veränderten. Damit dürften insbesondere keine neuen Wohnbauten oder Stallungen errichtet werden. Denn diese würden das Landschaftsbild langfristig erheblich verändern. Bauten und Anlagen oder bauliche Massnahmen, welche jedoch das Landschaftsbild nicht dauerhaft und erheblich veränderten, könnten zugelassen werden. Zudem müssten Ausnahmen möglich bleiben. Denn die Landwirtschaft müsse sich entwickeln können. Abs. 4 von § 26 ZR sei daher wie folgt zu beschliessen (Änderungen unterstrichen, Streichungen markiert):

⁴ Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen baulichen Massnahmen sind unzulässig, sofern sie die Landschaft dauerhaft und erheblich verändern. Ausnahmen sind für ~~kleinere Bauten (z.B. Bienenhäuser und kleinere Weidunterstände)~~

möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

In der bereinigten Version:

⁴ Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen baulichen Massnahmen sind unzulässig, sofern sie die Landschaft dauerhaft und erheblich verändern. Ausnahmen sind möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

Das Verbot von Weidezäunen gemäss § 26 Abs. 6 ZR, welches den regionalen Wildtierkorridor sichern wolle, sei nicht vereinbar mit den zonenkonformen Nutzungen der Beschwerdeführerin. Denn diese Nutzungen - Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau - verlangten gesetzlich nach den notwendigen Schutzmassnahmen, sowohl der Kulturen als auch der Tiere. So schreibe namentlich das kantonale Jagdgesetz aus dem Jahr 2016 (JaG) den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen sowie Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen vor, dass sie u.a. zum Schutz der landwirtschaftlichen Kulturen und der Nutztiere auf eigene Kosten die zumutbaren Verhütungsmassnahmen gegen Wildschaden treffen (§ 21 Abs. 1 JaG) müssten. Als zumutbare Verhütungsmassnahme gegen Wildschäden gelte insbesondere das fachgerechte und wirksame Einzäunen, insbesondere von Obst-, Reb- und Gemüsekulturen, Beerenpflanzungen, Baumschulen, Zierpflanzenanlagen und Gärtnereien (§ 46 Abs. 1 lit. a Jagdverordnung, JaV). Wenn die Beschwerdeführerin aufgrund der kommunalen Vorschrift keine Zäune mehr aufstellen dürfe, verletze sie das kantonale Jagdgesetz aus dem Jahr 2016 und die Jagdverordnung vom 26. September 2017. Die Vorschrift von § 26 Abs. 6 ZR stehe somit auch im Widerspruch zu den kantonalen Vorschriften. Er dürfe bereits aus diesem Grund nicht beschlossen werden. Das aktuelle Zonenreglement der Vorinstanz widerspreche diesen Bestimmungen ebenfalls. Als höherrangiges Recht gehe das kantonale Recht vor. Das faktische kommunale Einzäunungsverbot verunmögliche der Beschwerdeführerin den Betrieb von Gemüsekulturen und Zierpflanzenanlagen sowie die Tierhaltung:

- Das Verbot der Zäune wirke sich auf die teuren Pflanzenkulturen wie Kürbisse oder auch Blumen auf den Feldern aus. Diese könnten nicht mehr durch Zäune vor den Wildtieren (wie Wildschweine oder auch Rehe) geschützt werden. Ohne Schutz würden die Tiere die Kulturen abfressen und die Felder verwüsten.
- Das Verbot der Zäune verhindere das Halten der Alpakas oder von gleichartigen Tieren wie Schafen oder Ziegen. Denn wenn vorgeschrieben werde, dass Weidezäune für Wild - darunter auch grössere Tiere wie Wildschwein, Reh und Rothirsch mit ihren teilweise ausladenden Geweihen - durchlässig sein müssten, bedeute dies gleichzeitig, dass die Weidezäune für die Alpakas, Schafe oder Ziegen durchlässig seien. Die Alpakas der Beschwerdeführerin könnten dadurch entweichen. Das sei nicht akzeptabel. Diese Tatsache wäre für die Beschwerdeführerin im Übrigen auch nicht vertretbar. Denn sie hafte als Tierhalterin für Schäden, welche die Alpakas verursachten: Werde ihr das wirksame Einzäunen untersagt, sei dies unhaltbar. Zudem sei es für das Tierwohl nicht verantwortbar. Denn die freilaufenden Alpakas könnten sich verletzen, beispielsweise wenn sie von Autos erfasst würden.

Auch im Kanton Solothurn sei der Wolf mittlerweile wieder vorhanden. Ein erster Wolf sei im November 2023 in Mümliswil-Ramiswil gesichtet worden - nur rund 20 km von Bettlach entfernt. Ein zweiter Wolf sei Ende 2022 in Günsberg gesichtet worden - knapp 10 km entfernt. Die Solothurner Zeitung habe am 6. Dezember 2022 davon berichtet. Die Besiedelung durch den Wolf werde voranschreiten, auch im Jura, so der Experte beim kantonalen Amt für Wald, Jagd und Fischerei. Das Verbot von § 26 Abs. 6 ZR möge in früheren Zeiten, als die Landwirtschaft noch aus Kuhweiden und Graswirtschaft bestand, annehmbar gewesen sein. In der heutigen Zeit der modernen Landwirtschaft auch mit kleineren Tieren und einer erweiterten Produktpalette

wirke das Verbot von wildtierundurchlässigen Weidezäunen erheblich einschränkend. Mit dem Wolf im Kanton Solothurn müssten die Tiere noch besser geschützt werden. Das Verbot wirke daher auch übermässig einschränkend und sei unverhältnismässig. Es dürfe daher nicht beschlossen werden. Sofern auf § 26 Abs. 6 ZR nicht ganz verzichtet werden solle, so müsse die Bestimmung jedenfalls angepasst werden. Denn die Landwirtschaft müsse ihre Produkte und Tiere wirksam schützen können. Andere, nicht landwirtschaftliche Weidezäune könnten hingegen untersagt bleiben bzw. werden. Abs. 6 von § 26 ZR sei daher wie folgt zu beschliessen (Änderungen unterstrichen):

⁶Ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden sind ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune), nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Weidezäune zum Schutz von landwirtschaftlichen Kulturen und Tierbeständen.

