

Regierungsratsbeschluss

vom 26. März 2024

Nr. 2024/460

Balsthal: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

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

- Bauzonenplan Ortsteil Dorf und Ortsteil Klus, 1:2'000;
- Gesamtplan Ortsteil Nord und Süd, 1:4'000;
- 6 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, 1:1'000;
- Naturgefahrenplan, 1:4'000;
- Zonenreglement.

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

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu Genehmigung 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 27. Juni 2019 und der Bericht zur 2. Vorprüfung vom 2. Oktober 2021 vor.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

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

der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

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. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplanes richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

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

2.1.3 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balsthal

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balsthal wurde mit RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.4 Räumliches Leitbild

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 16. Juni 2014 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.2 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

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

2.3 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. Basierend auf dem räumlichen Leitbild und der Siedlungs- und Quartieranalyse wurden die Schlüsselareale definiert und in der Ortsplanung entsprechende planerische Massnahmen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Zudem wurde das Siedlungsgebiet bereinigt.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild, welches am 16. Juni 2014 von der Gemeindeversammlung verabschiedet worden ist, behandelt. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Balsthal ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Mit dem 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2019 hat das ARP umfassend zum Entwurf der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision Stellung genommen (hiernach: Vorprüfungsbericht 1). Das nach der öffentlichen Mitwirkung überarbeitete Dossier wurde dem ARP alsdann zur 2. bzw. abschliessenden Vorprüfung übergeben, welches sich wiederum mit dem 2. Vorprüfungsbericht vom 4. Oktober 2021 zu den noch offenen Punkten äusserte (hiernach: Vorprüfungsbericht 2).

Entsprechend der Publikation im amtlichen Anzeiger Thal Gäu Olten am 10. März 2022 wurde das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung Balsthal in der Folge vom 10. März 2022 bis am 8. April 2022 erstmals öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen hiergegen beim Gemeinderat Balsthal 8 Einsprachen ein - u.a. auch vom «Team mitenand Balsthal 2032», bestehend aus Linus Walter (Hasenweg 8, 4710 Balsthal) sowie 15 Mitunterzeichnern (hiernach: Einsprache 1). Sie beantragten dabei die Revision der Ortsplanung sei vom Gemeinderat nicht zu genehmigen und die Ortsplanungsrevision solle in eine Überprüfungs- und Überarbeitungsrunde geschickt werden. Mit einer Überarbeitung des Zonenreglements und der Pläne (Hauptaugenmerk Zonenreglement) müsse sichergestellt werden, dass das Wachstumsziel des räumlichen Leitbildes eingehalten oder mindestens nicht massiv überschritten werde. Darüber hinaus stellten die Einsprecher 25 weitere spezifische Rechtsbegehren vorwiegend bezüglich der Ortsentwicklung / des Wachstums von Balsthal sowie der Natur und des Klimas.

Die Anträge aus den Einsprachen wurden von der Spezialkommission Ortsplanungsrevision Balsthal (SPK-OPR) sowie vom Gemeinderat Balsthal als Planungsbehörde (vgl. § 9 Abs. 2 PBG) geprüft und letzterer hat daraufhin entschieden, die Nutzungsplanung teilweise anzupassen (vgl. Raumplanungsbericht vom 29. Juli 2022 betreffend die 2. öffentliche Auflage, Ziff. 1.1; hiernach: Raumplanungsbericht 2).

Wiederum unter vorgängiger Publikation im Anzeiger Thal Gäu Olten vom 1. September 2022 erfolgte deshalb die 2. öffentliche Auflage der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision Balsthal vom 5. September 2022 bis 4. Oktober 2022. Bestandteil dieser 2. öffentlichen Auflage bildeten einzig die gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen (vgl. Raumplanungsbericht 2, Ziff. 1.2).

Im September 2022 und November 2022 fanden zudem Einspracheverhandlungen statt.

Während der 2. öffentlichen Auflagefrist wurden zwei Einsprachen eingereicht. So erhoben Rita Haefeli-Eggenschwiler, Magdalena Schaad-Eggenschwiler, Rosina Läser-Eggenschwiler und Anna Dador-Eggenschwiler, a.v.d. Rechtsanwalt Beat Gerber, gfl Rechtsanwälte und Notare, Zuchwilstrasse 21, 4500 Solothurn, mit Datum vom 22. September 2022 Einsprache (hiernach: Einsprache 3). Sie beantragten dabei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, die angefochtenen Pläne seien in dem Sinne aufzuheben, als GB Balsthal Nr. 1865 (2'443 m²) von der Reservezone (bzw. Landwirtschaftszone) in die Wohnzone W2 einzuzonen sei.

Weiter erhob das «Team mitenand Balsthal 2032», v.d. Linus Walter, mit Datum vom 4. Oktober 2022 Einsprache (hiernach: Einsprache 2). Sie beantragten, die Änderung / Ergänzung in § 6 des Zonenreglements betreffend Grünflächenziffer sei abzulehnen.

Der Gemeinderat Balsthal hat daraufhin aufgrund einer erneut überarbeiteten Interessenabwägung gestützt auf die gegen die 1. und 2. öffentliche Auflage erhobenen Einsprachen entschieden, die Nutzungsplanung nochmals anzupassen, weshalb unter vorgängiger Publikation im amtlichen Anzeiger Thal Gäu Olten vom 10. November 2022 eine 3. öffentliche Auflage vom 11. November 2022 bis 12. Dezember 2022 erfolgte. Auch die 3. öffentliche Auflage hatte lediglich die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage (nicht aber gegenüber der 2. öffentlichen Auflage) zum Gegenstand (Raumplanungsbericht vom 20. Oktober 2022 betreffend die 3. öffentliche Auflage, Ziff. 1.3; hiernach: Raumplanungsbericht 3). Während dieser Auflagefrist erhob das «Team mitenand Balsthal 2032», bestehend aus Linus Walter, Anna Walter, Roger Strähl, Claudia Abrantes, Hans Heutschi und Clemens Hellstern mit Datum vom 12. Dezember

2022 abermals Einsprache (hiernach: Einsprache 4). Sie beantragten dabei, dass die Parzelle GB Balsthal Nr. 1136 der Zone W3 oder der Zentrumszone zuzuführen sei. GB Balsthal Nr. 1136 sei zudem aus der überlagernden Ortsbildschutzzone auszuschliessen. Der Zonenplan sei entsprechend zu ändern. Weiter beantragten sie, der Gestaltungsplan Nr. 1 (Dorfkern) sei aufzuheben und der Text von § 31 Abs. 3 des Zonenreglements sei zu ergänzen mit «einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern». Schliesslich stellten sie den Antrag, dass der Gemeinderat weitere Freihaltezonen schaffen müsse. Der Fussballplatz Mühlefeld (GB Balsthal Nr. 3606) sei der Freihaltezone zuzuordnen, ebenso die Kirchmatt (GB Balsthal Nr. 1024).

Um über sämtliche Einsprachen zeitgleich und koordiniert entscheiden zu können, entschied der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Balsthal, das Einspracheverfahren gegen die 1. öffentliche Auflage zu sistieren und nach Ablauf der Auflagefristen der 2. und 3. öffentlichen Auflagen zu entscheiden. Mit Verfügungen, jeweils datierend vom 13. Dezember 2022 (Beschluss vom 9. Dezember 2022) behandelte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Balsthal (hiernach: Vorinstanz) alsdann die Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage, wobei er diese teilweise gut hiess, und beschloss die Ortsplanung mit den Änderungen gemäss der 2. und 3. öffentlichen Auflage (hiernach: Verfügung 1).

Ebenfalls mit Verfügungen vom 13. Dezember 2022 (Beschluss vom 9. Dezember 2022) behandelte die Vorinstanz die Einsprachen zur 2. öffentlichen Auflage, wies diese ab und beschloss die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der 2. öffentlichen Auflage (hiernach: Verfügung 2).

Das «Team mitenand Balsthal 2032», u.a. bestehend aus Linus Walter (Hasenweg 8, 4710 Balsthal), Roland Strasser (Magisterweg 7, 4710 Balsthal), Anna Walter (Einschlagweg 19, 4710 Balsthal), Roger Strähl (Schullandweg 2, 4710 Balsthal), Claudia Hubler (Höngerstrasse 9, 4710 Balsthal) und Regula Walter (Hasenweg 8, 4710 Balsthal), (hiernach allesamt: Beschwerdeführer 1), alle nunmehr v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, Flückiger Partner Rechtsanwälte, Kronengasse 12, Postfach 209, 4503 Solothurn, erhob mit Datum vom 22. Dezember 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn gegen die Verfügung 1 (hiernach: Beschwerde 1). Sie stellten dabei die folgenden Rechtsbegehren:

1. *Es sei die Verfügung Gemeinderat Balsthal vom 13.12.2022 in Sachen Revision der Ortsplanung Balsthal, Einsprache team mitenand Balsthal 2032, Balsthal, vom 08.04.2022, aufzuheben.*
2. *Eventualiter. Es sei die Verfügung Gemeinderat Balsthal vom 13.12.2022 in Sachen Revision der Ortsplanung Balsthal, Einsprache team mitenand Balsthal 2032, Balsthal, vom 08.04.2022 aufzuheben, soweit die Einsprache vom 08.04.2022 nicht gutgeheissen wurde.*
3. *Es sei die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der zweiten / dritten Auflage nicht zu genehmigen.*
4. *Eventualiter. Es sei die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der zweiten / dritten Auflage zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
5. *Es sei die gesamte Ortsplanungsrevision Balsthal, alle Auflagen, nicht zu genehmigen.*
6. *Eventualiter: Es sei die gesamte Ortsplanungsrevision Balsthal, alle Auflagen, zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
7. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen.*

Ebenfalls mit Datum vom 22. Dezember 2022 erhob das «Team mitenand Balsthal 2032», u.a. bestehend aus Linus Walter, Anna Walter und Regula Walter (hiernach allesamt: Beschwerdeführer 2), alle nunmehr v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, Beschwerde beim Regierungsrat gegen die Verfügung 2, wobei sie folgende Rechtsbegehren stellten (hiernach: Beschwerde 2):

1. *Es sei die Verfügung Gemeinderat Balsthal vom 13.12.2022 in Sachen 2. Auflage der Revision der Ortsplanung Balsthal, Einsprache team mitenand Balsthal 2032, Balsthal, vom 04.10.2022, aufzuheben.*
2. *Es sei die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der zweiten öffentlichen Auflage nicht zu genehmigen.*
3. *Eventualiter. Es sei die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der zweiten öffentlichen Auflage zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen.*

Auch Rita Haefeli-Eggenschwiler (Am Tobelbach 23, 8912 Ottenbach), Magdalena Schaad-Eggenschwiler (Seewadelacker 4, 4553 Subingen), Rosina Läser-Eggenschwiler (Bahnhofstrasse 8, 3053 Münchenbuchsee) und Anna Dador-Eggenschwiler (Innere Altachen 21, 4800 Zofingen), (hiernach allesamt: Beschwerdeführer 3), a.v.d. Rechtsanwalt Beat Gerber, erhoben mit Datum vom 22. Dezember 2022 Beschwerde beim Regierungsrat. Die Beschwerdeführer 3 stellten dabei die folgenden Rechtsbegehren:

1. *Der Entscheid des Gemeinderates vom 13. Dezember 2022 sei aufzuheben.*
2. *Die angefochtenen Pläne, insbesondere der Bauzonenplan seien in dem Sinne anzupassen, als GB Balsthal Nr. 1865 (2'443m²) von der Reservezone (bzw. Landwirtschaftszone) in Wohnzone W2 einzuzonen sei.*
3. *Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen.*

Mit Datum vom 28. Februar 2023 (Beschluss vom 23. Februar 2023) erliess die Vorinstanz ausserdem eine Verfügung zu der beim Volkswirtschaftsdepartement mit Datum vom 8. April 2023 erhobenen Einsprache des «Team mitenand Balsthal 2032», v.d. Linus Walter, bezüglich dem Waldabstand bzw. den Waldbaulinien. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 20. Januar 2023 an die Vorinstanz überwiesen. Die Einsprecher beantragten dabei, das Volkswirtschaftsdepartement (hiernach: VWD) möge der Gemeinde Balsthal verbieten, den gesetzlichen Abstand zum Wald im ganzen Gebiet Balsthal Nord zu verkleinern. Die Vorinstanz wies die Einsprache ab und beschloss die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der 1. öffentlichen Auflage. Die fragliche Verfügung vom 28. Februar 2023 ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Die Verfügung zur Einsprache betreffend der 3. öffentlichen Auflage erliess die Vorinstanz sodann mit Datum vom 25. Januar 2023, mit welcher sie die Einsprache wiederum abwies und die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der 3. öffentlichen Auflage beschloss (hiernach: Verfügung 3).

Das «Team mitenand Balsthal 2032», u.a. bestehend Linus Walter, Anna Walter, Roger Strähl und Hans Heutschi (Thalerweg 5, 4710 Balsthal; hiernach allesamt: Beschwerdeführer 4), alle nunmehr v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, reichte mit Datum vom 3. Februar 2023 wiederum Beschwerde beim Regierungsrat ein (hiernach: Beschwerde 4) und stellten dabei die folgenden Rechtsbegehren:

1. *Es sei die Verfügung Gemeinderat Balsthal vom 25.01.2023 in Sachen 3. Auflage der Revision der Ortsplanung Balsthal, Einsprache team mitenand Balsthal 2032, Balsthal, vom 12.12.2022, aufzuheben.*
2. *Es sei die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der dritten öffentlichen Auflage nicht zu genehmigen.*
3. *Eventualiter: Es sei die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der dritten öffentlichen Auflage zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen.*

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 17. März 2023 vereinigte das instruierende Bau- und Justizdepartement (hiernach: BJD; § 36^{bis} Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 [VRG; BGS 124.11]) die Beschwerdeverfahren zur 1., 2. und 3. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung Balsthal (Beschwerdesache Nr. 2023/40).

Mit Datum vom 13. April 2023 reichten die Beschwerdeführer 3 eine einlässliche Beschwerdebeurteilung zu den Akten, wobei sie die mit Beschwerde vom 22. Dezember 2022 gestellten Rechtsbegehren bestätigten.

Fürsprecherin Gabriella Flückiger reichte namens und im Auftrag der Beschwerdeführer 1, 2 und 4 mit Datum vom 17. April 2023 eine gemeinsame einlässliche Beschwerdebeurteilung ein, wobei die durch die jeweiligen Beschwerdeführer mit den Beschwerden 1, 2 und 3 gestellten Rechtsbegehren ebenfalls vollumfänglich bestätigt wurden.

Innert hierfür erstreckter Frist reichte die Vorinstanz sodann mit Datum vom jeweils 23. Juni 2023 ihre Vernehmlassungen zu den Beschwerden ein, welche den Parteien mit verfahrensleitender Verfügung des BJD vom 4. Juli 2023 zur Kenntnis gebracht wurden.

Das in der Folge von Fürsprecherin Gabriella Flückiger namens der Beschwerdeführer 1, 2 und 4 gestellte Gesuch um Fristansetzung zur Einreichung einer Replik wurde mit verfahrensleitender Verfügung des BJD vom 13. Juli 2023 teilweise gutgeheissen. Die sodann mit Datum vom 3. August 2023 eingereichte «Stellungnahme» wurde der Vorinstanz vom BJD in der Folge mit verfahrensleitender Verfügung vom 7. August 2023 zur Kenntnis gebracht.

Es sind in der Folge keine weiteren Eingaben eingegangen.

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

3.2 Behandlung der Beschwerden

3.2.1 Formelles

3.2.1.1 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 mehre-

ren 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.