In der bereinigten Version:

⁶Ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden sind ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune), nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Weidezäune zum Schutz von landwirtschaftlichen Kulturen und Tierbeständen.

In Gutheissung der Beschwerde müsse der Entscheid vom 11. April 2023 der Vorinstanz, beinhalten den Beschluss Nr. 7256 (Beschluss über die Einsprache) sowie den Beschluss Nr. 7274 (Genehmigung der Ortsplanung), aufgehoben werden, soweit die Einsprache vom 7. Juni 2021 der Beschwerdeführerin abgewiesen worden sei. Auf die Festlegung einer kommunalen Landschaftsschutzzone auf den Grundstücken GB Bettlach Nrn. 77, 839, 847 und 850 in den Gebieten Eimatt - Bärliz - Untere Bischmatt - Büelen sei zu verzichten, da sie unverhältnismässig sei (im Sinne von übermässiger Einwirkung und fehlender Notwendigkeit). Jedenfalls aber müssten die § 26 Abs. 4 und § 26 Abs. 6 ZR so angepasst werden, dass der Betrieb der Beschwerdeführerin nicht übermässig eingeschränkt werde. Sofern die angerufene Instanz dies nicht direkt beschliessen könne, sei die Sache der Beschwerdegegnerin zur Neu beurteilung der Sache und zu neuem Entscheid zurückzuweisen. Da die Beschwerde gutzuheissen sei, seien die Verfahrenskosten durch die Vorinstanzen bzw. die Staatskasse zu tragen und der Beschwerdeführerin sei eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.

3.3.5.1.2 Vorbringen der Vorinstanz

Im Mitwirkungsbericht (Raumplanungsbericht, Anhang VII, S. 20) erwog die Vorinstanz Folgendes: «Der Siedlungstrenngürtel zwischen Bettlach und Selzach wird gemäss kantonalem Richtplan von kantonaler Bedeutung (mit Koordinationsstand Ausgangslage) eingestuft. Es besteht gemäss Planungsauftrag des Richtplans (S-1.3.1) ein behördenverbindlicher Auftrag, die kantonalen Siedlungstrenngürtel in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Gemeinde Bettlach vollzieht dies in der revidierten Ortsplanungsrevision, wie bis anhin, mittels Ausscheidung einer kommunalen Landschaftsschutzzone (der Landwirtschaft überlagerte Zone). Weiter befindet sich wie von der mitwirkenden Person erwähnt, der regionale Wildtierkorridor SO 16 «Bettlach-Altreu» in diesem Gebiet. Gemäss Planungsauftrag L-3.3.3 des kantonalen Richtplans besteht ein behördenverbindlicher Planungsauftrag an Kanton und Gemeinden, die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung der Vernetzung und der Biodiversität zu berücksichtigen. Sie sichern die Durchgängigkeit mit Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen. Die Gemeinde Bettlach setzt zur raumplanerischen Umsetzung des Wildtierkorridors auf eine Landschaftsschutzzone mit den dazugehörigen Vorschriften. Weitere Massnahmen zur Verbesserung dieses Wildtierkorridors (z.B. Verbesserung mittels sog. Trittsteinen von Hecken für eine verbesserte Vernetzung etc.) stehen ausserhalb der direkten Kompetenz der Gemeinde. Sie wird aber gemäss dem Naturinventar- und Naturkonzept - aufgefordert, die Grundeigentümerschaft und Bewirtschaftenden der Flächen entsprechend zu sensibilisieren, motivieren oder gar zu unterstützen hierfür einen Beitrag zu leisten.»

In ihrem Beschluss Nr. 2023-7256 vom 28. Februar 2023 erwog die Vorinstanz, die PUEK habe an ihren Sitzungen vom 8. November 2021 und vom 7. Dezember 2021 von den Einsprachen Kenntnis genommen und diese zu Händen des Gemeinderates beraten. Die PUEK halte fest, dass zwei behördenverbindliche Aufträge aus dem kantonalen Richtplan (S-1.3.1 Siedlungstrenngürtel und L-3.3.3 Wildtierkorridor) in der Ortsplanungsrevision umzusetzen seien. Die Einwohnergemeinde vollziehe diese beiden Aufträge - wie bereits in der Ortsplanungsrevision 2002 - mittels einer kommunalen Landschaftsschutzzone (der Landwirtschaft überlagernde Zone). Eine ausführliche Begründung zur Umsetzung der Aufträge des kantonalen Richtplans sei der Beschwerdeführerin bereits in der Mitwirkung zugestellt worden. Der kantonale Richtplan sei eine rechtsverbindliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Somit könne die Einwohnergemeinde Bettlach nicht auf die Festlegung einer Landschaftsschutzzone verzichten. Die PUEK merke weiter an, dass die von der Einsprecherin monierte massgebliche Einschränkung des Betriebs relativiert werden müsse. Einerseits bestehe die Landschaftsschutzzone mit ihren Bestimmungen bereits vor der Ortsplanungsrevision, was die Beschwerdeführerin anscheinend missachtet habe oder davon keine Kenntnis gehabt habe. Ihre Betriebserweiterungen seien wohl ohne Bewilligungen erfolgt. Andererseits seien die angepflanzten Kulturen (Kürbisse, Schnittblumen etc.) sowie die Alpakatiere sehr wohl zulässig und dürften auch eingezäunt werden. Es bedürfe jedoch einer wildtierdurchlässigen Umzäunung. Auch notwendige kleinere Bauten seien zulässig bzw. nicht ausgeschlossen. Entsprechende Begründungen seien beim Baugesuch dem Kanton mitzuliefern.

Mit Vernehmlassung vom 31. August 2023 führte die Vorinstanz aus, auf dem Gemeindegebiet zwischen Bettlach und Selzach bestehe der Wildtierkorridor SO 16 (Bettlach-Altreu). Er sei von regionaler Bedeutung und im kantonalen Richtplan festgehalten. Er verbinde die Jurawälder nördlich von Selzach und Grenchen mit den Wäldern im Kanton Bern. Der Perimeter auf der Solothurner Seite werde durch die Bauzonen von Selzach und Bettlach bestimmt. Die vielen Wohnhäuser und die umzäunten Flächen (Viehhaltung) seien einige Hindernisse für die Wildtiere. Dazu komme die stark befahrende Bielstrasse und die Bahnstrecke Solothurn-Grenchen. Die Gemeinde Bettlach stelle den Wildtierkorridor mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone sicher. Die kommunale Landschaftsschutzzone sichere zudem den Siedlungstrenngürtel zwischen Bettlach und Selzach. Die Beschwerdeführerin benötige die Grundstücke GB Bettlach Nrn. 77, 839, 847 und 850 für die Bewirtschaftung ihres Hofes. Die Grundstücke seien mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Der Wildtierkorridor sei aufgrund der Siedlungen Bettlach und Selzach bereits sehr schmal. Die Grundstücke der Beschwerdeführerin befänden sich teilweise mitten im Wildtierkorridor. Der Wildtierkorridor sei nur sinnvoll, wenn er eine möglichst breite Fläche abdecke. Grundstücke in der Mitte dieser Fläche aus der kommunalen Landschaftsschutzzone zu entlassen, beeinträchtige den Wildtierkorridor massiv resp. heble diesen aus. Der Wildtierkorridor sei im kantonalen Richtplan aufgeführt. Dieser sei behördenverbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG). Die Gemeinde Bettlach habe die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan umzusetzen. Aufgrund der vorliegend engen Verhältnisse zwischen den Siedlungen Bettlach und Selzach bestehe jedoch kein Spielraum, um einzelne private Interessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde gewichte das Interesse am Erhalt und Aufwertung des Wildtierkorridors und des Siedlungstrenngürtels stärker als die privaten Interessen. Die vorgesehene kommunale Landschaftsschutzzone sei notwendig, um den Wildtierkorridor zu erhalten und aufzuwerten. Die Beschwerde sei umfänglich abzuweisen.

3.3.5.1.3 Würdigung

Gemäss § 20 des Jagdgesetzes des Kantons Solothurn (JaG; BGS 626.11) sind Wildtierkorridore im Nutzungsplanverfahren festzusetzen. Entsprechend werden im Richtplan des Kantons Solothurn Kanton und Gemeinden beauftragt (vgl. Ziff. L-3.3.3., S. 137), die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die im Kanton Solothurn liegenden Wildtierkorridore wurden gemäss Feststellungen des Berichts «Wildtierkorridore im Kanton Solothurn: Räumliche Ausscheidung und Massnahmenvorschläge» vom Dezember 2007 (nachfolgend Bericht Wildtier-

korridore) inventarisiert. Kanton und Gemeinden sind gemäss Richtplan auf Grundlage des Berichts Wildtierkorridore beauftragt, bei der Planung die allgemeinen Massnahmen für sämtliche Wildtierkorridore zu berücksichtigen und die spezifischen Massnahmen innerhalb der einzelnen Wildtierkorridore umzusetzen. Der Raumbedarf der solothurnischen Wildtierkorridore ist laut den Zielformulierungen des Richtplanes zu sichern. Die intakten Wildtierkorridore sind uneingeschränkt zu erhalten, eingeschränkte Wildtierkorridore sind ökologisch aufzuwerten, damit sie für Wildtiere durchlässig werden, und unterbrochene Wildtierkorridore sind wieder funktionsfähig zu machen. In der Nutzungsplanung erfolgt die Sicherung der Durchgängigkeit mit Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen (vgl. Ziff. L-3.3.3., S. 137 des Richtplanes des Kantons Solothurn).

Gemäss § 26 des Zonenreglements dient die kommunale Landschaftsschutzzone LSZ der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer des Jurasüdfusses zwischen Siedlungsraum und Wald mit seinen Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bächen und Waldrändern (Abs. 1). Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung, soweit sie mit dem Zweck vereinbar ist (Abs. 3). Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten (z.B. Bienenhäuser und kleinere Weideunterstände) möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind (Abs. 4). Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten (Abs. 5). Ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden sind ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune), nicht gestattet (Abs. 6).

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht ausführt, wird die Landschaftsschutzzone nicht neu ausgeschieden. Bereits mit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung, genehmigt mit RRB Nr. 499 vom 12. März 2002, hat die Vorinstanz eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden, deren Recht- und Zweckmässigkeit vom Regierungsrat - unter Abweisung einer dagegen erhobenen Beschwerde - bejaht wurde, damals gar noch ohne den Aspekt des Wildtierkorridors. Insbesondere hielt der Regierungsrat fest, dass der Grundsatzentscheid der Vorinstanz, allfällige Erweiterungen (der landwirtschaftlichen Gewerbe) grundsätzlich auf den Bereich der Hofparzelle zu beschränken, nicht zu beanstanden sei. Mit Blick auf die Bestimmungen der rechtskräftigen Landschaftsschutzzone aus dem Jahre 2002 fällt auf, dass diese - abgesehen von der veränderten Reihenfolge - mit den geplanten Vorschriften der Landschaftsschutzzone übereinstimmen.

§ 24 Kommunale Landschaftsschutzzone

Burgmatt - Hofacherspitz - Lauacker - Schlangenbrunnen - Wannrain - Erlimoos

1) Zweck

Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer des Jurasüdfusses zwischen Siedlungsraum und Wald mit seinen Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bächen und Waldrändern.

2) Nutzung

Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (§ 17 Landwirtschaftszone, Wald), soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.

3) Bauten, Anlagen

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.

4) Landschaftselemente

Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

5) Weidezäune

Ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden sind ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune) nicht gestattet.

6) Ausnahmen

Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

§ 26 Landschaftsschutzzone (LSZ)

Zweck

¹ Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer des Jurasüdfusses zwischen Siedlungsraum und Wald mit seinen Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bächen und Waldrändern.

Darstellung

² Im Gesamtplan dargestellt.

Nutzung

³ Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (§ 23 Landwirtschaftszone) soweit mit dem Zweck nach Abs. 1 vereinbar.

Bauten, Anlagen

⁴ Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten (z.B. Bienenhäuser und kleinere Weidunterstände) möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

¹ Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15)

Landschaftselemente

⁵ Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

Weidezäune

⁶ Ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden sind ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune), nicht gestattet.