3.2.1.2 Sachurteilsvoraussetzungen

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

Die Legitimation aller Personen, welche sich als Beschwerdeführer 1, 2 und 4 am Beschwerdeverfahren beteiligen, braucht nicht im Einzelnen geprüft zu werden, da u.a. Linus Walter (Gesamteigentümer gemeinsam mit Regula Walter von GB Balsthal Nr. 1722; Hasenweg 8, 8a) und Anna Walter (Miteigentümerin von GB Balsthal Nr. 1984; Einschlagweg 19, 19a) sowohl als Beschwerdeführer 1, 2 wie auch 4 auftreten und somit in einer besonderen Beziehungsnähe zur streit betroffenen Ortsplanungsrevision stehen. Sie haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind demnach als materielle Adressaten der vorinstanzlichen Verfügungen 1, 2 und 3 zur Beschwerde legitimiert.

Als Gesamteigentümer des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 sind auch die Beschwerdeführer 3, welche ebenfalls am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben, zur Beschwerde legitimiert.

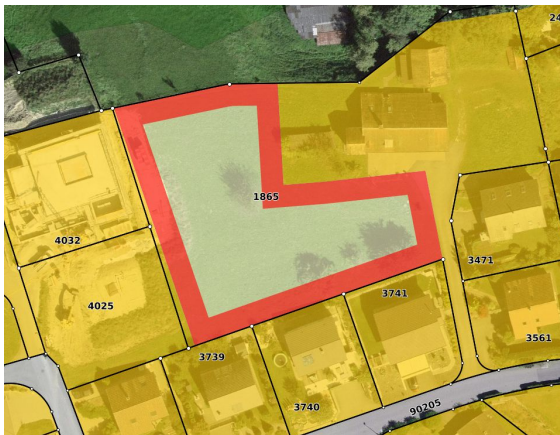
Die Beschwerdeführer 1, 2 und 4 haben gemeinsam einen Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 3'600.00 und die Beschwerdeführer 3 einen solchen in der Höhe von Fr. 2'000.00 an die Staatskasse des Kantons Solothurn geleistet.

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen keinen Anlass zu Bemerkungen geben, ist auf die Beschwerden - vorbehaltlich der nachfolgenden Ausführungen (vgl. Erw. 3.2.2.2, 3.2.3.1) - einzutreten.

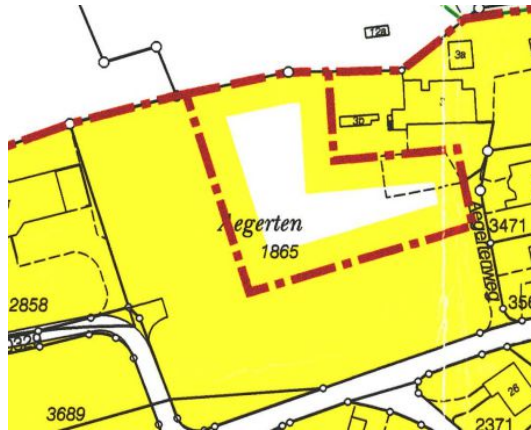
3.2.2 Beschwerde der Beschwerdeführer 3 vom 22. Dezember 2022

3.2.2.1 Ausgangslage

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage war vorgesehen, die gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan, Teil Dorf, der Einwohnergemeinde Balsthal (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002; hiernach: rechtsgültiger Bauzonenplan) in der Reservezone liegende Fläche von 2'443 m² des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 (Gesamtfläche: 4'391 m²) in die Wohnzone W2b einzuzonen.



WebGis-Auszug betreffend GB Balsthal Nr. 1865



Auszug aus Bauzonenplan (RBB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002)

Begründet wurde die geplante Einzonung im Raumplanungsbericht vom 9. April 2021 betreffend der 1. öffentlichen Auflage (vgl. Ziff. 7.2; hiernach: Raumplanungsbericht 1) wie folgt:

«Es handelt sich um eine sinnvolle und zweckmässige Arrondierung der Bauzone. Auch befindet sich die Einzonungsfläche bisher in der Reservezone. Diese begründet sich mit der Tatsache, dass sich die Fläche für eine spätere Einzonung und Überbauung eignet.»

Die Parzelle GB Balsthal Nr. 1865 liegt am Siedlungsrand des Ziegelhüttenquartiers und ist dreiseitig von zweigeschossiger Wohnzone umgeben. Die Einzonung bildet einen zweckmässigen Abschluss des Ziegelhüttenquartiers. Zum Ziegelhüttenquartier wird im Räumlichen Leitbild 2014 festgehalten, dass dieses auch zukünftig als getrennte Kleinsiedlung wahrgenommen werden soll (Leitsatz «Langfristige Freihaltebereiche / Siedlungsgrenzen», S. 20). Die Einzonung der Parzelle GB Balsthal Nr. 1865 widerspricht diesem Leitsatz nicht.

Die Erschliessung für den MIV und den LV sowie die Werkleitungserschliessung erfolgen über die Erschliessungsstrasse Schwarzer Weg (siehe Strassen- und Baulinienplan Plan 5).

Die Parzelle ist nicht als FFF ausgewiesen.

Der FAT-Abstand zum Betrieb auf GB Balsthal Nr. 955 wird eingehalten.

Für die Parzelle GB Balsthal Nr. 1865 liegt zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage eine unterzeichnete Grundeigentümervereinbarung (Bauverpflichtung) vor.»

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage hat die Vorinstanz gestützt auf eine Einsprache (Einsprache von Stefan Szalai vom 11. März 2022 betreffend die 1. öffentliche Auflage) sowie die kantonalen Vorprüfungen (vgl. Vorprüfungsbericht 1, S. 16; Vorprüfungsbericht 2, S. 7) demgegenüber entschieden, von der fraglichen Einzonung abzusehen, die Reservezone aufzuheben und die besagte Fläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dem Raumplanungsbericht 2 lässt sich dazu in Ziff. 2.1 Folgendes entnehmen:

«Auf die Einzonung wird entsprechend der kantonalen Vorprüfung verzichtet. Die Vorprüfung kommt zum Schluss, dass die Einzonung nicht rechtmässig ist: "Diese Einzonung haben wir bereits in der ersten Vorprüfung abgelehnt. Der Bedarf ist nicht gegeben. Es bestehen ca. 10 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumzone sowie grosse Nachverdichtungspotentiale. Zudem wird nicht nachgewiesen inwiefern die Kriterien nach Richtplanbeschluss S-1.1.9 erfüllt sind. So liegt die Einzonung in einem Gebiet ohne öV-Gütekategorie und ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht zweckmässig. Auf die Einzonung ist zu verzichten und die Reservezone ist aufzuheben (Genehmigungsvorbehalt).»

Die hiergegen von den heutigen Beschwerdeführern 3 erhobene Einsprache vom 22. September 2022 hat die Vorinstanz mit Verfügung vom 13. Dezember 2022 (betreffend 2. öffentliche Auflage) abgewiesen, wogegen die Beschwerdeführer 3 nun Beschwerde führen.

3.2.2.2 Teilweises Nichteintreten auf Rechtsbegehren Nr. 1 der Beschwerde vom 22. Dezember 2022

Neue Rechtsbegehren resp. eine Ausweitung der bisherigen Rechtsbegehren im Sinne einer Erweiterung des Streitgegenstandes, d.h. wenn im Beschwerdeverfahren mehr verlangt wird als vor der Vorinstanz, sind unzulässig und führen zu einem Nichteintreten (vgl. § 31^{bis} Abs. 1 VRG; Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat, RRB Nr. 2007/1555 vom 11. September 2007, Teilrevision des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, S. 11; vgl. sinngemäss BGer 1C_113/2013 vom 4. Oktober 2013 E. 2 e contrario). Bis zum Schluss des Beweisverfahrens ausdrücklich zulässig sind hingegen neue Tatsachen und Beweismittel, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen (vgl. § 31^{bis} Abs. 1 VRG). Erlaubt bleiben auch neue Anträge verfahrensrechtlicher Art.

Mit Einsprache vom 22. September 2022 beantragten die heutigen Beschwerdeführer vor der Vorinstanz unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, die angefochtenen Pläne seien in dem Sinne aufzuheben, als GB Balsthal Nr. 1865 (2'443 m²) von der Reservezone (bzw. Landwirtschaftszone) in die Wohnzone W2 einzuzonen. Die vollumfängliche Nichtgenehmigung der Ortsplanungsrevision entsprechend den Änderungen gemäss der 2. öffentlichen Auflage haben sie demgegenüber nicht beantragt.

Mit Beschwerde vom 22. Dezember 2022 beantragen die Beschwerdeführer 3 nun nebst dem Rechtsbegehren Nr. 2 (vgl. auch einlässliche Beschwerdebegründung vom 13. April 2023), mit welchem wiederum die Einzonung im Sinne des vorstehenden Antrags verlangt wird, mit Rechtsbegehren Nr. 1 zudem die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids vom 13. Dezember 2022. Mit fraglichem Entscheid hat die Vorinstanz jedoch nicht nur die seitens der Beschwerdeführer 3 erhobene Einsprache abgewiesen (Dispositiv-Ziff. 1), sondern vielmehr auch die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der 2. öffentlichen Auflage beschlossen (Dispositiv-Ziff. 2).

Damit wird mit dem Rechtsbegehren Nr. 1, soweit nicht einzig die Abweisung der Einsprache bzw. die Einzonung des in der Reservezone liegenden Grundstücksteils von GB Balsthal Nr. 1865 begehrt wird, sondern auch der Beschluss der Vorinstanz über die Ortsplanungsrevision gemäss 2. öffentlicher Auflage als Ganzes aufgehoben werden soll, mehr beantragt als vor der Vorinstanz. Dementsprechend ist auf das Rechtsbegehren Nr. 1 nicht einzutreten, soweit das besagte Begehren über die Einsprachebegehren hinausgeht.

3.2.2.3 Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör

Die Beschwerdeführer 3 werfen der Vorinstanz widersprüchliches Handeln vor und rügen, die Vorinstanz erörtere in der angefochtenen Verfügung vom 13. Dezember 2022 nicht, auf welche konkreten rechtlichen Normen sich der Entscheid stütze. Sie rügen damit eine mangelhafte Begründung und in formeller Hinsicht sinngemäss eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101); Art. 18 Abs. 2 Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV-SO; BGS 111.1) und §§ 23 f. VRG haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör, wobei derselbe formeller Natur ist, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides führt (vgl. BGE 135 I 187 E. 2.2. mit Hinweisen). Deshalb sind Rügen betreffend Gehörsverletzungen vorab zu prüfen (vgl. statt vieler: BGE 137 I 195 E. 2.2.).

Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung einer Person eingreift. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt ausserdem die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. Art. 18 Abs. 2 KV-SO, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde hat leiten lassen. An die Begründungspflicht werden höhere Anforderungen gestellt, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum ist (vgl. zum Ganzen: HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., 2016, Rz. 1070 f.; vgl. auch BGE 136 I 229 E. 5.2 mit Hinweisen).

Es ist den Beschwerdeführern mit Blick auf die Ausführungen zur 1. öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision im Raumplanungsbericht 1 nicht zu verdenken, dass sie das vorinstanzliche Handeln bzw. die Begründung in der angefochtenen Verfügung vom 13. Dezember 2022 als widersprüchlich monieren. Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Verfügung wie auch im Raumplanungsbericht 2 (vgl. Ziff. 2.1) die Beweggründe, weshalb die Reservezone des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 nunmehr nicht eingezont, sondern der Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll, allerdings dargelegt und ist dabei denn auch nicht in Willkür (Art. 9 BV) verfallen. Sie hat ihrem Entscheid gestützt auf die kantonale Vorprüfung u.a. den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (vgl. Art. 75 Abs. 1 BV und Art. 1 Abs. 1 RPG) sowie sinngemäss auch die Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG zu Grunde gelegt, wonach die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1) und überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (Abs. 2). Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang begründet, dass die Bauzonen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in der Einwohnergemeinde Balsthal aufgrund des fehlenden Bedarfs wesentlich reduziert würden. Zudem gebe es in der Gemeinde ein grosses Nachverdichtungspotential an zentralen Lagen bzw. wesentliche Potenziale in den Schlüsselgebieten. Daher sei eine Einzonung von weiterem Bauland in einer Zone mit geringem Innenentwicklungspotenzial, d.h. in einer Zone für Einfamilienhäuser (Wohnzone, 2-geschossig) nicht zweck- und rechtmässig. Es finde sich weiter keine Bestimmung im PBG, wonach Reservezonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision einzuzonen seien. Hinzu komme, dass Reservezonen gemäss kantonalem Richtplan grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen seien. Schliesslich hat die Vorinstanz festgehalten, dass gestützt auf die revidierte Raumplanungsgesetzgebung, dem revidierten kantonalen Richtplan sowie der Fokussierung auf eine Siedlungsentwicklung nach innen eine Einzonung des fraglichen Grundstücksteils von GB Balsthal Nr. 1865 als nicht rechtmässig zu beurteilen sei.

Im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 nahm die Vorinstanz darüber hinaus konkret Bezug auf Art. 15 Abs. 4 RPG. Dabei würden insbesondere die Voraussetzungen betreffend die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG) bzw. der damit verbundene, fehlende Bedarf an zusätzlichen Bauzonen sowie die Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan gegen eine Einzonung des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 sprechen. Unter Verweis auf § 27 PBG und den Richtplanbeschluss S-1.1.15 führte die Vorinstanz weiter aus, dass eine Reservezone nicht automatisch eingezont werden müsse bzw. könne.

Damit hat die Vorinstanz ihren Entscheid hinreichend begründet. Auch die Ausführungen in der Beschwerdebegründung vom 13. April 2023 machen deutlich, dass der Entscheid für die Beschwerdeführer 3 inhaltlich verständlich und dementsprechend sachgerecht anfechtbar war. Allein der Umstand, dass der vorinstanzliche Entscheid nicht den Anliegen der Beschwerdeführer 3 entspricht bzw. von der Planung gemäss 1. öffentlicher Auflage abweicht, kann für sich noch keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs darstellen. Eine seitens der Vorinstanz begangene Gehörsverletzung, welche zu einer Aufhebung bezüglich Dispositiv Ziff. 1 des angefochtenen Entscheides vom 13. Dezember 2022 in Bezug auf die Nichteinzonung

des Reservezonenanteils von GB Balsthal Nr. 1865 führen würde, kann daher vorliegend nicht erblickt werden, womit sich die entsprechende Rüge als unbegründet erweist.

3.2.2.4 Rüge der Verletzung des Vertrauensgrundsatzes / «Bauerwartungsland»

Die Beschwerdeführer 3 rügen unter dem Titel der «Rechtmässigkeit» eine Verletzung des Vertrauensschutzes, da sie als Grundeigentümer aufgrund der am 16. Dezember 2021 abgeschlossenen Bauverpflichtung davon hätten ausgehen können, dass ihr Grundstück eingezont werde.

Vorab ist anzumerken, dass eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes, wenn eine solche gegeben wäre, was entsprechend den nachfolgenden Ausführungen im konkreten Fall zu verneinen ist, keine Rechtmässigkeit der Einzonung des in der Reservezone liegenden Grundstücksteils von GB Balsthal Nr. 1865 und auch keinen diesbezüglichen Anspruch zu begründen vermögen würde. Ob eine Einzonung rechtmässig wäre, beurteilt sich einzig an den Bestimmungen des Raumplanungsrechts - insbesondere Art. 15 RPG - sowie an den richtplanerischen Vorgaben.