Die Parzellen GB Bettlach Nrn. 77, 839, 847 und 850 befinden sich mithin bereits seit dem Jahre 2002 in einer Landschaftsschutzzone und unterliegen seither diesen Vorschriften. In Anbetracht

der bereits seit über 20 Jahren geltenden Bestimmungen ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass die Beeinträchtigung des Betriebes der Beschwerdeführerin zu relativieren ist. Insbesondere bleibt unklar, inwiefern die Landschaftsschutzzone verhindert, dass die Beschwerdeführerin ihr landwirtschaftliches Gewerbe wie bisher weiterführen kann. Unter dem Blickwinkel der bereits seit über 20 Jahren bestehenden Landschaftsschutzzone ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz ohne ausführliche Interessenabwägung den Schutz des Wildtierkorridors bzw. den bereits bestehenden Schutz der Landschaft höher gewichtet hat als die Interessen der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe an deren freien Entfaltung. Eine allfällige Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör wäre vorliegend ohnehin geheilt. Aus dem Umstand, dass die Vorinstanz sich gegen eine Erweiterung der Landschaftsschutzzone zum östlichen Siedlungsgebiet hin aussprach, kann die Beschwerdeführerin auch unter dem Titel der Rechtsgleichheit nichts zu ihren Gunsten ableiten, zumal sich die Neuzuweisung eines Randgebietes vom Fortbestand einer seit langem bestehenden Schutzzone unterscheidet.

Der Wildtierkorridor ist unter anderem durch das Gebiet «Haag», welches grösstenteils auf Selzacher Boden in etwa mittig zwischen den Siedlungsgebieten der Gemeinden liegt, bereits beeinträchtigt. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach die Parzelle GB Bettlach Nr. 847, welche ihrerseits mitten zwischen der bestehenden Beeinträchtigung und dem Siedlungsgebiet von Bettlach liegt, aus der Landschaftsschutzzone entlassen werden könne, weil ein genügend breiter Streifen für den regionalen Wildtierkorridor verbleibe, sind nicht nachvollziehbar. Eine Entlassung der Parzelle GB Bettlach Nr. 847 würde sämtliche Bemühungen hinsichtlich des Erhalts des Wildtierkorridors zunichte machen. Zwei weitere Parzellen, GB Bettlach Nrn. 77 und 850, liegen zwar etwas näher am Rand (der Beeinträchtigung durch das Gebiet «Haag», nicht des Wildtierkorridors an sich), deren Entlassung würde aber den Wildtierkorridor in seiner Breite gleichwohl empfindlich einschränken. Obschon die Parzelle GB Bettlach Nr. 850 - wie auch die letzte Parzelle GB Bettlach Nr. 839 - in Nord-Süd-Richtung durch die bereits bestehende Beeinträchtigung aufgrund der Häuser im Gebiet «Haag» zumindest teilweise abgedeckt wird, würde deren Entlassung aus der Landschaftsschutzzone die Breite des Wildtierkorridors dennoch beeinträchtigen. Der Umstand, dass der Wildtierkorridor an gewissen Stellen schmaler ist, darf nicht dazu führen, dass dies als Massstab für andere Beeinträchtigungen herangezogen wird.

Betreffend die auf dem Luftbild ersichtlichen Einzäunungen in der Nähe des Betriebes, welche wohl den Alpakas dienen und teilweise im südöstlichen Bereich der Parzelle GB Bettlach Nr. 839 - mithin in der Landschaftsschutzzone - liegen, dürfte eine Bewilligung - sofern nicht bereits erfolgt - in Anbetracht der Nähe zum in der Gemeinde Selzach liegenden Betriebsgebäude und des in diesem Bereich ohnehin durch Gebäude versperrten Korridors - grundsätzlich möglich sein (vgl. § 26 Abs. 6 nZR, welcher wildtierundurchlässige Zäune lediglich ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden nicht gestattet). Eine Entlassung von GB Bettlach Nr. 839 aus der Landschaftsschutzzone ist aber nicht angezeigt, zumal der Korridor in seiner Breite empfindlich geschmälert würde. Im Übrigen können Herdenschutzmassnahmen in der Landschaftsschutzzone mittels temporärer Weidezäune sichergestellt werden.

Hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin gerügten, aus § 26 Abs. 4 nZR fliessenden Verbote, ist zu erwähnen, dass durchaus Ausnahmen für kleinere Bauten (und dementsprechend wohl auch bauliche Anlagen) möglich sind. Vliesen oder Folien, welche zum Schutz von Kulturen ausgelegt werden, sind für Wildtiere zwar grundsätzlich passierbar, bilden aber eine optische Barriere und werden gemieden, weshalb sie gleichwohl eine gewisse Beeinträchtigung darstellen. Einer temporären Verwendung von Vliesen oder Folien steht dies indes nichts entgegen, sofern darauf geachtet wird, dass der Wildtierkorridor nicht gleichzeitig in seiner gesamten Breite beeinträchtigt wird und die Störung später wiederum entfernt wird. In gleicher Weise kann auch die temporäre Bewässerung einzelner Felder toleriert werden. Gemäss ihrer Webseite (<https://www.funrange.ch>) verfügt die Beschwerdeführerin zudem bereits über ein Angebot zum Selberpflücken von Blumen und einen Selbstbedienungsshop für Kürbisse. Weiter ist auch von einer bislang tierschutzgerechten Haltung der Alpakas auszugehen. Die Einschränkungen

für den Betrieb sind mithin nicht derart einschneidend. Zusammengefasst ist nicht von einer übermässigen Einschränkung des Betriebes der Beschwerdeführerin auszugehen und das Interesse am Erhalt der Landschaftsschutzzone bzw. des Wildtierkorridors überwiegt.

Die Beschwerdeführerin verlangt eventualiter die Anpassung von § 26 Abs. 4 nZR. Bauten, bauliche Anlagen etc. führen regelmässig zu einer dauerhaften und erheblichen Veränderung der Landschaft, weshalb der geforderte Zusatz «sofern sie die Landschaft dauerhaft und erheblich verändern» diesbezüglich kaum eine Änderung mit sich bringt. Selbst die Entwässerung bisher nicht entwässerter Parzellen führt - obwohl allenfalls nicht direkt wahrnehmbar - zu einer dauernden Veränderung. Aus der Formulierung «sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen» geht bereits hervor, dass lediglich landschaftsverändernde Vorkehren (welche von einer gewissen Intensität sind) untersagt sein sollen. Eine Beschränkung auf «dauerhafte und erhebliche» Veränderungen würde hingegen - abhängig von der Auslegung der Begriffe - zu weit gehen bzw. den Schutz des Wildtierkorridors zu sehr aufweichen. Ebenfalls abzulehnen ist die Ausdehnung der Ausnahmebestimmung auf mehr als bloss kleinere Bauten, weil dies dem Zweck der Freihaltung des Wildtierkorridors diametral entgegenlaufen würde. Ebendies hat auch für die geforderte Anpassung von § 23 Abs. 6 ZR zu gelten, wonach Weidezäune zum Schutz von landwirtschaftlichen Kulturen und Tierbeständen vom Verbot der wildtierundurchlässigen Zäune ausgenommen werden sollen. Dies hätte zur Folge, dass der Wildtierkorridor durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung vollständig verschlossen werden könnte. Auf die Möglichkeit temporärer Weidezäune als Herdenschutzmassnahme wurde bereits vorstehend verwiesen. Der Beschwerdeführerin ist dahingehend zuzustimmen, dass die kantonale Jagdverordnung (BGS 626.12) in § 46 Abs.1 lit. a das fachgerechte und wirksame Einzäunen als zumutbare Verhütungsmassnahme aufführt und insofern ein derzeit noch ungelöster Konflikt hinsichtlich der Entschädigung von Wildschäden in Wildtierkorridoren besteht. Im Ergebnis bedeutet dies gegenwärtig auf den betroffenen Parzellen wohl eine Einschränkung der Kulturen, welche aber in Anbetracht des öffentlichen Interesses am Wildtierkorridor und unter Berücksichtigung, dass die vier betroffenen Parzellen bereits seit über 20 Jahren diesen Bestimmungen unterliegen, hinzunehmen ist.

Im Ergebnis ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

3.3.5.2 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführerin unterliegt, weshalb sie die Verfahrenskosten zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 200.00 ist ihr zurückzuerstatten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Die Vorinstanz hat eine Parteientschädigung beantragt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss § 39 VRG in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt. Grundsätzlich müssen also besondere Umstände vorliegen, um am Verfahren beteiligten Gemeinden eine Parteientschädigung aufzuerlegen oder eine solche zuzusprechen. Nebst dem Umstand, dass für Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern nur in absoluten Ausnahmefällen eine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, wird für die Zusprechung von Parteientschädigungen auch an kleinere Gemeinden (wie vorliegend) vorausgesetzt, dass eine Komplexität vorliegt, welche den Beizug eines Rechtsbeistands zu rechtfertigen vermag bzw. diesen als notwendig erscheinen lässt, handelt die Behörde doch in ihrem amtlichen Wirkungskreis. Insbesondere soll vermieden werden, dass eine allfällig an die Gemeinde zu leistende Parteientschädigung quasi prohibitive Wirkung hat, sprich die Betroffenen davon abhält, die ihnen zustehen-

den Rechte wahrzunehmen (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_430/2021 E. 4.3 sowie VWBES.2022.176 vom 14. Juni 2022 E. 4). Vorliegend drängt sich keine Abweichung von der Regel auf. Die Gemeinde Bettlach zählt zwar bloss rund 5'000 Einwohner und auch die Komplexität der Materie spricht eher für den Beizug einer anwaltschaftlichen Vertretung, es handelt sich aber um eine - wenn auch gesetzlich gebotene - Planung der Vorinstanz, bei welcher die Schwelle des Rechtsschutzes grundsätzlich nicht weiter angehoben werden soll. Es ist keine Parteienschädigung zu sprechen.

3.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

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

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

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

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

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommene Prüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.4.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

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

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden in der Einwohnergemeinde Bettlach im Gebiet Hugsmatt Reservezonen im Umfang von 5.3 ha bestätigt (GB Nrn. 540, 541, 560, 561, 571, 573). Dieser Festlegung wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass diese Potenziale zu gegebener Zeit innerhalb des Agglomerationsprogramms und damit Gemeindegrenzen überschreitend beurteilt und konkretisiert werden. Ziel ist, dass die zukünftige Nutzung dieses Gebiets im Kontext der Agglomeration Grenchen und deren konkretem Bedarf an Flächen für die Siedlungsentwicklung resp. Grünräumen evaluiert wird.

Eine weitere Reservezone im Umfang von 0.7 ha wird im Gebiet Ischlag Süd (GB Nr. 2) bestätigt. Die Parzelle liegt im Perimeter des Masterplans 'Top-Entwicklungsstandort Agglomeration Grenchen', welcher in absehbarer Zeit von den Gemeinderäten Grenchen und Bettlach sowie vom Regierungsrat zur Kenntnis genommen werden dürfte. Der Perimeter des Masterplans auf Bettlacher Gebiet erstreckt sich zwischen Bahnlinie und Bielstrasse vom Witiweg im Osten zur Gemeindegrenze im Westen und umfasst folgende Parzellen: GB Bettlach Nrn: 1, 2, 3, 2373, 1269, 1270, 1037, 1038, 1039, 1040, 4, 5, 2371, 2268, 1103, 6, 2363, 2257, 8, 9. Diese Parzellen sollen, gemäss Genehmigungsantrag der Gemeinde, der Arbeitszone zugewiesen werden, mit Ausnahme der Reservezone auf GB Nr. 2, die als Reservezone verbleiben soll, und den Parzellen in der Landwirtschaftszone GB Nrn. 8 und 9, die in der Landwirtschaftszone verbleiben sollen. Der Masterplan 'Top-Entwicklungsstandort Agglomeration Grenchen' wird nach seiner Kenntnisnahme in den Räten konkretisiert und in entsprechenden Planungen umgesetzt werden. Damit es betreffend diesen Parzellen nicht zu unterschiedlichen Planungen innerhalb kurzer Zeit kommt, sollen sie von der Genehmigung dieser Ortsplanungsrevision ausgenommen werden. Ihre Nutzung und die Nutzungsmasse werden im Rahmen der Konkretisierung des Masterplans mit einer separaten, nachgelagerten Teilrevision der Nutzungsplanung festgelegt. Vorgesehen ist eine Nutzung für die produzierende Industrie, wobei für die bereits ansässigen Unternehmen die Bestandesgarantie gilt. Die Parzellen GB Nrn. 2 und 8 sollen im Rahmen der Umsetzung der ersten Etappe des Masterplans eingezont, Parzelle Nr. 9 erst in einer zweiten Etappe (langfristiger Horizont).