Gemäss Art. 9 BV sowie Art. 5 Abs. 2 Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV-SO; BGS 111.1) hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Art. 9 BV bzw. Art. 5 Abs. 2 KV-SO verleiht somit den Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens «in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden» (BGE 129 I 161 E 4.1). Ein Verstoß gegen Treu und Glauben liegt zudem vor bei widersprüchlichem oder missbräuchlichem behördlichem Handeln (BIAGGINI GIOVANNI, in: BV Kommentar, Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2. Aufl., Zürich 2017, Art. 9 N 13 m.w.H.).

Als Vertrauensgrundlage führen die Beschwerdeführer 3 die Grundeigentümervereinbarung bzw. Bauverpflichtung vom 16. Dezember 2021 ins Feld (Beleg Nr. 5, eingereicht mit Beschwerdebegründung vom 13. April 2023). Die Vorinstanz wendet hiergegen jedoch in der angefochtenen Verfügung vom 13. Dezember 2022 sowie in der Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 zu Recht ein, dass die betreffende Vereinbarung von den Gemeindevertretern nicht unterzeichnet worden und selbige folglich nicht verbindlich sei. Die Beschwerdeführer 3 legen darüber hinaus nicht weiter dar, inwiefern die nur einseitig unterzeichnete Vereinbarung anderweitig ein berechtigtes Vertrauen bei ihnen erweckt hätte. Die Vorinstanz verweist in ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 sodann richtigerweise auf die in der Vereinbarung enthaltenen Vorbehalte, d.h. den Vorbehalt der regierungsrätlichen Genehmigung (Ziff. 2.2) und den Vorbehalt von Änderungen im Laufe der erarbeiteten Ortsplanungsrevision gestützt auf allfällige Einsprache-, Beschwerde- oder dem Genehmigungsverfahren (Ziff. 5.2), welche einem Vertrauensschutz im vorliegenden Fall selbst bei beidseitiger Unterzeichnung der Vereinbarung entgegengestanden hätten.

Eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes, wie sie von den Beschwerdeführern 3 geltend gemacht wird, ist somit mit Blick auf die vorgebrachte Bauverpflichtung nicht ersichtlich.

Gemäss den Beschwerdeführern 3 müsse unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes alsdann berücksichtigt werden, dass nicht eine Einzonung von Landwirtschaftsland verlangt werde, sondern von Reserveland, welches sich für eine spätere Einzonung und Überbauung eigne. Sie hätten davon ausgehen dürfen, dass die betreffende Grundstücksfläche bei der nächsten Revision der Bauzone zugewiesen werde. Es handle sich um «Bauerwartungsland». Diesem Vorbringen ist Folgendes entgegenzuhalten:

Die streitbetroffene Fläche des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 (2'443 m²) liegt unbestrittenermassen in der Reservezone (vgl. vorstehende Erw. 3.2.2.1). Die rechtliche Grundlage der Reservezone bildet Art. 18 Abs. 2 RPG, wonach das kantonale Recht Vorschriften über Gebiete enthalten kann, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst

später zugelassen wird. § 27 PBG sieht entsprechend vor, dass Land, welches aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt, als Reservezone ausgeschieden (Abs. 1) und die voraussichtliche Nutzung i.S.v. §§ 29-34 in der Reservezone bereits festgelegt werden kann (Abs. 2).

Die Ausscheidung einer Reservezone ist insbesondere dann angezeigt, wenn anzunehmen ist, dass das fragliche Land bei einer künftigen Planungsrevision aufgrund des zu erwartenden Bau- landbedarfs wieder einzozont werden kann («Bauerwartungsland»). In der Zwischenzeit gilt es aber als Nichtbauland, mit der Folge, dass Bauten und Anlagen nur ausserhalb der Bauzone (Art. 16a ff. RPG) bewilligt werden können (AEMISEGGER/KISSLING, in: Praxiskommentar RPG, Zürich - Basel - Genf 2016, Art. 15 N 64; vgl. statt vieler: BGE 123 I 175 E. 3b/aa). Aus heutiger Sicht sollte die Reservezone im Übrigen nicht mehr dazu dienen, die definitive Zuweisung zu einer Bauzone oder einer Landwirtschaftszone hinauszuzögern. Es braucht besondere, heute noch aktuelle Gründe für die Zuweisung zu einer Reservezone (MUGGLI RUDOLF, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich - Basel - Genf 2016., Art. 18 N 34).

Weder aus der Zuweisung eines Grundstücks zur Reservezone noch aus einer Festlegung einer allfälligen voraussichtlichen Nutzung der Reservezone lässt sich jedoch ableiten, es handle sich bereits um eine Bauzone oder es bestehe ein diesbezüglicher Einzonungsanspruch. Auch aus der vorhandenen Erschliessung und der gegebenen Überbaumöglichkeit lässt sich kein Anspruch auf eine Einzonung in die Bauzone ableiten. Das ergibt sich aus dem Vorrang der rechtlichen Gegebenheiten, auf die in erster Linie abzustellen ist (vgl. zum Ganzen WALDMANN/HÄNNI, in: Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG], Bern 2006, 2. Tatbestand der materiellen Enteignung N 59). Einen Einzonungsanspruch verleiht die als «Bauerwartungsland» zu verstehende Reservezone demnach nicht. Die Zuweisung zu einer Reservezone kann bloss bedeuten, dass bei einer allfälligen späteren Ausdehnung der Bauzone eine Einzonung an dieser Stelle im Vordergrund steht (MUGGLI RUDOLF, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich - Basel - Genf 2016, Art. 18 N 40), wobei entsprechend den nachfolgenden Erwägungen in der Einwohnergemeinde Balsthal vorliegend kein weiterer Bauzonenbedarf besteht und auch sonst die Voraussetzungen für eine Einzonung des fraglichen Grundstücksteils nicht gegeben sind.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 3 verlangen sie nach dem Gesagten die Einzonung einer Reservezone, welche als Nichtbaugebiet zu qualifizieren ist und bezüglich welcher kein Einzonungsanspruch besteht. Ein diesbezüglicher Vertrauensschutz ist folglich zu verneinen, womit sich die entsprechende Rüge als unbegründet erweist.

3.2.2.5 Recht- und Zweckmässigkeit der Nichteinzonung

Vorab ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführer 3 fehlgehen bzw. sich selbst widersprechen, wenn sie in Bezug auf die Zuweisung des in der Reservezone liegenden Grundstücksteils von GB Balsthal Nr. 1865 zur Landwirtschaftszone teilweise von einer Auszonung oder «Rückzonung» sprechen.

Denn eine Auszonung liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dann vor, wenn ein in einem bundesrechtskonformen Nutzungsplan der Bauzone zugewiesenes Grundstück bei einer Revision der Nutzungsplanung einer Nichtbauzone (meist der Landwirtschaftszone) zugewiesen wird (BGE 122 II 326 E. 4a-c). Entsprechend dem hiervor Ausgeführten (vgl. Erw. 3.2.2.1, 3.2.2.4) liegt der fragliche Grundstücksteil von GB Balsthal Nr. 1865 aber unbestrittenermassen in Reservezone und ist demzufolge i.S.v. Art. 18 Abs. 2 RPG dem Nichtbaugebiet zuzuordnen. Demgemäss stellt die Zuweisung des streitbetroffenen Grundstücksteils zur Landwirtschaftszone i.S.v. Nichtbaugebiet (vgl. Art. 14 Abs. 2 i.V.m. Art. 16 ff. RPG) keine Auszonung oder Rückzonung, sondern eine Nichteinzonung dar.

Die Beschwerdeführer 3 vertreten sodann die Auffassung, dass eine Einzonung des in der Reservezone liegenden Grundstücksteils von GB Balsthal Nr. 1865 recht- und zweckmässig wäre (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Sie führen dabei ins Feld, die Bauzone umfasse Land, das sich für die Überbauung eigne und weitgehend überbaut sei oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen werde. Unter Verweis auf den Raumplanungsbericht 1 (vgl. vorstehende Erw. 3.2.2.1) bzw. die 1. öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision machen sie daher geltend, es handle sich bei der Einzonung des Reservezonenanteils von GB Balsthal Nr. 1865 um eine sinnvolle und zweckmässige Arrondierung der Bauzone. Die Fläche von GB Balsthal Nr. 1865 sei vollständig erschlossen bzw. die Erschliessung sei über die Erschliessungsstrasse Schwarzer Weg (Strassen- und Baulinienplan 5) gewährleistet. Es handle sich alsdann nicht um Fruchtfolgefläche (FFF) und damit handle es sich um Landwirtschaftszone absolut ohne jeglichen Nutzen. Mehrverkehr sei nach einer Überbauung des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 nicht zu erwarten, zusätzliches Verkehrsaufkommen könne vom normalen Strassennetz aufgenommen werden. Das Grundstück sei von nahezu dreieinhalb Seiten von zweigeschossiger Wohnzone umgeben. Teile des Grundstücks seien überdies längstens überbaut und auch in der Umgebung sei alles bebaut. Eine Nichteinzonung hinterlasse eine unmögliche «Zahnücke» im Siedlungsgebiet und mache denn auch landwirtschaftlich absolut keinen Sinn. Der bisherige Verlauf der Bauzonengrenze im relevanten Gebiet sei mithin organisch. Eine Einzonung des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 stelle eine natürliche Anpassung dar und erweitere die Bauzone im Grunde nicht. Die geplante Rückzonung bzw. Nichteinzonung widerspreche insofern auch dem Verhältnismässigkeitsprinzip.

Die Beschwerdeführer 3 machen sodann geltend, gemäss der herrschenden Lehre und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung seien bei der Bedarfsprognose nicht nur die unüberbauten, sondern auch die überbauten Grundstücke, welche Nutzungsreserven aufweisen, zu berücksichtigen. Um die haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten, müssten auch die unausgeschöpften Nutzungsmöglichkeiten im überbauten Gebiet mitberücksichtigt werden. Die Lage des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 bzw. deren unüberbauter Teil müsse somit ebenfalls als unausgeschöpfte Nutzungsmöglichkeit bzw. als innere Nutzungsreserve bezeichnet werden. Die Beschwerdeführer 3 vertreten dabei die Ansicht, dass eine Nichteinzonung bedeuten würde, die Möglichkeiten der inneren Verdichtung nicht wahrzunehmen. Sie rügen damit eine Verletzung des Planungsgrundsatzes der inneren Verdichtung (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG).

Ob eine Einzonung, d.h. eine Zuweisung von Land von der Nichtbauzone in die Bauzone in Frage kommt, beurteilt sich vorderhand gestützt auf die in Art. 15 Abs. 4 RPG festgelegten Voraussetzungen, welche kumulativ erfüllt sein müssen. Insbesondere ist gemäss lit. b erforderlich, dass das betreffende Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird. Dass bei einer Einzonung vorab die inneren Nutzungsreserven berücksichtigt werden müssen, ergibt sich bereits aus den Planungszielen und -grundsätzen nach Art. 1 und 3 RPG. Innere Nutzungsreserven sind dabei grundsätzlich unüberbaute Flächen innerhalb der Bauzonen. Neben den unüberbauten Flächen gehören zu den inneren Nutzungsreserven auch Gebiete, in welchen nach geltenden Nutzungsplänen eine dichtere bzw. bessere Nutzung zulässig wäre oder gar als sachlich geboten erscheint. Auch die in der Region vorhandenen Industriebrachen sind zu berücksichtigen. Dieses gesamte Nutzungspotential muss konsequent ausgeschöpft und «zweckmässig und qualitativ hochwertig» genutzt werden. Von den inneren Nutzungsreserven zu unterscheiden sind hingegen die äusseren Nutzungsreserven (vgl. zum Ganzen AEMISEGGER/KISSLING, in: Praxiskommentar RPG, Zürich - Basel - Genf 2016, Art. 15 N 98 f.).

Es mag zwar sein, dass sich eine Bebauung des in der Reservezone liegenden Grundstücksteils von GB Balsthal Nr. 1865 aufgrund dessen Lage anbieten würde und ein Überbauungswille seitens der Grundeigentümerschaft gestützt auf eine einseitig unterzeichnete Bauverpflichtung (vgl. vorstehende Erw. 3.2.2.4) in der Vergangenheit denn auch signalisiert wurde, wobei offen

gelassen werden kann, ob eine Überbauung tatsächlich nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden wäre. Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen (vgl. Erw. 3.2.2.4) ist jedoch nochmals hervorzuheben, dass seitens der Grundeigentümer kein Rechtsanspruch auf Einzonung der Reservezone besteht, sondern der Bedarf für eine Einzonung von Bauland insbesondere i.S.v. Art. 15 Abs. 4 RPG gegeben sein muss.

Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet für die mittelfristige bauliche Entwicklung festgelegt (20 bis 25 Jahre). In den kommunalen Nutzungsplänen werden die Bauzonen für die nächsten 15 Jahre festgelegt. Eine Grundlage für die Dimensionierung des Siedlungsgebietes und der Bauzonen bildet dabei die Bevölkerungsprognose (vgl. Richtplan, S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen, A. Ausgangslage). Im Raumplanungsbericht 1 (vgl. S. 113) ist dazu das Folgende festgehalten:

«Die Bauzone nach OPR weist gemäss Fassungsvermögen freie Kapazitäten für rund 1'455 Personen aus (vgl. Anhang II), was zu einem Total von 7'615 Einwohnerinnen und Einwohner führt. Berücksichtigt sind dabei die (Nach-)Verdichtungspotenziale von insgesamt 1'508 Personen (davon werden 30% (also 452 Personen) angerechnet). In der noch nicht bebauten Bauzone haben rund 1'064 Personen Platz, wovon 1'003 an das Fassungsvermögen angerechnet werden.

Obschon die Bauzone im Rahmen der vorliegenden OPR so weit wie möglich reduziert wurde, übersteigt das theoretische Fassungsvermögen der Bauzone nach OP die angestrebte Bevölkerungszahl von 6'800 Personen. [...]»

Im ersten Vorprüfungsbericht 1 (vgl. S. 7) wurde zum Bevölkerungswachstum und dem Bauzonenbedarf daher u.a. das Folgende angemerkt:

«Das mittlere Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose geht von einer stetig wachsenden Bevölkerungszahl aus: 2025: 6'270 Einwohner, 2030: 6'430 und 2035: 6'610. Die Bevölkerungsprognose liegt für die Jahre 2015 bis 2017 etwas tiefer als die tatsächliche Entwicklung. Das räumliche Leitbild geht von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0.5% aus und rechnet für 2032 mit 6'400 Einwohnern. Die Ortsplanung ist auf diese Wachstumsrate ausgerichtet. Ausgangszustand bildet das Jahr 2017. Damit werden für 2035 6'700 Einwohner erwartet. Diese Entwicklung liegt höher als die kantonale Bevölkerungsprognose.»

«Insgesamt zeigt sich, dass das Fassungsvermögen der neuen Bauzone deutlich über dem Bevölkerungsziel liegt. Ein Bedarf für die in Betracht gezogenen Einzonungen bzw. das Beibehalten der Reservezonen ist nicht gegeben.»

Spezifisch zur im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage noch geplanten Einzonung der streit betroffenen Reservezone auf dem Grundstück Balsthal Nr. 1865 monierte das ARP mit Vorprüfungsbericht 1 Folgendes:

«GB Nr. 1865 (Aegerten) (2'443 m²): Einzonung von Reservezone in W2: Das Gebiet grenzt an drei Seiten an Siedlungsgebiet (Wohnzone). Es ist keine FFF und nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine weitere Ausdehnung der Siedlung ist in dieser Randlage und in einem Quartier ausserhalb des eigentlichen Dorfes nicht erwünscht. Auf die Einzonung ist zu verzichten. Die Reservezone ist aufzuheben.»