3.4.1.1 Änderungen Bauzone

Es sind zwei Einzonungen ohne Kompensationspflicht als Spezialfälle gemäss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans vorgesehen.

Einerseits soll der westliche Teil der mit einer Reservezone überlagerten Parzelle GB Nr. 783 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont werden. Die einzuzonende Teilparzelle umfasst 1'938 m² und ist mit zwei Gebäuden bebaut, wovon eines neu den Schutzstatus 'erhaltenswert' erhält. Es handelt sich um einen Landwirtschaftsbetrieb, der nicht mehr den Status eines landwirtschaftlichen Gewerbes hat. Diese Einzonung hat zur Folge, dass für den aktuellen Besitzer bzw. dessen Rechtsnachfolger keine neuen zonenkonformen Bauten in der Landwirtschaftszone mehr bewilligt werden. Die östliche Teilfläche von GB Nr. 783 im Umfang von 0.3 ha wird als Reservezone bestätigt.

Andererseits sollen 2'791 m² von GB Nr. 17 von der Landwirtschaftszone in eine Gewerbezone mit Wohnnutzung eingezont werden. Es handelt sich um einen nicht mehr aktiven Landwirtschaftsbetrieb direkt an der Bielstrasse.

3.4.1.2 Entwicklungsgebiete und weitere Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen

Die zentral liegenden, unbebauten Parzellen GB Nrn. 678 und 679, die sogenannte Stellihofwiese, werden als Schlüsselraum für die Innenentwicklung bezeichnet, von der W2 in die W3 aufgezonnt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Rahmen einer Dorfzentrumsentwicklung kann das Areal eine wichtige Rolle spielen. Dasselbe gilt für die Parzellen GB Nrn. 664, 665 und 666, die Wiese nördlich der Krone, welche sich in der Kernzone befinden und neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wurden.

Ein weiteres Schlüsselpotential befindet sich auf der unbebauten Parzelle GB Nr. 684, genannt 'Bünden'. Es wurde von W2a auf W3 aufgezonnt und ebenfalls mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

3.4.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der Einzonung der Teilparzellen GB Nrn. 783 (0.19 ha) und 17 (0.28 ha) vergrössert sich die Bauzone um insgesamt 0.47 ha. Im Weiteren werden mit dieser Ortsplanung 1.8 ha Reservezone der Landwirtschaftszone zugewiesen und 5.6 ha Reservezone bestätigt. Damit vergrössert sich das Siedlungsgebiet um 6.1 ha. Der Richtplan wird entsprechend fortgeschrieben.

3.4.3 Planungsausgleich

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

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Die Einwohnergemeinde Bettlach hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen. Die Gemeindeversammlung beschloss das Reglement am 8. Dezember 2020, welches das Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 22. März 2021 genehmigte. Das Reglement legt einen Abgabesatz von 30 Prozent fest und bestimmt, dass für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe sowie die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig ist. Das PAR sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabebetstände vor.

In der vorliegenden Ortsplanung sind die folgenden Planungsmassnahmen relevant für den Ausgleich der Planungsmehrwerte:

- Einzonung von 1'938 m² der Parzelle GB Bettlach Nr. 783 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone als Spezialfall gemäss Richtplankapitel S-1.1.12;
- Einzonung von 2'791 m² der Parzelle GB Bettlach Nr. 17 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone mit Wohnnutzung als Spezialfall gemäss Richtplankapitel S-1.1.12;
- Umzonung der Parzelle GB Bettlach Nr. 715 (4'859 m²) von der Gewerbezone zur Wohnzone W3;
- Umzonung der Parzelle GB Bettlach Nr. 2249 (853 m²) von der Gewerbezone zur Wohnzone W3;

- Umzonung der Parzelle GB Bettlach Nr. 598 (1'239 m²) von der Gewerbezone zur Wohnzone W3;
- Umzonung der Parzelle GB Bettlach Nr. 1091 (1'563 m²) von der Gewerbezone zur Wohnzone W3.

Vom Planungsmehrwert der beiden Einzonungen fliessen 20 Prozent an den Kanton, 10 Prozent an die Einwohnergemeinde. Bei den Planungsmehrwerten der Umzonungen fliessen 30 Prozent an die Einwohnergemeinde.

3.4.4 Fruchtfolgeflächen

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

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

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

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

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nehmen die Fruchtfolgeflächen durch die Zuordnung von Reservezonen zur Landwirtschaftszone um folgende Flächen zu:

- bei den Sportplätzen, GB Nr. 34 um 0.96 ha (Qualität 'bedingt geeignet');
- im Gebiet Kastels, GB Nr. 467 um 0.15 ha (Teilfläche, Qualität 'bedingt geeignet').

Somit sind im Inventar 1.11 ha 'FFF in Reservezone' weniger und dieselbe Fläche 'FFF bedingt geeignet' mehr anzurechnen.

3.4.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne auch in digitaler Form einzureichen.

Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Bettlach sind noch nicht digital erfasst. Der digitale Datensatz wurde mit dem Dossier der Ortsplanungsrevision eingereicht. Alle Änderungen auf Grund des vorliegenden RRB sind in den digitalen Daten nachzuführen und dem ARP spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung abzugeben.

3.5 Materielle Bemerkungen

3.5.1 Zonenreglement

Da die kantonale Uferschutzzone ihrer rechtlichen Bestimmungen entledigt wurde, soll sie auch nicht mehr in den Planungsinstrumenten erwähnt werden. Daher ist § 28 Zonenreglement ersatzlos zu streichen. Der Schutz wird durch die Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (§ 25 im Bettlacher Zonenreglement), welche im Gesamtplan richtigerweise auf 15 m vermasst ist, und die Bestimmungen der angrenzenden kantonalen Landwirtschafts- und Schutzzone Witi sichergestellt.

§ 9 Abs. 1 Zonenreglement sieht eine Bewilligungspflicht für Solaranlagen in der Juraschutzzone vor. Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 2023/763 vom 8. Mai 2023 beschlossen, dass der Richtplan so geändert werden soll, dass Solaranlagen in der Juraschutzzone nicht mehr bewilligungspflichtig, sondern nur noch meldepflichtig sind. In § 9 Abs. 1 zweiter Absatz ist somit «...und in der Juraschutzzone...» ersatzlos zu streichen.

3.5.2 Bauzonenplan

Die Parzellen GB Nrn. 1, 2, 3, 2373, 1269, 1270, 1037, 1038, 1039, 1040, 4, 5, 2371, 2268, 1103, 6, 2363, 2257, 8, 9 (Perimeter des Masterplans 'Top-Entwicklungsstandort Agglomeration Grenchen', siehe Ziffer 3.4.1 der Erwägungen) werden von der Genehmigung ausgenommen, dies ist auf dem Bauzonenplan so zu vermerken.

3.5.3 Gesamtplan

Auf dem Gesamtplan sind die kantonalen Naturreservate Erlimoosweiher, Bettlachstock, Wandflue-Stallflue-Hasenmatt, soweit auf Bettlacher Gemeindegebiet liegend, zu ergänzen.

Ebenfalls im Gesamtplan und unter dem Orientierungsinhalt ist das UNESCO Weltnaturerbe Bettlachstock zu ergänzen. Es sind die Perimeter 'Kernzone' und 'Pufferzone' einzutragen. Die entsprechenden shape-Files sind bei der zuständigen Kreisplanerin erhältlich.

In der Legende des Gesamtplans fehlt die Signatur für schützenswerte Kulturobjekte (blauer 'Stern'). Dies ist zu ergänzen.

3.5.4 Erschliessungsplan Ortsteil Süd

Die Einwohnergemeinde Bettlach beantragt - wie auf dem Bauzonenplan vermerkt -, die Planbeständigkeit für GB Nr. 613 zu relativieren, da das momentan geplante öffentliche Strassenareal auf GB Nr. 613 möglicherweise nicht realisiert wird. Im Zusammenhang mit geplanten Sanierungsarbeiten der Bielstrasse (voraussichtlich im Jahr 2028) wird evaluiert, ob die beiden Parzellen GB Nrn. 613 und 1662 möglicherweise ab der Bielstrasse erschlossen werden können. Die Relativierung der Planbeständigkeit muss auch auf dem Erschliessungsplan vermerkt werden.

3.5.5 Naturgefahrenplan

Unter den Hinweisen im Naturgefahrenplan ist folgender Satz zu streichen: 'Bei Nachführungen, die sich auf Grund konkreter Schutzmassnahmen ergeben, ... verwiesen.'

Der Naturgefahrenplan-Perimeter entspricht nicht dem aktuellen Perimeter der Gefahrenkartierung. Er muss angepasst werden. Zudem ist er in der Legende in den Orientierungsinhalt zu verschieben.

Die Hinweise sollten ergänzt werden mit dem Hinweis, dass zum Thema Oberflächenabfluss die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Geoportal des Kantons (<https://geo.so.ch/map>) zu konsultieren ist.

4. Gesamtwürdigung und Herangehensweise

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

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

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

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, 1:2'500
- Gesamtplan, 1:6'000
- 3 Erschliessungsplänen mit Baulinien und Strassenklassierung, 1:1'000
- 2 kantonalen Baulinienplänen, 1:1'000
- Naturgefahrenplan (synoptisch), 1:5'000
- Zonenreglement

wird genehmigt.

5.2 Die Parzellen GB Bettlach Nrn. 1, 2, 3, 2373, 1269, 1270, 1037, 1038, 1039, 1040, 4, 5, 2371, 2268, 1103, 6, 2363, 2257, 8, 9 (Perimeter des Masterplans 'Top-Entwicklungsstandort Agglomeration Grenchen') werden von der Genehmigung ausgenommen.

5.3 Das Zonenreglement, der Bauzonenplan, der Gesamtplan, der Erschliessungsplan Ortsteil Süd und der Naturgefahrenplan sind gemäss den Ausführungen in Ziffer 3.5 anzupassen.

5.4 Behandlung der Beschwerden:

5.5 Die Beschwerde von Pia Schaad, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, vom 21. April 2023, wird abgewiesen.

5.6 Pia Schaad hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 1'800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 200.00 wird ihr zurückerstattet.

5.7 Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen.

- 5.8 Die Beschwerde der IZ Wohnraum AG, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, vom 21. April 2023, wird abgewiesen.
- 5.9 Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt. Die IZ Wohnraum AG hat reduzierte Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 900.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 1'100.00 wird ihr zurückerstattet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat.
- 5.10 Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen.
- 5.11 Die Beschwerde von Otto Kunz und Claudia Daumüller Kunz, vertreten durch Rechtsanwältin Thalia Weibel, vom 21. April 2023, wird abgewiesen.
- 5.12 Otto Kunz und Claudia Daumüller Kunz haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 200.00 wird ihnen zurückerstattet.
- 5.13 Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen.
- 5.14 Die Beschwerde von Jasmin Besançon, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Lukas Pfisterer, vom 24. April 2023, wird abgewiesen.
- 5.15 Jasmin Besançon hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 200.00 wird ihr zurückzuerstattet.
- 5.16 Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen.
- 5.17 Planungsausgleich
- 5.17.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision für alle in Ziffer 3.4.3 der Erwägungen aufgeführten Ein- und Umzonungen die Planungsmehrwerte zu berechnen.
- 5.17.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Forderung über die Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.17.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Verfügungen über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe für die Einzonungen dem Bau- und Justizdepartement zu eröffnen.
- 5.17.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.18 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 499 vom 12. März 2002 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Strassenklassierungsplan, den Strassen- und Baulinienplänen Blatt Nrn. 211, 212, 221-223, 231-233, 240-243, 250-253, 261-263, 272 und dem Zonenreglement. Die Strassen- und Baulinienpläne Blatt Nrn. 271 und 273 werden ebenfalls archiviert (sie haben

keinen Genehmigungsinhalt). Auch die Waldfeststellungspläne von 1997 sowie der Waldfeststellungsplan 'GB Nrn. 359, 1159, 1944' werden archiviert.