Dem Vorprüfungsbericht 2 kann weiter Folgendes entnommen werden (vgl. S. 7):

«Einzonung Aegerten (2'443 m²): Diese Einzonung haben wir bereits in der ersten Vorprüfung abgelehnt. Der Bedarf ist nicht gegeben. Es bestehen ca. 10ha unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumzone sowie grosse Nachverdichtungspotentiale. Zudem wird nicht nachgewiesen inwiefern die Kriterien nach Richtplanbeschluss S-1.1.9 erfüllt sind. So liegt die Einzonung in einem

Gebiet ohne öV-Gütekategorie und ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht zweckmässig. Auf die Einzonung ist zu verzichten und die Reservezone ist aufzuheben (Genehmigungsvorbehalt).»

Die anlässlich der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgenommene Überprüfung der Grösse der Bauzone hat somit ergeben, dass Balsthal keinen zusätzlichen Bauzonenbedarf aufweist. Die aktuellen Bauzonenreserven im Sinne der inneren Nutzungsreserven reichen entsprechend den Ausführungen im Raumplanungsbericht 1 und den beiden kantonalen Vorprüfungsberichten für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Verdichtungspotentials für die nächsten 15 Jahre aus. Dem Primat der Siedlungsentwicklung nach innen, welcher gleichermassen die Siedlungsbegrenzung, die Verdichtung, die Siedlungserneuerung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort umfasst (vgl. Richtplanbeschluss S-1.1 [Siedlungsgebiet und Bauzonen, A. Ausgangslage]) und womit die Anzahl der Raumnutzer pro Fläche erhöht werden soll (vgl. Richtplanbeschluss S-1.1.1) und der haushälterischen Bodennutzung (Art. 75 BV; Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a^{bis} und lit. b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) ist dementsprechend - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 3 - bei der vorliegenden Ortsplanungsrevision Rechnung getragen worden, indem die Bauzone grundsätzlich nicht erweitert wird (vgl. auch nachstehende Erw. 3.3.1.1).

Den Beschwerdeführern 3 kann denn auch nicht zugestimmt werden, dass die Einzonung des Reservezonenanteils des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 keine Erweiterung der Bauzone darstellen würde. Mit einer solchen Einzonung würde Land, das bislang nur nach den strengen Bestimmungen zur Landwirtschaftszone (Art. 16a ff. RPG) bebaubar gewesen wäre, der Bauzone zugeführt. Das Argument, es handle sich um eine sinnvolle und zweckmässige Arrondierung der Bauzone, welche hoch zu gewichten sei bzw. die Einzonung würde eine natürliche Anpassung der Bauzone darstellen, ist zwar nicht gänzlich abwegig, ändert daran allerdings nichts. Inwiefern der Umstand, dass der Reservezonenanteil des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 lediglich eine Fläche von 2'443 m² aufweise und daher nicht unter das bäuerliche Bodenrecht falle, die Rechtmässigkeit einer Einzonung des fraglichen Grundstückteils begründen soll, ist darüber hinaus nicht ersichtlich. Es handelt sich zwar um eine Fläche, welche kleiner als 0.5 ha im Sinne des Richtplanbeschlusses S-1.1.12 ist. Allerdings ist der Bedarf entsprechend den vorstehenden Ausführungen nicht ausgewiesen.

Weiter kann den Beschwerdeführern 3 denn auch nicht gefolgt werden, es handle sich bei dem in der Reservezone liegenden Teil des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 bzw. um eine innere Nutzungsreserve, zumal von einer solchen nur die Rede sein kann, wenn es sich um innerhalb der Bauzone liegende, unausgeschöpfte Nutzungsreserven handelt. Dies ist jedoch in Bezug auf die streitbetroffene Reservezone, welche als Nichtbaugelände einzuordnen ist, nicht der Fall. Neueinzonungen sind nach Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG entsprechend den vorstehenden Darlegungen nur noch erlaubt, soweit der Bauzonenbedarf nicht durch (bessere) Ausnützung bisher nicht oder schlecht genutzter Flächen in der Bauzone gedeckt werden kann (vgl. ZAUGG/LUDWIG, in: Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 - Kommentar Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 72-74 N 15). In der Einwohnergemeinde Balsthal besteht jedoch kein Bedarf an Neueinzonungen.

Eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 BV; Art. 5 Abs. 1 KV-SO) ist in Bezug auf die vorgesehene Nichteinzonung des Reservezonenteils GB Balsthal Nr. 1865 entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden 3 ebenfalls nicht ersichtlich. In Bezug auf die FFF-Qualität von Kulturland ist dabei anzumerken, dass diese einer Einzonung eher entgegenstünde (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. a und Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG; Richtplanbeschluss S-1.1.9). Daraus kann aber nicht geschlossen werden, dass das Fehlen von FFF-Qualität eine Einzonung als verhältnismässig begünstigen würde. Es bleibt dabei, dass hierfür die Einzonungsvoraussetzungen von Art. 15 Abs. 4 RPG erfüllt sein müssten, was vorliegend nicht der Fall ist. Es kann den Beschwerdeführern 3 zudem nicht zugestimmt werden, dass Land ohne FFF-Qualität in der Landwirtschaftszone ohne jeglichen Nutzen sei. Solche Landflächen kommen u.a. als Weideflächen in Frage.

Aus dem Vorbringen, wonach die fragliche Reservezone von drei Seiten von Bauzone umschlossen sei, können die Beschwerdeführer 3 in Bezug auf die beantragte Einzonung ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 hiergegen zu Recht einwendet, wird der Richtplanbeschluss S-1.1.15 von den Beschwerdeführern 3 in diesem Zusammenhang unrichtig bzw. unvollständig wiedergegeben. Denn danach sind Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können jedoch belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen (vgl. kantonaler Richtplanbeschluss S-1.1.15). Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer 3 können entsprechend diesem Planungsauftrag somit Reservezonen u.a. dann belassen werden, wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen. Besagtem Planungsauftrag kann darüber hinaus nicht entnommen werden, dass eine Einzonung von Land zweckmässig wäre, wenn dasselbe von Bauzone umschlossen ist. Die von den Beschwerdeführern 3 in diesem Zusammenhang unter dem Titel der Rechtmässigkeit zudem aufgeworfene Frage der Verhältnismässigkeit könnte sich dementsprechend mit Blick auf die umgebende Bauzone ebenfalls höchstens dahingehend stellen, ob der fragliche Grundstücksteil von GB Balsthal Nr. 1865 in der Reservezone hätte belassen werden sollen, was die Beschwerdeführer 3 jedoch nicht beantragen und was insofern denn auch nicht zu prüfen ist.

Die Beschwerdeführer 3 berufen sich sodann auf den Planungsauftrag S-1.1.7 im Richtplan, wonach Einzonungen nicht generell verboten seien, jedoch flächengleich innerhalb des Kantons kompensiert werden müssten. Der Kanton habe dabei für den Vollzug zu sorgen. Die Beschwerdeführer 3 rügen dabei, es sei nie angedacht worden, eine Kompensation anzustreben. Der Kanton sei hier untätig geblieben. Die Vorinstanz lege zudem nicht dar, inwiefern eine Einzonung nicht mit dem Richtplanbeschluss S-1.1.9 übereinstimmen solle. Dabei müsste das Potential gerade im genannten Quartier ausgeschöpft werden. Desgleichen sei auch das Argument der Vorinstanz, wonach für das Gebiet keine öV-Güteklasse bestehe, nicht stichhaltig. Die Arrondierung der Bauzone sei sehr hoch zu gewichten. Schliesslich bestehe das Quartier schon seit langem und die Beschwerdeführer müssten gleich wie die anderen Eigentümer behandelt werden.

Dem ist Folgendes entgegenzuhalten: Einzonungen werden im Rahmen der Vorprüfung bzw. Genehmigung daraufhin geprüft, ob es sich dabei um eine Einzonung von kantonaler/regionaler Bedeutung (Kompensation durch Kanton), eine Einzonung von kommunaler Bedeutung (Kompensation durch Gemeinde) oder einen Spezialfall (keine Kompensation) handelt. Eine Ausweitung der Bauzonen ohne Kompensation der Bauzonenfläche auf kommunaler Ebene ist somit nur für Vorhaben von kantonalem/regionalen Interesse oder Spezialfälle denkbar.

Die fragliche Nichteinzonung betrifft das Grundstück GB Balsthal Nr. 1865 im Aussenquartier «Aegerten» ohne öV-Anschluss, d.h. abgesondert vom eigentlichen Siedlungskörper (vgl. Richtplanbeschluss S-1.1.9). Die von den Beschwerdeführern 3 begehrte Einzonung wäre zudem als kommunale Einzonung zu qualifizieren (vgl. Richtplanbeschluss S-1.1.11), womit die Kompensation durch die Gemeinde zu erfolgen hätte.

Anzufügen ist, dass der Planungsgrundsatz S-1.1.9 in Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 4 lit. b und e RPG verlangt, dass die Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind und der Bedarf gegeben ist, was entsprechend den vorstehenden Ausführungen nicht der Fall ist und von der Vorinstanz denn auch so begründet wurde. Bei der Ortsplanungsrevision Balsthal wurden verschiedene Innenentwicklungsmassnahmen ergriffen, Schlüsselstellen mit höherer Dichte definiert, Reservezonen Wohnen reduziert, unbebaute Bauzonen ebenfalls und Einzonungen wurden vordergründig zur Bereinigung der Familiengärten vorgenommen. Auf Grund der sehr grossen unbebauten Bauzonen besteht darüber hinaus entsprechend den vorstehenden Ausführungen aber kein Bedarf. Die prognostizierte Einwohnerzahl der nächsten 15 Jahre kann mit der bestehenden Bauzone entsprechend den vorstehenden Ausführungen

problemlos aufgenommen werden. Eine Einzonung des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 würde im Ergebnis eine unbeabsichtigte Verschiebung von der Bauzone an eine raumplanerisch wenig geeignete Stelle bedeuten (weit weg vom Zentrum, es gäbe andere, besser geeignete Einzonungsmöglichkeiten z.B. mit der Reservezone). Ausserdem stünde die Nutzung einer neu einzuzonenden Fläche mit niedriger Dichte in einem offensichtlichen grundlegenden Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des RPG.

Den Widerspruch, den die Beschwerdeführer 3 zwischen der Aussage im räumlichen Leitbild 2014, wonach das Ziegelhüttenquartier auch zukünftig als getrennte Kleinsiedlung wahrgenommen werden solle (vgl. S. 20), und der Aussage im angefochtenen Entscheid vom 13. Dezember 2022, wonach «eine weitere Ausdehnung der Siedlung an dieser Randlage» nicht erwünscht sei, erkennen wollen, ist nicht ersichtlich. Beim Ziegelhüttenquartier handelt es sich effektiv um ein vom übrigen Dorfteil abgetrenntes Quartier, womit in Bezug auf die Bauzone bzw. die Siedlung ohne Weiteres von Randlage gesprochen werden kann. Es ist denn - entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer 3 - auch nicht so, dass das fragliche Quartier mit dieser örtlichen Einordnung im Gemeindegebiet von der Vorinstanz als «vernachlässigbar» eingestuft worden wäre. Eine Diskriminierung in der Einstufung als «Aussenquartier» ist sodann ebenso wenig erkennbar. Es ist entsprechend den vorstehenden Ausführungen vielmehr so, dass angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums gesamthaft kein zusätzlicher Bauzonenbedarf besteht und somit mangels gegebener Voraussetzungen von Art. 15 Abs. 4 RPG insbesondere von Einzonungen in periphere Lage bzw. in einem ausserhalb des eigentlichen Dorfes liegenden Quartiers abzusehen ist.

Die Beschwerdeführer 3 monieren alsdann, dass ein Dreieck südwestlich des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 aktuell in der Bauzone liege, mit einer Fläche von 75,51 m² (2.8 m x 53.94 m) jedoch zu klein ausfalle, um als Bauland genutzt zu werden. Da dieses Dreieck zum Grundstück GB Balsthal Nr. 1865 gehöre und an die bereits bebauten Grundstücke GB Balsthal Nrn. 3739, 3740 und 3741 angrenze, würde dieses Bauland faktisch ebenfalls mit ausgezont werden. Dies stelle eine weitere Diskriminierung gegenüber anderen Grundeigentümern dar. Die Einwohnergemeinde Balsthal würde für den bereits eingezonten Teil entschädigungspflichtig, da dieser nicht als Bauland genutzt werden könne.

Zunächst ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, welches Dreieck die Beschwerdeführer 3 ansprechen, denn angrenzend an die überbauten Grundstücke GB Balsthal Nrn. 3739, 3740 und 3741 ist kein solches Dreieck erkennbar. Es dürfte sich vielmehr um den Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken GB Balsthal Nrn. 4032 und 4025 sowie im Süden zu GB Balsthal Nr. 3739 handeln (vgl. WebGis-Auszug in vorstehender Erw. 3.2.2.1), wobei die angegebene Fläche von 75.51 m² grosszügig bemessen sein dürfte. Weiter ist nochmals anzumerken, dass der Reservezonenanteil des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1865 nicht ausgezont, sondern nicht eingezont wird. Bezüglich des fraglichen «Dreiecks», welches der Bauzone zugehörig ist, kann alsdann ebenfalls nicht von einer Auszonung die Rede sein, wobei die Parzellierung von GB Balsthal Nr. 1865, zu welchem einst auch die GB Balsthal Nrn. 4032 und 4025 gehörten, zugegebenermassen unglücklich gestaltet sein dürfte. Besagtes «Dreieck» bleibt aber z.B. einem Nutzstransfer zugänglich.

Die Beschwerdeführer bringen auch im Übrigen nichts vor, woraus sich eine unrechtmässige oder offensichtlich unzweckmässige Nichteinzonung des Reservezonenteils von GB Balsthal Nr. 1865 ergeben würde.

3.2.2.6 Fazit

Die Beschwerdeführer 3 bringen mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen nichts vor, woraus sich eine Unrechtmässigkeit oder Unzweckmässigkeit (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) der mit der 2. öffentlichen Auflage Ortsplanungsrevision Balsthal vorgesehenen Nichteinzonung des in der Reservezone liegenden Grundstücksteils GB Balsthal Nr. 1865 bzw. dessen Zuweisung zur Landwirtschaftszone ergeben würde. Damit sind die mit Beschwerde vom 22. Dezember 2022 gestellten Rechtsbegehren Nr. 1 und Nr. 2 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorstehende Erw. 3.2.2.2).

3.2.2.7 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a Gebührentarif vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 2'000.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt und wenn keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG i.d.R. keine Verfahrens- und Parteikosten auferlegt bzw. zugesprochen.

Nach dem Ausgang haben die Beschwerdeführer 3 die Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 2'000.00 zu tragen, welche mit dem vom ihnen geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen werden.

Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt. Es sind vorliegend keine Gründe ersichtlich, vom vorgenannten Grundsatz abzuweichen, zumal die Vorinstanz im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren denn auch nicht anwaltlich vertreten war. Der entsprechend von der Vorinstanz mit Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 gestellte Antrag auf Parteientschädigung ist folglich abzuweisen.

3.2.3 Beschwerde der Beschwerdeführer 1 vom 22. Dezember 2022 (Beschwerde 1),
Beschwerde der Beschwerdeführer 2 vom 22. Dezember 2022 (Beschwerde 2) und
Beschwerde der Beschwerdeführer 4 vom 3. Februar 2023 (Beschwerde 4)

3.2.3.1 Abweisung der Beschwerde 4 / teilweises Nichteintreten bezüglich Beschwerde 2

Mit der Einsprache 4 wurden die folgenden Rechtsbegehren gestellt:

1. *Die Parzelle GB 1136 sei der Zone W3 oder der Zentrumszone zuzuführen. GB 1136 sei zudem aus der überlagernden Ortsbildschutzzone auszuschliessen.*
2. *Der Gestaltungsplan Nr. 1 (Dorfkern) sei aufzuheben.*
3. *Der Text § 31, Abs. 3, Zitat: «Die Freihaltezone ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen», sei zu ergänzen mit «einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern».*
4. *Der Gemeinderat schafft weitere Freihaltezonen. Der Fussballplatz Mühlefeld (GB 3606) sei der Freihaltezone zuzuordnen, ebenso die Kirchmatt (GB 1024).*

Die Umzonung des Grundstücks GB Balsthal Nr. 1136 (Rechtsbegehren Nr. 1 der Einsprache 4) von der Wohnzone W2 in die Kernzone war bereits im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage vorgesehen (vgl. Raumplanungsbericht 1, S. 74). Bezüglich des Gestaltungsplans Dorfkern (Rechtsbegehren Nr. 2 der Einsprache 4) wurde in der Tabelle 9 des Raumplanungsberichts 1 (vgl. S. 96;

GB «Dorfkern» mit SBV [RRB Nr. 3546]; Teiländerung GP «Dorfkern» [RRB Nr. 1327]; Teiländerung GP «Dorfkern» [RRB Nr. 4089]; Teiländerung GP «Dorfkern» [RRB Nr. 1522]; Änderung GP «Dorfkern» [RRB Nr. 2006/1034]) festgehalten, dass derselbe bestehen bleiben solle, insbesondere auch betreffend der Bestimmungen zum Kernzonen-Parkhaus bzw. dem hängigem Baubewilligungsverfahren. Das Parkhaus sei das massgebende Element für die Beibehaltung des Gestaltungsplans; diese Planungssicherheit solle erhalten bleiben. Weder in Bezug auf das Grundstück GB Balsthal Nr. 1136 noch auf den Gestaltungsplan «Dorfkern» sind im Zuge der 3. öffentlichen Auflage Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommen worden.

Die Zonierung des Fussballplatzes Mühlefeld (GB Balsthal Nr. 3606; Rechtsbegehren Nr. 3 der Einsprache 4) in der Wohnzone W3 (gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan: Wohnzone W2A) wurde bereits mit der 1. öffentlichen Auflage festgelegt (vgl. Raumplanungsbericht 1, S. 78). Dasselbe gilt für das Grundstück GB Balsthal Nr. 1024 (Kirchmatt; Rechtsbegehren Nr. 3 der Einsprache 4), welches von der Kernzone gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in die öBA umgezont wurde (vgl. Raumplanungsbericht 1, S. 79). Diesbezüglich wurden im Rahmen der 3. öffentlichen Auflage ebenfalls keine Änderungen vorgenommen.

Die vorgenannten, mit Einsprache 4 gestellten Rechtsbegehren Nrn. 1-4 betreffen nach dem Gesagten keine Änderungen, welche im Zuge der 3. öffentlichen Auflage gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommen worden und damit anfechtbar gewesen wären. Es handelt sich somit um Begehren, welche bereits während der Einsprachefrist zur 1. öffentlichen Auflage hätten vorgebracht werden müssen und diesbezüglich als verspätet zu erachten sind bzw. besagte Rechtsbegehren gehen über den Anfechtungsgegenstand der 3. öffentlichen Auflage hinaus. Die Vorinstanz hätte folglich nicht auf die Einsprache 4 eintreten dürfen. Eine Rückweisung zur Neubeurteilung kommt allerdings aus prozessökonomischen Gründen nicht in Frage, zumal sich an den Nichteintretensgründen nichts ändert. Die Beschwerde 4 ist folglich abzuweisen.

Selbst wenn die mit Einsprache 4 gestellten Rechtsbegehren im Rahmen der 3. öffentlichen Auflage vorgebracht hätten werden dürfen, wäre entsprechend den nachfolgenden Ausführungen auf die Rechtsbegehren Nr. 1 und Nr. 2 der Beschwerde 4 nur soweit einzutreten gewesen, als damit der Streitgegenstand gegenüber den Einsprachebegehren nicht erweitert würde.

Mit Einsprache 1 stellten die heutigen Beschwerdeführer 1 das Rechtsbegehren, dass die Ortsplanungsrevision nicht zu genehmigen sei. Die Einsprache 2 der heutigen Beschwerdeführer 2 sowie diejenige der heutigen Beschwerdeführer 4 enthalten demgegenüber keinen Antrag, wonach sämtliche Änderungen der 2. bzw. 3. öffentlichen Auflage nicht zu genehmigen seien. Die gestellten Anträge beziehen sich vielmehr auf spezifische Themen der 2. resp. 3. öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision. Folglich ist auf die mit Beschwerde 2 und 4 jeweils gestellten Rechtsbegehren Nr. 1 und Nr. 2, wonach die Verfügungen der Vorinstanz vom 13. Dezember 2022 (betreffend 2. öffentliche Auflage) sowie vom 25. Januar 2023 (betreffend 3. öffentliche Auflage) als Ganzes aufzuheben und die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss der 2. bzw. der 3. öffentlichen Auflagen nicht zu genehmigen sei, nicht einzutreten, soweit damit sämtliche Änderungen gemäss 2. und 3. öffentlicher Auflagen - und nicht nur diejenigen, auf welche sich die mit den Einsprachen gestellten Anträge bezogen haben - gemeint sein sollen. Denn es wird mit den Beschwerden damit offensichtlich mehr beantragt, als mit den Einsprachen (§ 31^{bis} Abs. 1 VRG). Dasselbe gilt für die mit Beschwerden 2 und 4 jeweils gestellten Eventualbegehren (Nr. 3), wonach die Ortsplanungsrevision Balsthal gemäss 2. bzw. 3. öffentlicher Auflagen zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen seien.

3.2.3.2 Vorbringen der Beschwerdeführer 1 zur angefochtenen Verfügung vom 13. Dezember 2022 (Verfügung 1) betreffend Einsprache vom 8. April 2022 (Einsprache 1) - 1. öffentliche Auflage

3.2.3.2.1 Vorbringen: Fehlende Gesamtschau

(Ad. Art. 1 und 2 / Rz. 7-17 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023; ad. Art. 46 / Rz. 265-267 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1, 2 und 4 monieren, die Vorinstanz hätte die mit Einsprache 1 vorgebrachten Anträge durchnummeriert (1-26) und diese ohne Gesamtschau nacheinander abgearbeitet. Die Systematik der Einsprache sei dabei unbeachtet geblieben. Eine ganzheitliche Betrachtung und Würdigung der Themen «Ortsentwicklung und Wachstum» sowie «Natur und Klima» hätten im angefochtenen Entscheid vom 13. Dezember 2022 (angefochtene Verfügung 1) nicht stattgefunden, obschon ein solche ganzheitliche Betrachtung dazu geführt hätte, dass den Anträgen der Beschwerdeführer 1, 2 und 4 entsprochen worden wäre. Weiter vertreten die Beschwerdeführer 1, 2 und 4 die Auffassung, dass ihre jeweiligen Einsprachen nicht unabhängig voneinander hätten verstanden und beurteilt werden dürfen.

Die Vorinstanz führt hiergegen in ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 (vgl. S. 14) ins Feld, dass die in der angefochtenen Verfügung 1 vorgenommene Behandlung der Einspracheanträge im Einzelnen nicht bedeute, dass diese nicht in einen Gesamtkontext gesetzt worden wären. Wenn dem so wäre, dass eine andere Vorgehensweise (und nicht die Argumente wohlverstanden) zu einer anderen Schlussfolgerung geführt hätte, dann hätten die Beschwerdeführer in der Beschwerde gerade diese Vorgehensweise aufzeigen müssen. Die Beschwerdeführer seien jedoch gerade selbst einzeln auf die gestellten Anträge eingegangen.

Mit Blick auf die nachstehenden Erwägungen ist mit der Vorinstanz einig zu gehen, dass nicht nachvollziehbar ist und dies von den Beschwerdeführern 1, 2 und 4 denn auch nicht schlüssig dargelegt wird, inwiefern eine anderweitige Abhandlung der gemachten Vorbringen bzw. Einsprachen dazu geführt hätte, dass ihren Anträgen hätte entsprochen werden können. Die besagte Rüge erweist sich somit als unbegründet.

3.2.3.2.2 Vorbringen betreffend Ortsentwicklung / Wachstum

a. Vorbringen: Widersprüche der Ortsplanungsrevision bezüglich dem räumlichem Leitbild 2014

(Ad. Art. 3-9 / Rz. 18-52 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023; ad. Art. 47-49 / Rz. 268-277 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 verneinen die Genehmigungsfähigkeit der Ortsplanungsrevision zunächst deshalb, weil die mit der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Massnahmen bezüglich der Ortsentwicklung im Ergebnis der Zielsetzung bzw. den verschiedenen Leitsätzen des räumlichen Leitbildes 2014, betreffend Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung widersprechen würde, womit die Planung rechtswidrig sei. Denn das räumliche Leitbild sei die wichtigste Grundlage für die Ortsplanungsrevision und die definierten Leitsätze seien mithin behördenverbindlich. Insbesondere bezüglich Bevölkerungswachstum würden die im räumlichen Leitbild 2014 zugrunde gelegten Parameter jedoch mit den von der Vorinstanz aktuell angenommenen Parametern auseinander divergieren. Der Leitsatzsatz «Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf», welcher von einem moderaten, für Balsthal verträglichen Wachstum der Bevölkerung von rund 0.5% pro Jahr ausgehe (rund 30 Personen pro Jahr) und entsprechend mit einer Bevölkerungszahl von rund 6'400 Personen im Jahr 2032 rechne (vgl. S. 12 des räumlichen Leitbildes 2014), sei so vollständig unberücksichtigt geblieben. Andere Leitsätze seien bis zur Unkenntlichkeit verbogen oder stoisch weiterverfolgt worden, obwohl diese unter den neuen Voraussetzungen unzweckmässig und/oder unangemessen seien. Die Beschwerdeführer 1 vertreten weiter die Ansicht, dass bei gravierenden Abweichungen der tatsächlichen Verhältnisse

gemeinsam mit der Bevölkerung neue Leitsätze hätten entwickelt werden müssen. Es gebe aber kein angepasstes räumliches Leitbild, welches der Vorinstanz als anwendbare Grundlage für die Ortsplanungsrevision dienen würde. Indem die Vorinstanz den Umstand, dass die Zahl der Einwohnerinnen von Balsthal tatsächlich mehr als doppelt so schnell anwachse als ursprünglich angenommen, nämlich um 1.15%, der Bevölkerung nicht noch einmal zur Mitwirkung bzw. Entwicklung neuer Leitsätze vorlegt habe, sondern die alten, aus dem Jahre 2014 stammenden Leitsätze, ohne die sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen, weiter anwende, handle sie überdies unverhältnismässig. Allerdings entspreche das unverändert geltende räumliche Leitbild 2014, bestehend aus den definierten, behördenverbindlichen Leitsätzen sowie den Leitbildplänen und den aufgeführten Massnahmen dem Willen der Bevölkerung von Balsthal. Denn die Mehrheit der Einwohnerinnen in Balsthal wolle im Unterschied zur Vorinstanz keine Verstädterung. Die Vorinstanz als Planungsbehörde sei in ihrem Handeln nicht frei, sondern sie hätte die behördenverbindliche Vorgaben einzuhalten und umzusetzen. Auch wenn die Meinung der Vorinstanz inzwischen in eine andere Richtung gehe, könne sie dies nicht mit Verweis z.B. auf das RPG durchsetzen.

Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, ist dem räumlichen Leitbild 2014 - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 - kein behördenverbindlicher Stellenwert (mehr) beizumessen.

Bis zum 31. Dezember 2007 lautete § 9 Abs. 3 PBG wie folgt: *«Die Einwohnergemeinde gibt ihrer Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern. Die Gemeindeversammlung bzw. das Gemeindeparlament kann solche Grundsatzbeschlüsse als behördenverbindlich erklären.»*

Seit dem 1. Januar 2008 ist demgegenüber die neue Formulierung von § 9 Abs. 3 PBG in Kraft, wonach die Einwohnergemeinde ihrer Bevölkerung Gelegenheit gibt, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (Leitbild). Die Ortsplanung hat sich laut § 9 Abs. 4 PBG an die kantonalen und regionalen Pläne zu halten und im Rahmen der §§ 1 und 4 namentlich zu berücksichtigen: das von der Gemeindeversammlung oder dem Gemeindeparlament verabschiedete Leitbild der Gemeinde (lit. a); die kantonalen und regionalen Interessen (lit. b); eine zweckmässige Abstimmung mit der Planung der Nachbargemeinden (lit. c).

In der Botschaft und im Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat vom 19. September 2006 (RRB Nr. 2006/1727) wurde dabei zur Änderung von § 9 Abs. 3 PBG u.a. festgehalten, dass die Konzeption des Gesetzes neu Folgende sei: Im breit durch eine Mitwirkung abgestützten Verfahren erlasse die Gemeindeversammlung ein Leitbild, welches sich über die Grundzüge der angestrebten räumlichen Ordnung der Gemeinde äussere. Es gebe keine aus dem Leitbild extrahierten separaten Grundsatzbeschlüsse mehr, welche unmittelbar wirkten. Das Leitbild sei von der Planungsbehörde insgesamt bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Es enthalte daher eher generelle Aussagen zur räumlichen Entwicklung, welche der Gemeinderat dann konkret umzusetzen habe.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hielt gestützt darauf im Urteil VWBES.2018.404 vom 9. Januar 2019 in Erw. 2.2 das Folgende fest:

«Die Ausgangslage ist demnach völlig klar. Den (früheren) Begriff der Behördenverbindlichkeit gibt es im revidierten geltenden Gesetzestext nicht mehr. Damit wurde der Gemeindeversammlung die Möglichkeit genommen, einzelne Sätze des Leitbildes in den Vordergrund zu stellen und die Planungsbehörde zu verpflichten, diese zwingend weiter zu berücksichtigen. Man wollte dadurch eben genau verhindern, dass die Gemeindeversammlung in die Planungshoheit des Gemeinderates eingreift und damit einzelne (möglicherweise untergeordnete) Punkte der Planung, wie z.B. die Erstellung eines Trottoirs, herausgreift und damit die gesamte Planung präjudiziert. Die Gemeindeversammlung soll auf das grosse Ganze, nämlich wohin sich die Gemeinde in den nächsten circa 15 Jahren entwickeln soll, Einfluss nehmen können. Die konkrete

Umsetzung ist anschliessend Sache der Planungsbehörde, nämlich des Gemeinderates. Wenn heute noch - wie im vorliegenden Fall geschehen [...] - einzelne Leitsätze speziell erwähnt werden, dann bloss, um diesen mehr Gewicht zu geben. Ein räumliches Leitbild enthält sehr viele Aussagen zu verschiedensten Themen, die nicht alle gleich wichtig sind. Wenn einzelne dieser Themen herausgegriffen und speziell erwähnt werden, dient dies bloss der Präzisierung des Gesamtbildes. Entscheidend ist das Leitbild als Ganzes. Dieses ist von der Planungsbehörde in der weiteren Planung zu berücksichtigen. [...]»