- 5.19 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Gestaltungsplan Mathys AG, RRB Nr. 1355 vom 20. April 1993 (4/80)
 - Teilzonenplan Allmendstrasse, RRB Nr. 348 vom 11. Februar 1997 (4/92)
 - Teilzonenplan Selbstelen, RRB Nr. 2301 vom 16. September 1997 (4/93)
 - Erschliessungsplan Friedhof, RRB Nr. 2004/2042 vom 25. Oktober 2004 (4/128)
 - Teilzonenplan Teilparzelle ab GB Nr. 445, RRB Nr. 2010/1126 vom 21. Juni 2010 (4/133)
 - Teilzonenplan Allmendstrasse GB Nr. 319, RRB Nr. 2011/1485 vom 28. Juni 2011 (4/135)
 - Teilzonenplan Gebiet Grossmatt, RRB Nr. 2012/1452 vom 3. Juli 2012 (4/140)
 - Teilzonenplan Gebiet Grossmatt (GB Nrn. 724 und 725), RRB Nr. 2013/962 vom 4. Juni 2013 (4/142)
 - Erschliessungsplan Anbindung Lebernstrasse Ost - H5, RRB Nr. 2014/520 vom 17. März 2014 (4/143)
 - Teilzonenplan Untere Bischmatt GB Nr. 74, RRB Nr. 2014/697 vom 22. April 2014 (4/144)
 - Teilzonenplan Jura-Garage, RRB Nr. 2016/1822 vom 24. Oktober 2016 (4/145)
 - Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan 'Ischlag', RRB Nr. 2017/425 vom 6. April 2017 (4/149).
- 5.20 Folgendes Objekt wird aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972 entlassen und neu kommunal geschützt: Hagebuche beim Friedhof (GB Nr. 841). Folgendes Objekt wird aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 531 vom 5. Februar 1971 und RRB Nr. 959 vom 25. Februar 1972 entlassen und neu kommunal geschützt: Stieleiche beim Friedhof (GB Nr. 842).
- 5.21 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan fortzuschreiben. Mit der vorliegenden Ortsplanung werden Reservezonen im Umfang von 5.6 ha definitiv bestätigt (GB Nr. 2 ist von der Genehmigung ausgenommen, diese Reservezone wird nicht definitiv bestätigt).
- 5.22 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.
- 5.23 Die Einwohnergemeinde Bettlach hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende gemäss Ziffer 3.5 bereinigte Unterlagen zuzustellen: 2 Dossiers (1 davon mit orientierenden Unterlagen, 1 davon ohne orientierende Unterlagen), 2 Bauzonenpläne, 1 Gesamtplan, 1 Satz Erschliessungspläne, 2 Zonenreglemente, 1 Naturinventar und -konzept inkl. Plan. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und

Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen. Ebenso sind die digitalen Daten nachzuführen und dem Amt für Raumplanung zuzustellen.

- 5.24 Die Einwohnergemeinde Bettach hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation je 2 Exemplare der kantonalen Baulinienpläne zuzustellen. Die Pläne sind mit den Daten der öffentlichen Auflage, Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Das Amt für Raumplanung sorgt dafür, dass die kantonalen Baulinienpläne im digitalen Planregister verfügbar sind. Anschliessend wird dem Amt für Verkehr und Tiefbau sowie dem Strassenunterhalt Kreis I je 1 Exemplar weitergeleitet
- 5.25 Die Einwohnergemeinde Bettlach hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation 3 Sätze der Waldfeststellungspläne zuzustellen. Sie sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Das Amt für Raumplanung sorgt dafür, dass sie vor der Aufnahme ins digitale Planregister vom Amt für Wald, Jagd und Fischerei unterschrieben werden.
- 5.26 Die Einwohnergemeinde Bettlach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 10'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung

**Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG,
Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn**
(i.S. Pia Schaad, Eschenweg 7, 2544 Bettlach)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'000.00	(Fr. 1'800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebüher:	Fr. 1'800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 200.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

**Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG,
Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn**
(i.S. IZ Wohnraum AG, Jurastrasse 2, 3294 Büren an der Aare)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'000.00	(Fr. 900.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebüher:	Fr. 900.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 1'100.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

**Rechtsanwältin Thalia Weibel, advokatur56 ag,
Schwarztorstrasse 56, 3000 Bern 14**
(Otto Kunz und Claudia Daumüller Kunz, Freiheitsstrasse 18,
2544 Bettlach)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'000.00	(Fr. 1'800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebüher:	Fr. 1'800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 200.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

**Rechtsanwalt Dr. Lukas Pfisterer, Pfisterer Fretz Munz AG,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1**
(i.S. Jasmin Besançon, Chappeliweg 4, 2545 Selzach)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'000.00	(Fr. 1'800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebüher:	Fr. 1'800.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 200.00</u>	(aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

**Einwohnergemeinde Bettlach, Dorfstrasse 38,
2544 Bettlach**

Genehmigungsgebüher:	Fr. 10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 10'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement, (Rechtsdienst sw)
 Bau- und Justizdepartement, (Leiterin Administration Beschwerde Nr. 2023/73)
 Bau- und Justizdepartement (Debitorenbuchhaltung)
 Bau- und Justizdepartement (cn; zur Rückerstattung)
 Amt für Raumplanung (CH), Dossier-Nr. 81'874, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru/LL)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturkonzept/Naturinventar (später)
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
 Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**
 Amt für Landwirtschaft
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Satz gen. Erschliessungspläne und 1 gen. Gesamtplan,
 3 Sätze Waldfeststellungspläne (später)
 Amt für Gemeinden
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenregle-
 ment (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Strassenunterhalt Kreis I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil
 Einwohnergemeinde Bettlach, Dorfstrasse 7, Postfach 116, 2544 Bettlach SO, mit 1 gen. Dossier
 (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Bauverwaltung Bettlach, Dorfstrasse 38, Postfach 116, 2544 Bettlach
 Planungs-, Umwelt- und Energiekommission, Dorfstrasse 7, Postfach 116, 2544 Bettlach
 Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 553,
 4502 Solothurn (2) **(Einschreiben)**
 Rechtsanwältin Thalia Weibel, advokatur56 ag, Schwarztorstrasse 56, Postfach 530, 3000 Bern 14
(Einschreiben)
 Rechtsanwalt Dr. Lukas Pfisterer, Pfisterer Fretz Munz AG, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach,
 5001 Aarau 1 **(Einschreiben)**
 Rechtsanwältin Gabriela Mathys, Kirchstrasse 1, 2540 Grenchen **(Einschreiben)**
 BSB+Partner Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Bettlach: Genehmi-
 gung Gesamtrevision der Ortsplanung mit Anpassungen.)