Das räumliche Leitbild stellt demnach nur eine konzeptionelle Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der grundeigentümergebundenen Planungsentscheide durch den Gemeinderat bezüglich der (abgeänderten) Aufteilung des Gemeindegebiets in verschiedene Nutzungszonen dar, wobei das räumliche Leitbild für diese Entscheide nicht verbindlich ist bzw. behördenverbindlich erklärte Grundsatzbeschlüsse nicht mehr bestehen (vgl. BGer 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022, E. 3.4.3). Gleich wie die Mitwirkung gehört das Leitbild somit zu jenen institutionellen Formen, die keine Behördenverbindlichkeit, sondern politische Einflussnahme zu bewirken vermögen. Information und Mitwirkung ermöglichen die notwendige Breite der Interessenabwägung, bilden eine wichtige Grundlage für den sachgerechten Planungsentscheid und tragen damit zu einer qualitativ guten Planung bei. Deshalb verlangt deren Durchführung einen Zeitpunkt, in welchem die abschliessende Interessenabwägung noch offen ist (BGE 135 II 286 E. 4.2.3 S. 291 f. mit Hinweisen). Dass der Begriff der Behördenverbindlichkeit immer noch existiert und im vorliegend zur Diskussion stehenden räumlichen Leitbild 2014 auch noch verwendet wurde, ändert - wie das Verwaltungsgericht im Urteil VWBES.2018.404 vom 9. Januar 2019 festgehalten hat - nichts daran, dass eine Verbindlichkeit wie sie die Beschwerdeführer 1 geltend machen, nicht mehr besteht.

Der Forderung nach der Möglichkeit der Entwicklung neuer «verbindlicher» Leitsätze durch die Bevölkerung aufgrund veränderter, tatsächlicher Verhältnisse (Bevölkerungswachstum) ist damit ebenfalls kein Gehör zu schenken bzw. es kann diesbezüglich nicht von einem unverhältnismässigen / missbräuchlichen Vorgehen der Vorinstanz die Rede sein, zumal sich auch im Rahmen des Mitwirkungs- und Auflageverfahrens für die Bevölkerung nochmals die Gelegenheit bot, sich aktiv ins Planungsverfahren einzubringen. Soweit die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 3. August 2023 vorbringen, es sei sinnvoll - unter Berücksichtigung der bereits sehr langen Verfahrensdauer, wodurch das räumliche Leitbild 2014 ohnehin überholt sei sowie aufgrund der aktuellen Entwicklungen (v.a. mit Blick auf die Umfahrung Klus, Erschliessungsplanung Verkehrsanbindung Thal) -, mit der Ortsplanungsrevision noch einmal zu beginnen, zumal der Planungshorizont von 15 Jahren bereits zu 2/3 verstrichen sei, sind sie mit Blick auf die nachstehenden Erwägungen ebenfalls nicht zu hören. Die Beschwerdeführer legen insbesondere nicht bzw. nicht substantiiert dar, inwiefern die mit der Ortsplanungsrevision gemachten Festlegungen nicht mit dem Planungshorizont von 15 Jahren i.S.v. Art. 15 Abs. 1 RPG vereinbar wäre. Dass die Vorinstanz als Planungsbehörde im Rahmen der Ortsplanungsrevision die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung berücksichtigte, kann ihr des Weiteren nicht als missbräuchliches oder rechtswidriges Vorgehen zum Vorwurf gereicht werden. Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 zu Recht einbrachte, ist eine Ortsplanungsrevision ein langer, über Jahre dauernder Prozess, während dessen sich die Verhältnisse gegenüber denjenigen, wie sie im Zeitpunkt der Verabschiedung des räumlichen Leitbildes vorgelegen haben, ändern können, worauf die Planungsbehörde entsprechend zu reagieren hat, wobei auch die übergeordneten Gesetzes- und Richtplanaufträge massgeblich sind und dem räumlichen Leitbild vorgehen. Die Vorinstanz war demnach dazu verpflichtet, den aktuellen Verhältnissen betreffend das Bevölkerungswachstum Rechnung zu tragen. Denn die Bauzonen sind gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Vorinstanz hat der im räumlichen Leitbild 2014 festgelegten Strategie, nach einem moderaten Bevölkerungswachstum dennoch Rechnung getragen und hat u.a. auf Einzonungen weitgehend verzichtet.

Am Gesagten ändern denn auch die übrigen Ausführungen der Beschwerdeführer zum räumlichen Leitbild 2014 bzw. zu angeblicher diesbezüglicher Widersprüche nichts. Insbesondere vermögen die Beschwerdeführer 1 mit den zum räumlichen Leitbild gemachten Vorbringen weder darzulegen, dass die Ortsplanung unrechtmässig oder unzweckmässig wäre. Die entsprechenden Rügen erweisen sich somit als unbegründet.

- b. Vorbringen betreffend Boni mit und ohne Gestaltungsplan
(Ad. Art. 10-13 / Rz. 53-70 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023; ad. Art. 50-53 / Rz. 278-283 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer bringen vor, gemäss § 39 Abs. 1 KBV könnten die Gemeinden in ihren Reglementen vorsehen, dass insbesondere bei Arealüberbauungen und bei Quartiererneuerungen, die ein zusammenhängendes Gebiet umfassen, die Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer in einem von ihr zu bestimmenden Mass überschritten werden dürfen (Bonus), wenn es sich um eine architektonisch und wohngygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung handelt (lit. a) und die Überbauung gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird (lit. b). Die Vorinstanz bezwecke mit einem Überbauungsziffer-Bonus (ÜZ-Bonus) ohne Gestaltungsplan eine Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, ergänzend zu § 39 KBV, ohne dabei ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen zu wollen. Ohne die Verpflichtung der Ausarbeitung eines Gestaltungsplans dürfe jedoch kein ÜZ-Bonus erteilt werden. Die Gestaltungsplanpflicht sei das probate Mittel zur Durchführung eines Qualitätssicherungsverfahrens und damit zur Sicherung des Zwecks des Sinngehalts von § 39 Abs. 1 KBV. Denn genau im Rahmen der Ausarbeitung eines genehmigungsbedürftigen Gestaltungsplans werde § 39 Abs. 1 lit. a und b KBV besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Der im Zonenreglement vorgesehene ÜZ-Bonus sei somit nicht genehmigungsfähig.

Weiter monieren die Beschwerdeführer 1, der im Zonenreglement vorgesehene ÜZ-Bonus für Grundstücke, deren Fläche kleiner als 500 m² sei, sei unzweckmässig und daher nicht genehmigungsfähig. Solch kleine Parzellen seien im Rahmen der vorgesehenen ordentlichen Grundnutzung zu beplanen und zu bebauen. Die Vorinstanz bringe in der angefochtenen Verfügung 1 denn auch nichts gegen die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführer 1 vor. Auch würden so viele Gärten, Bäume und Hostetten verschwinden, was wiederum dem Naturinventar widersprechen würde. Zudem würde ein solcher Bonus für kleinere Flächen zur Aufteilung der Grundstücke führen, mit der Tendenz zu Mehrfamilienhäusern mit Vertikalwohnteil Eigentum statt Stockwerkeigentum. Eine Verdichtung über den ganzen Ort widerspreche dem räumlichen Leitbild 2014.

Gemäss § 3 Abs. 1 nZR bezweckt der Nutzungsbonus die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete (ergänzend zu § 39 KBV). Ein Bonus auf der maximal zulässigen ÜZ kann dabei nach Abs. 2 unabhängig des Vorliegens eines Gestaltungsplans bei der Erfüllung einer / mehrerer der folgenden Bedingungen erteilt werden:

- *Für die Erweiterung (An- und Umbauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).*
- *Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art und Weise überbaut werden (Bedingung: anrechenbare Grundstückfläche pro Wohneinheit kleiner 500 m²).*
- *Bei gemeinnützigem Wohnungsbau (z.B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften, preisgünstiger Wohnraum).*

- *Bei unterirdischer Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Bedingung: mit Ausnahme der Abstellplätze für Besucher und Behinderte müssen alle erforderlichen Abstellplätze unterirdisch sein).*

Ein Bonus auf der Überbauungsziffer ist nach § 3 Abs. 3 nZR weiter nur in der 2-geschossigen (W2) und 3-geschossigen (W3) Wohnzone zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss § 5 dieses Reglements) um maximal 1/10 überschreiten.

In § 3 Abs. 4 nZR ist schliesslich festgehalten, dass für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni die Baubehörde zuständig ist (auf der Grundlage des Baugesuchs) und kein Anspruch auf einen Nutzungsbonus besteht.

Die Beschwerdeführer 1 streben entsprechend ihrer Vorbringen eine Streichung von § 3 nZR - insbesondere von Abs. 2 Lemma 2 – an und wollen einen ÜZ-Bonus nur in Kombination mit einer Gestaltungsplanpflicht zulassen. § 3 nZR stellt jedoch eine konkretisierende Ergänzung zu § 39 KBV dar, wobei die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 (vgl. S. 16) zutreffend einbringt, dass der Nutzungsbonus i.S.v. § 39 KBV nicht an die Voraussetzung einer Gestaltungsplanpflicht angeknüpft ist. Der ÜZ-Bonus ohne Gestaltungsplanpflicht ist - im Unterschied zu § 39 Abs. 5 KBV - auf maximal 10% beschränkt und ist ergänzend zu § 39 Abs. 1 KBV an klare Bedingungen geknüpft. In der angefochtenen Verfügung 1 (vgl. S. 6) führte die Vorinstanz dabei nachvollziehbar aus, dass die Festlegung der ÜZ anhand vertiefter Analysen und insbesondere auf Grundlage der Siedlungsstrategie erfolgt sei. Zusätzlich seien die maximalen Geschosshöhen und die maximalen Gebäudelängen / Fassaden- bzw. Gesamthöhen definiert worden. Diese Vorschriften in Kombination würden die Quartierverträglichkeit auch bei Realisierung eines Bonus sicherstellen. Mit dem Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplanpflicht solle im Übrigen die Durchmischung ermöglicht werden (vgl. Raumplanungsbericht 1, S. 111). Eine anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit von 500 m² ist zwar als nicht besonders dicht zu beurteilen, eine Unrechtmässigkeit oder Unzweckmässigkeit von § 3 nZR kann darin jedoch und auch sonst nicht erblickt werden. Der gewählte Grenzwert von 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche pro Wohneinheit beruht gemäss Raumplanungsbericht 1 (vgl. S. 101 f. mit Verweis auf Abbildung 14 [Bauparzellen der Wohnzonen W2 und W3 mit einer Fläche <500 m² (grün)]) auf der Tatsache, dass diese Vorgabe in Balsthal heute nur verhältnismässig wenig erreicht werde. Der Bonus ist überdies auf die Wohnzonen W2 und W3 beschränkt, in welchen gemäss § 51 nZR eine Grünflächenziffer von 40% (Baumäquivalent nicht zulässig) gilt. Ausserdem besteht entsprechend § 3 Abs. 4 nZR kein Anspruch auf den Bonus, womit die Baubehörde die Bedingungen von § 3 nZR sowie die Vorgaben von § 39 Abs. KBV stets im Einzelfall zu beurteilen haben wird. Die Vorbringen der Beschwerdeführer 1 bezüglich der ÜZ-Boni ohne Gestaltungsplanpflicht erweisen sich somit als unbegründet; insbesondere die Forderung der Beschwerdeführer 1 nach einer Verbindung des ÜZ-Bonus mit einer Gestaltungsplanpflicht ist nicht zu hören. Denn dies wäre auch deshalb nicht zweckmässig, da dies zu einer Flut von Gestaltungsplänen führen würde, die allein zum Zweck des ÜZ-Bonus erstellt werden müssten, was jedoch nicht der Zweck des Gestaltungsplans ist (vgl. § 44 PBG).

Die Beschwerdeführer 1 rügen sodann die in § 4 nZR in Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan vorgesehenen Boni. Sie machen geltend, dass die gemäss § 4 Abs. 4 des nZR mögliche Überschreitung der ÜZ gemäss Grundnutzung um 1/5 weder zweck- noch rechtmässig und also nicht genehmigungsfähig sei. Dieser ÜZ-Bonus sei unangemessen hoch und die Beschwerdeführer 1 verlangen mindestens eine Reduktion auf 1/10. Eine Überschreitung um 1/5 führe zu einer solchen Art von Verdichtung, welche nicht nur aus wohngygienischen Gründen, sondern auch unter Berücksichtigung von Natur und Umwelt und der damit einhergehenden verdichtungsbedingten Belastungen nicht mehr zu vertreten sei. Die vorinstanzliche Argumentation, wonach kein Anspruch auf einen Bonus bestünde, sei dabei nicht zutreffend. Denn wenn die Voraussetzungen erfüllt seien, sei der Bonus dem Gesuchstellenden zuzusprechen. Weiter bringen die Be-

schwerdeführer 1 vor, die in § 4 Abs. 4 nZR bei Gestaltungsplänen vorgesehene Möglichkeit eines Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe / maximalen Gesamthöhe in der Zentrumszone (Z) sei nicht zweckmässig und somit nicht genehmigungsfähig. Denn derselbe würde zu unangemessenen Bebauungsvolumina, gerade im Zentrumsbereich führen, was der Lebensqualität und Wohnhygiene abträglich sei. Der Entscheidbehörde werde mit diesen Boni in Zusammenhang mit Gestaltungsplänen ein erheblicher Spielraum eingeräumt, welcher grosses Potenzial für Rechtsunsicherheit und Rechtsungleichheit in sich berge.

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf mit einem Sondernutzungsplan, d.h. mit einem Gestaltungsplan von der Grundordnung abgewichen werden, soweit diese Abweichungen nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren (BGE 135 II 209 E. 5.2 mit Hinweisen; BGer 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 3.4). Das Bundesgericht hat verschiedentlich festgehalten, dass die Nutzungsplanung grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen muss. Sondernutzungspläne, welche die Grundordnung in wesentlichen Teilen ausser Kraft setzen, sind grundsätzlich unzulässig (vgl. BGer 1C_222/2019 vom 4. September 2020 E. 5.1; vgl. BGE 135 II 209 E. 5.2; BGer 1C_800/2013 vom 29. April 2014 E. 2; BGer 1P.270/2005 vom 26. September 2005 E. 3.3.2). Die in Art. 2 Abs. 1 RPG statuierte Planungspflicht verlangt, dass die Grundordnung überprüft wird, wenn sich für Teilgebiete erhebliche Abweichungen von der bisherigen Grundordnung aufdrängen. Weiter verlangt diese Bestimmung, dass der planerische Stufenbau eingehalten wird (siehe dazu BGE 137 II 254 E. 3.1), was bei wesentlichen Abweichungen nicht mehr der Fall ist, da sich der Sondernutzungsplan nicht mehr im Rechtsrahmen bewegt, den ihm die hierarchisch übergeordnete Grundordnung vorgibt. Gleichzeitig sind die Grundnutzungsplanung und die Sondernutzungsplanung im Falle wesentlicher Abweichungen auch nicht, wie von Art. 2 Abs. 1 RPG verlangt, aufeinander abgestimmt. Räumt das kantonale Recht die Möglichkeit ein, mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung unbeschränkt abzuweichen, bedeutet dies daher nicht, dass von dieser beliebig abgewichen werden kann - und die Grundordnung dadurch übergangen werden dürfte. In einer bundesrechtskonformen Auslegung ist es bei einer solchen Ausgangslage vielmehr das Bundesrecht, an welchem sich die Zulässigkeit einer Abweichung misst. Das kantonale Recht kann demnach die Zulässigkeit von Abweichungen von der Grundordnung durch Sondernutzungspläne im Vergleich zum bundesrechtlichen Rahmen bloss stärker beschränken, nicht jedoch erweitern (vgl. zum Ganzen BGer 1C_398/2021 vom 8. November 2022, E. 3.3 mit weiteren Hinweisen auf die Literatur).

In Bezug auf die vorliegend in Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan vorgesehenen Boni gemäss § 4 nZR ist zunächst anzumerken, dass der Bonus alternativ entweder auf der ÜZ oder auf die Vollgeschosshöhe gewährt werden kann (vgl. § 4 Abs. 4 Lemma 4 nZR), wobei - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 - kein Anspruch auf einen dieser Boni besteht (vgl. RRB Nr. 2021/1710 vom 23. November 2021 E. 2.5.7). Dies entspricht der gängigen Praxis des Regierungsrats und des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn, wonach mit einem Gestaltungsplan gegenüber der Grundnutzung dahingehend abgewichen werden kann, dass ein Vollgeschoss zusätzlich realisiert werden kann oder ein Ausnützungsbonus von maximal 20% (vgl. SOG 2013 Nr. 18) gewährt wird. Dabei ist allerdings vorausgesetzt, dass der mit dem Plan verfolgte Zweck einen Bonus erfordert und der entsprechenden Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (SOG 2001 Nr. 22; RRB Nr. 2021/1710 vom 23. November 2021 E. 2.5.7). Der gemäss § 4 Abs. 4 Lemma 4 nZR mögliche Bonus von einem Vollgeschoss entspricht somit der geltenden Praxis und ist insofern nicht zu beanstanden, zumal der Vorinstanz zuzustimmen ist, dass der Vollgeschoss-Bonus - soweit derselbe gewährt wird - bei Gestaltungsplänen in Balsthal zurückhaltender Anwendung findet als es nach der Praxis zulässig wäre. Denn ein Bonus auf der maximalen Vollgeschosshöhe (plus 1 Vollgeschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe / maximalen Gesamthöhe ist gemäss § 4 Abs. 4 Lemma 2 nZR ausschliesslich in der Zentrumszone (Z) zulässig. Bei einem Bonus auf der maximalen Vollgeschosshöhe ist zudem ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig (§ 4 Abs. 4 Lemma 2 nZR).

Hinsichtlich des ÜZ-Bonus von maximal 1/5, was letztlich einem ÜZ-Bonus von 20% entspricht, ist demgegenüber eine differenzierte Betrachtung vorzunehmen. Dieser Bonus stützt sich zwar ebenfalls auf die geltende Praxis im Kanton Solothurn. Selbige wurde allerdings noch unter Geltung der Ausnützungsziffer entwickelt. Es stellt sich mithin die Frage, ob der gemäss Praxis mögliche AZ-Bonus von 20% unter der nunmehr massgeblichen ÜZ unbesehen übernommen werden kann bzw. derselbe unter Geltung der ÜZ noch zielführend ist. Da die Regelung von § 4 ZR allerdings richtigerweise keinen Anspruch auf den Bonus gewährt und die Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss den Zweckbestimmungen dieses Paragraphen vorbehält sowie für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen auf die quartierspezifischen Empfehlungen der Strategie SEin (werk1 architekten, Oktober 2021) verweist, kann diese Frage letztlich offen bleiben. Denn es bleibt entsprechend der Vorgaben in § 4 nZR dabei, dass stets eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen ist (vgl. § 4 Abs. 5 nZR). Dabei wird im Einzelfall insbesondere zu beurteilen sein, ob die Gewährung eines ÜZ-Bonus überhaupt in Frage kommt, was wiederum bedingt, dass der mit dem Plan verfolgte Zweck einen Bonus erfordert (SOG 2001 Nr. 22). Soweit ein ÜZ-Bonus zur Debatte steht, wird in einem zweiten Schritt dessen Ausmass insbesondere vor dem Hintergrund der Quartierverträglichkeit und der weiteren öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen zu eruieren sein, wobei 1/5 in § 4 nZR als Maximum definiert ist, dessen Ausschöpfung nicht in jedem Fall angezeigt sein dürfte.

Die Vorinstanz wies in der angefochtenen Verfügung 1 (vgl. S. 8) im Übrigen zu Recht darauf hin, dass Gestaltungspläne bzw. Boni hohen Anforderungen entsprechen müssten, insbesondere in der Zentrumzone, wo für Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht, welche direkt an die engere Kernzone bzw. den Augstbach grenzen, vorgängig zur Gestaltungsplanung ein kooperativer Planungsprozess (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planern/innen) durchzuführen ist (vgl. § 20 Abs. 5 nZR). Mit dieser Bestimmung werden eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Qualität, der Erschliessung und weiteren Themen gewährleistet sowie eine qualitätsvolle Entwicklung bezweckt. Diese Regelung führe zudem dazu, dass der Geschossbonus nur zurückhaltend und falls städtebaulich / freiräumlich positiv beurteilt, bewilligt werde.

Die Befürchtungen der Beschwerdeführer 1, wonach der ÜZ-Bonus zu einer solchen Art von Verdichtung führe, welche nicht nur aus wohnhygienischen Gründen, sondern auch unter Berücksichtigung von Natur und Umwelt und der damit einhergehenden verdichtungsbedingten Belastungen nicht mehr zu vertreten sei, erweisen sich nach dem Gesagten mit Blick auf die stets vorzunehmende Einzelfallbeurteilung bei der Boni-Gewährung als unbegründet.

Nicht gefolgt werden kann den Beschwerdeführern 1 sodann bezüglich des Vorbringens, wonach der Spielraum, welcher der Entscheidbehörde in Zusammenhang mit den Boni eingeräumt werde, grosses Potenzial für Rechtsunsicherheit und Rechtsungleichheit in sich berge. Ein Gestaltungsplan ist als Nutzungsplan zu qualifizieren, welcher im entsprechenden Verfahren (vgl. §§ 14 ff. PBG) unter Einbezug möglicher Betroffener vom Gemeinderat als Planungsbehörde zu erlassen ist. Dass ein Gestaltungsplan dabei stets im Einzelfall auf seine Quartierverträglichkeit hin zu untersuchen sein wird und eben gerade kein Anspruch auf Boni besteht, führt zwar dazu, dass sich die konkreten Ausmasse eines Projekts nicht allein anhand der Zonenvorschriften ablesen lassen, wobei sich aus der Grundnutzung und den Bestimmungen zu den möglichen Boni die maximalen Dimensionen eines Bauprojekts bestimmen lassen. Dies führt aber weder zu Rechtsunsicherheit noch zu Rechtsungleichheit, sondern ermöglicht vielmehr eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (§ 44 Abs. 1 PBG).

Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen erweisen sich die Vorbringen der Beschwerdeführer 1 in Zusammenhang mit dem gemäss §§ 3 und 4 nZR vorgesehenen Boni als unbegründet.

- c. Vorbringen: Gestaltungsplanpflicht für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) und Industriezone Klus (IK)
(Ad. Art. 14 / Rz. 71-79 der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 17. April 2023;
ad. Art. 54 / Rz. 284-288 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 fordern, dass für die Zonen öBA und IK eine generelle Gestaltungsplanpflicht vorzusehen sei. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz erübrige sich eine solche Gestaltungsplanpflicht nicht mit der Begründung von Ortsbildschutz, sondern sei vielmehr zweckmässig, zumal nur gerade bei lediglich zwei Grundstücken von ca. einem Dutzend, welche in der öBA liegen würden (Friedhof und Kirchmatt), der Ortsbildschutz greife. Der Gestaltungsplan habe sich bei der Schaffung «massgeschneiderter» Lösungen für besondere Nutzungen oder spezielle Gestaltungs-, Erschliessungs- oder Immissionsanforderungen bewährt. Denn der Gestaltungsplan ermögliche Lösungen, die besonders gut auf die Verhältnisse abgestimmt seien. Er stelle diese im Wesentlichen über Jahre hinaus planerisch sicher. Zudem sei im räumlichen Leitbild 2014 (vgl. S. 22) unter dem Themenbereich «Wirtschaft und Standort» der verbindliche Leitsatz formuliert, wonach in der Industriezone, und damit sei auch die IK gemeint, eine generelle Gestaltungsplanpflicht umzusetzen sei. Eine Gestaltungsplanpflicht in der IK sei angebracht, weil sich dort verschiedene geschützte oder schützenswerte Industriebauten / ansehnlichen Fassaden vorfinden. Die historischen Gebäude würden einen sorgfältigen Umgang in der Planung und Realisierung ihrer selber wegen wie aber auch im Zusammenspiel mit ihrer Umgebung rechtfertigen. Die Klus sei das Tor zu Balsthal. Es sei auch nicht nachvollziehbar und demnach unbegründet, weshalb gerade dort keine Gestaltungsplanpflicht gelten solle, in der Industriezone Moos hingegen schon.

Betreffend der Vorbringen zum räumlichen Leitbild wird auf die vorstehenden Ausführungen in Erw. 3.2.3.2.2 / a verwiesen.

Gemäss § 44 Abs. 1 PBG besteht der Zweck von Gestaltungsplänen darin, eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen zu erreichen und dabei vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. So können Gestaltungspläne die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosshöhe, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen (vgl. § 44 Abs. 2 PBG). Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln (vgl. § 44 Abs. 3 PBG). Soweit die Gemeinde also nicht selbst Grundeigentümerin ist, kann sie mit einer Gestaltungsplanpflicht und Sonderbauvorschriften (vgl. § 45 PBG) dem betreffenden Grundeigentümer Vorgaben zur Gestaltung eines allfälligen Bauvorhabens machen und so die bauliche wie auch raumplanerische Entwicklung in die von ihr gewünschte Richtung beeinflussen. Da die in der öBA liegenden Grundstücke aber mehrheitlich ohnehin in öffentlicher Hand sind, hat die Gemeinde deren Entwicklung von vornherein selbst in der Hand und es bedarf diesbezüglich keiner zusätzlichen Vorgaben. Soweit bei den übrigen, nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde oder Kirchgemeinde stehenden Grundstücke, welche in der öBA liegen, keine Gestaltungsplanpflicht (GB Balsthal Nr. 780) oder ein Gestaltungsplan (vgl. GB Balsthal Nr. 4100; «Gestaltungsplan "Lindenpark" mit SBV, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2019/1583 vom 21. Oktober 2019) bestehen, ist anzumerken, dass die Nutzungsmöglichkeiten auf diesen Grundstücken bereits durch den Zonenzweck erheblich eingeschränkt sind. Denn die öBA dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen, wobei ausschliesslich öffentliche und dem öffentlichen Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig sind (vgl. § 28 Abs. 1 und 2 nZR; § 34 Abs. 1 PBG). Die der öBA zugewiesenen Gebiete sollen vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, im Übrigen gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erworben werden. Andernfalls kann der Eigentümer nach Ablauf einer von ihm angesetzten Frist von 5 Jahren verlangen, dass sein Grundstück einer anderen Zone zugeteilt wird. Bei einer solchen Änderung des Zonenplanes ist für das wegfallende Gebiet angemessener Ersatz zu schaffen (vgl. § 34 Abs. 2 PBG). Der Vorinstanz ist nach dem soeben Ausgeführten zuzustimmen (vgl. angefochtene Verfügung 1 / Vernehmlassung vom 23. Juni 2023,

S. 17), dass eine generelle Gestaltungsplanpflicht für in der öBA liegende Grundstücke nicht zweckmässig wäre.

Eine generelle Gestaltungsplanpflicht wäre denn auch für die Industriezone Klus (IK) als unzweckmässig zu beurteilen. Zwar ist der Vorinstanz (vgl. Vernehmlassung vom 23. Juni 2023, S. 17) nicht zuzustimmen, wenn sie ausführt, die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude/Kulturobjekte gemäss dem revidierten Bauzonenplan befänden sich nur im Ortsteil Klus, nicht aber in der IK. Denn in der Zone IK sind im revidierten Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Ortsteil Klus, auf den Grundstücken Balsthal Nrn. 3456 und 3564 bezüglich der Gebäude Nrn. 9, 9a, 10 bzw. 53 im Sinne von Natur- und Kulturobjekten «Fassaden und Mauern» als schützenswert verzeichnet. Allerdings vermag allein die Tatsache, dass schützenswerte Objekte bestehen, noch keine Gestaltungsplanpflicht zu begründen. Daran ändern auch die Ausführungen der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 3. August 2023 zum Gutachten der eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatpflege (ENHK) und der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 14. Juli 2021 zur Verkehrsanbindung Thal, nichts. Fragliches Gutachten gibt in Bezug auf die IK die einlässlichen Einträge im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) wieder, wobei sich die von den Beschwerdeführern zitierten Stellen gerade nicht konkret auf das Gebiet der IK beziehen. Denn in der IK liegen die gemäss ISOS-Eintrag der Baugruppe 2 (2.0.1, 2.0.2, 2.0.3, 2.0.4 und 2.0.5) mit Erhaltungsziel C zugeteilten Objekte. Die Baugruppe 2 findet allerdings im Gutachten der ENHK und EKD vom 14. Juli 2021 nicht weiter Beachtung bzw. wird nicht als vom Vorhaben (Verkehrsanbindung Thal) betroffen erachtet. Insofern kann aus dem fraglichen Gutachten für die Zone IK erst recht keine Gestaltungsplanpflicht abgeleitet werden.

Zudem weist die Vorinstanz zu Recht darauf hin, dass auch die Industriezone Moos (IM) nicht flächendeckend einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt ist. Schliesslich ist anzufügen, dass für Bauten mit 7 und mehr Geschossen oder mehr als 20 m Höhe, Bauten und bauliche Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan ohnehin ein Gestaltungsplanobligatorium besteht (vgl. § 46 Abs. 1 PBG; § 26 Abs. 4 nZR).

Nach dem Gesagten ist die Forderung der Beschwerdeführer 1 nach einer generellen Gestaltungsplanpflicht für die Zonen öBA und IK als unbegründet bzw. unzweckmässig zu beurteilen.

- d. Vorbringen betreffend Festlegungen der Überbauungsziffer (ÜZ)
(Ad. Art. 15 / Rz. 80-85 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023;
ad. Art. 55 / Rz. 289 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 rügen, die im nZR vorgesehene Übersicht der Bauvorschriften und Nutzungsziffern sei nicht genehmigungsfähig. Sie machen geltend, dass in den §§ 51-53 des nZR für die Zonen öBA, Zone für Freizeit, Erholung und Sport (E), Zone für Familiengärten (FAM), Arbeitszone (AP) und Regionale Arbeitsplatzzone (RAZ) bei der maximalen ÜZ oberirdisch überall auch Maximalwerte (statt der Angabe «frei») anzugeben seien. Sie verlangen alsdann, dass die maximale ÜZ über alle Zonen (ausgenommen IK) auf max. 80% zu begrenzen sei. Zudem sei die maximale ÜZ für die Unterniveaubauten zonenspezifisch gemäss folgender Formel zu verkleinern: max. ÜZ_{unterird.} = Grundstück - GZ. Die vorinstanzliche Begründung in der angefochtenen Verfügung 1 und das damit geschilderte angestrebte vorinstanzliche Vorgehen v.a. in Bezug auf die oberirdische Überbauung und mit «freien» Maximalwerten sei absolut nicht praktikabel. Der Rechtsuchende, welcher zunächst die §§ 51 bis 53 nZR konsultierte, werde danach nicht bei den einzelnen Zonen schauen, ob er in der Überbauung und Gestaltung tatsächlich so «frei» sei, wie er es sich im ersten Moment denke. Vielmehr würden die Bauherren ihre zurückgewiesenen Baugesuche immer wieder frustriert nachbessern müssen und der Ermessensspielraum der Bau-/Entscheidbehörde werde wieder einmal erweitert, was (noch mehr) Potenzial für Rechtsunsicherheit und Rechtsungleichheit in sich berge. Nicht anders verhalte es sich mit den

vorinstanzlich verwendeten, auslegungsbedürftigen Begrifflichkeiten wie «angepasst an, die bestehende Bebauung» etc. Die Planungsbehörde habe dafür zu sorgen, dass sie Begrifflichkeiten verwendet, die rechtssicher anwendbar seien und im Alltag nicht Tür und Tor für eine willkürliche Anwendung öffnen würden.

Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Verfügung 1 (vgl. S. 9) dargelegt, weshalb in den von den Beschwerdeführern 1 genannten und weiteren Zonen keine Maximalwerte bezüglich oberirdische ÜZ festgelegt worden sind. Auf diese nachvollziehbaren Ausführungen kann verwiesen werden. Die Dimensionen von Bauten werden überdies insbesondere durch Vorgaben zur Gebäudelänge sowie Fassaden bzw. Gesamthöhe und den davon abhängigen Grenz- und Gebäudeabständen sowie zur Grünflächenziffer beschränkt. Im Übrigen erscheint vielmehr die Forderung der Beschwerdeführer 1, dass die maximale ÜZ über alle Zonen (ausgenommen IK) auf max. 80% zu begrenzen sei, unzweckmässig.

Zu der von den Beschwerdeführern 1 für die ÜZ für bei Unterniveaubauten vorgeschlagenen zonenspezifischen Verkleinerung entsprechend der Formel $\text{max. } \ddot{U}Z_{\text{unterird.}} = \text{Grundstück} - \text{GZ}$ ist anzufügen, dass die Beschwerdeführer damit nicht aufzeigen, inwiefern die seitens der Vorinstanz in §§ 51 ff. vorgesehene Regelung zur ÜZ bei Unterniveaubauten nicht recht- oder nicht zweckmässig wäre (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Im Übrigen ist zur vorgeschlagenen Formel das Folgende zu bemerken: Die Beschwerdeführer 1 wollen die ÜZ für Unterniveaubauten offenbar an die Grünflächenziffer knüpfen, da anzunehmen ist, dass «GZ» für Grünflächenziffer stehen soll; d.h. je höher die Grünflächenziffer für eine bestimmte Zone sein muss, desto weniger Unterniveaubauten sollen möglich sein. In Anbetracht der Tatsache, dass Grünflächen über Unterniveaubauten entsprechend § 6 Abs. 1 nZR ebenfalls an die Grünflächenziffer angerechnet werden können (vgl. dazu nachstehende Erw. 3.2.3.3), erweist sich die von den Beschwerdeführern 1 vorgeschlagene Formel jedoch als unzweckmässig.

Der Vorinstanz ist schliesslich zuzustimmen (vgl. Vernehmlassung vom 23. Juni 2023, S. 18), dass das Argument, die Rechtssuchenden würden zunächst nur die §§ 51 bis 53 nZR konsultieren, nicht stichhaltig ist. Die Bauherrschaft hat sämtliche für ein Bauvorhaben in einer bestimmten Zone massgeblichen Zonen- sowie Bauvorschriften zu beachten und wird von der Systematik des Zonenreglements her ohnehin zunächst die konkreten Regelungen für die sie betreffende Zone aufrufen, welche dann für die spezifischen Bauvorschriften jeweils auf die §§ 51 bis 53 nZR verweisen.

e. Vorbringen: Verzicht auf Bauverpflichtungen

(Ad. Art. 17 / Rz. 87-93 der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 17. April 2023; ad. Art. 57 / Rz. 291 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 rügen die Ortsplanungsrevision weiter deshalb als nicht genehmigungsfähig, weil der über die Schaffung von Bauverpflichtungen erfolgende Eingriff in die verfassungsrechtliche garantierte Eigentumsfreiheit unzweckmässig und nicht rechtmässig sei. Für einen solchen Eingriff müssten die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein. Selbst wenn die Vorinstanz vom Institut der Baulandverpflichtung und dem Abschluss von Baulandverpflichtungen lediglich zurückhaltend Gebrauch gemacht und solche nur für grössere, unbebaute Baulandreserven vorgesehen habe, stelle dies dennoch einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsrechte dar, da die von der Vorinstanz nicht weiter ausgeführte (und deshalb wohl auch nicht geprüfte) Verhältnismässigkeit nicht gegeben sei. Das von der Vorinstanz angestrebte Ziel, die Verfügbarmachung von Bauzonen und deren Bebauung zu sichern, damit das übermässige Wachstum aufgenommen werden könne, sei weder durch das behördenverbindliche räumliche Leitbild 2014 abgedeckt, noch sei ein solcher Eingriff notwendig. Denn es seien ausreichend Bauland bzw. Möglichkeiten vorhanden, um das moderate Wachstum aufzunehmen. Dies stelle damit das zur Anwendung gelangende mildere Mittel dar, welches ebenfalls zum Ziel führe.

Betreffend der Vorbringen zum räumlichen Leitbild wird auf die vorstehenden Ausführungen in Erw. 3.2.3.2.2 / a verwiesen.

Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von § 4 PBG von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen (§ 26^{bis} Abs. 1 PBG). Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderates als ausgezont gilt (§ 26^{bis} Abs. 2 PBG). Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken (§ 26^{bis} Abs. 3 PBG). Der Vertrag fällt dahin, wenn das Land der Gemeinde verkauft wird (§ 26^{bis} Abs. 4 PBG).

Vertragliche Bauverpflichtungen in diesem Sinne sind im revidierten Bauzonenplan auf den Grundstücken GB Balsthal Nrn. 3672 (Alleineigentum der homebay AG mit Sitz in Frauenfeld), 3799 (Alleineigentum der ALFU AG mit Sitz in Balsthal), 3800 (Alleineigentum der FUSP AG mit Sitz in Rickenbach SO) und 2196 (Alleineigentum der Vidya Real Estate AG mit Sitz in Engelberg) verzeichnet. Es liegen mit den betreffenden Grundeigentümern denn auch entsprechende Vereinbarungen vor. Im Grundbuch sind die Bauverpflichtungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen angemerkt (GB Balsthal Nr. 3672 per 8. Januar 2024 [006-2024/000011]; GB Balsthal Nr. 3772 per 23. Januar 2023 [ID 006-2023/000056]); GB Balsthal Nr. 3800 per 23. Januar 2023 [ID 006-2023/000055]; GB Balsthal Nr. 2196 per 21. September 2021 [ID 006-2021/000839]).

Liegt die Beschwerdelegitimation im Sinne der besonderen Beziehungsnähe vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von den Beschwerdeführenden als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Sie können daher die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen eine Beschwerdeführung, mit der einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer bzw. der Beschwerdeführerin im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (vgl. BGer 1C_530/2022 vom 23. November 2023, Erw. 2.1.3 m.H.a. BGE 141 II 50 mit Hinweisen).

Das Vorbringen der Beschwerdeführer 1, es liege ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit vor, ist bereits deshalb nicht zu hören, weil nicht ersichtlich ist, inwiefern die Beschwerdeführer 1 von einem solchen Eingriff tangiert sein sollten. Denn die vorgenannten, gemäss revidierten Bauzonenplan mit «vertragliche Bauverpflichtungen gemäss PBG» belegten Grundstücke GB Balsthal Nrn. 3672 (Alleineigentum der homebay AG mit Sitz in Frauenfeld), 2196 (Alleineigentum der Vidya Real Estate AG mit Sitz in Engelberg), 3799 (Alleineigentum der ALFU AG mit Sitz in Balsthal) und 3800 (Alleineigentum der FUSP AG mit Sitz in Rickenbach SO) stehen nicht im Eigentum der Beschwerdeführer 1 und diese legen denn auch sonst keine Beziehungsnähe in Bezug auf die fraglichen Grundstücke dar, womit es an einem Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführer 1 von Vornherein fehlt. Folglich erweisen sich die Vorbringen der Beschwerdeführer 1 in Bezug auf die Bauverpflichtungen als unbegründet bzw. es ist nicht weiter darauf einzugehen.

f. Vorbringen: Geringere Höhen

(Ad. Art. 18 / Rz. 94-100 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023; ad. Art. 58 / Rz. 292 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 monieren im Weiteren, dass die im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgelegten maximalen «Gebäudehöhen» insgesamt zu hoch bzw. unangemessen und folglich auf ein vertragliches Mass zu reduzieren seien. Die vorinstanzlichen Ausführungen in der angefochtenen Verfügung 1, wonach die Festlegung einer maximalen Gesamthöhe im Rahmen der Ortsplanungsrevision erstmals eingeführt und die Höhe damit erstmals eingeschränkt werde, seien nicht dienlich, um die unangemessene maximale «Gebäudehöhen» zu begründen. Dies

zeige sich z.B. bezüglich der Bauten in der Klus. Diese dürften künftig 30 m hoch werden, was zu hoch sei. Die Begründung der Vorinstanz, wonach eine 30 m hohe Baute in der Klus aufgrund der Topographie und der bereits bestehenden Bebauung nur unwesentlich in Erscheinung treten werde, sei unzutreffend, da die aktuellen Bauten keine solchen Höhen aufweisen würden. Die neu vorgesehenen maximalen «Gebäudehöhen» könnten in keiner der Zonen als «einschränkend» verstanden werden. Die geplanten Maximalhöhen würden zu einer unnötigen höheren Bauweise bei gleicher Geschosszahl führen, wodurch eine sog. Pseudo-Verdichtung entstünde. Die Beschwerdeführer 1 vertreten alsdann die Ansicht, dass die Zulässigkeit einer Höhe von 12 m in der Wohnzone W2 wohl in eine Wohnzone W3 passender wäre. Jedes Projekt tendiere naturgemäss zu Licht und Aussicht, weswegen die Beschwerdeführer 1 befürchten, dass es bei diesen zulässigen maximalen Höhen und in Zusammenhang mit den erlaubten Aufschüttungen des Geländes tendenziell mehr Hochparterres geben werde, was wiederum mit dem ungünstigen Nebeneffekt der Wasserverdrängung einhergehe.

Zunächst ist anzumerken, dass der von den Beschwerdeführern 1 verwendete Begriff «Gebäudehöhe» unter neuem Recht nicht mehr existiert. Gestützt auf die IVHB, welcher der Kanton Solothurn per 1. Juli 2012 beigetreten ist (RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012) und welche mit der revidierten KBV per 1. März 2013 ins kantonale Recht eingeführt wurde, kennt die KBV neu die Fassadenhöhe (vgl. § 18 nKBV) und die Gesamthöhe (§ 18^{bis} nKBV). Die sich aus den jeweiligen Definitionen ergebenden Messweisen dieser unterschiedlichen Höhenmasse weichen - insbesondere bei Steildächern und Hanglagen bzw. unebenem Terrain - massgeblich voneinander ab. Das Pendant der altrechtlichen Gebäudehöhe bildet in der neuen KBV die Fassadenhöhe, unterscheidet sich von derselben aber insofern, als beim unteren Referenzpunkt neu stets ab dem massgebenden (§ 18 Abs. 2 i.V.m. 16^{bis} nKBV) und nicht ab dem allenfalls tiefer gelegten Terrain gemessen wird (vgl. § 18 Abs. 2 aKBV). Auch beim oberen Referenzpunkt weicht die neurechtliche Fassadenhöhe von der Gebäudehöhe ab. Denn der obere Referenzpunkt bezieht sich bei der Fassadenhöhe auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (§ 21^{ter} Abs. 1 nKBV) und der Oberkante der «Dachkonstruktion» (vgl. dazu auch Mitteilungsblatt BJD zu den Baukonferenzen 2022, S. 46). Gemeint ist damit im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Die darüber liegende Isolation sowie Dachhaut (Ziegel etc.) wird demnach nicht berücksichtigt (vgl. Skizze; siehe auch Anhang I zur KBV, Figur 4); dies im Unterschied zu der gemäss altem Recht geltenden Gebäudehöhe, bei welcher bis zur Oberkante der Dachfläche gemessen wird (vgl. § 18 Abs. 2 aKBV). Die Differenz zwischen der altrechtlichen Gebäudehöhe und der mit der neuen KBV eingeführten Fassadenhöhe dürfte sich damit in den allermeisten Fällen im Zentimeterbereich bewegen und insofern marginal sein.

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

Zunächst ist zu bemerken, dass die maximal zulässige Gesamthöhe - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 - nicht dazu führen kann, dass bei gleicher Vollgeschosszahl höher gebaut werden könnte. Denn die Vollgeschosszahl ist durch die Fassadenhöhe limitiert bzw. umgekehrt (vgl. § 18 Abs. 1 nKBV). Dass die Gesamthöhe grösser ausfällt als die Fassadenhöhe, erklärt sich anhand der vorbeschriebenen Messweise. So kann ein in der Ebene errichtetes Gebäude mit Steildach und zwei Vollgeschossen eine maximale Fassadenhöhe von 7.50 m aufweisen. Da die Gesamthöhe den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain darstellt, fällt

die Gesamthöhe grösser aus und zwar in der Ebene um die Höhendifferenz zwischen dem oberen Referenzpunkt gemäss Fassadenhöhe (Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der «Dachkonstruktion»; § 18 Abs. 2 nKBV) und dem oberen Referenzpunkt gemäss Gesamthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion; § 18^{bis} nKBV). Die erstmalige Festlegung von maximalen Gesamthöhen im Zonenreglement ist entsprechend den Ausführungen der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung 1 (vgl. S. 12) als Einschränkung zu verstehen und zwar vorwiegend dahingehend, dass nicht extrem steile Dächer errichtet werden können. Mit Blick auf den unteren Referenzpunkt erweisen sich denn auch die Befürchtungen der Beschwerdeführer 1 bezüglich Aufschüttungen und Hochparterres als unbegründet.

Weiter ist festzuhalten, dass sich die in den §§ 51 bis 53 nZR festgelegten Fassadenhöhen der einzelnen Zonen im Wesentlichen an die bisherigen Gebäudehöhen anlehnen. In der Gewerbezone ohne Wohnen (bisher gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan / Zonenreglement: reine Gewerbezone) ist neu sogar nur eine Fassadenhöhe von 10.5 m zulässig, während bisher eine Gebäudehöhe von 12 m erlaubt war. Überdies hatte sich die «Fassadenhöhe» in der Kernzone gemäss Ortsbildreglement bisher nach den benachbarten Bauten zu richten, während neu eine maximale Fassadenhöhe von 7.50 m gilt.

Demnach ist davon auszugehen, dass sich die Beschwerdeführer 1 vorwiegend an den im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision erstmals festgelegten Gesamthöhen stören. Der hiervor dargelegten Differenz in den Messweisen und der Situation in den einzelnen Wohnzonen W2a, W2b und W3 Rechnung tragend, werden im nZR neu die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen gegenüber den Fassadenhöhen entsprechend höher festgelegt (vgl. § 51 nZR). Dagegen ist - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 - nichts einzuwenden.

Die Beschwerdeführer 1 legen dabei nicht dar, inwiefern eine Gesamthöhe von 12 m in den einzelnen Quartieren der W2 konkret nicht mit den bestehenden Strukturen verträglich wäre. Insbesondere vermag dabei auch das von den Beschwerdeführern 1 ins Feld geführte Praxisbeispiel in keiner Art und Weise zu überzeugen bzw. ist - wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 (vgl. S. 19) hierzu zutreffend ausführt - nicht aussagekräftig. Denn bei diesem von den Beschwerdeführern mit einem Foto untermauerten Beispiel, bei welchem eine Photovoltaik-Anlage im Schatten des Nachbargebäudes liegt, wird weder dargelegt, wann die entsprechenden Gebäude erbaut worden sind noch ob besagte PV-Anlage vor oder nach dem Bau des schattenwerfenden Gebäudes erstellt worden ist. Eine Unrechtmässigkeit oder Unzweckmässigkeit der Fassaden- oder Gesamthöhen lässt sich daraus jedenfalls nicht ableiten.

In der Zentrumszone, der Gewerbezone mit Wohnen (GW) und der Gewerbezone ohne Wohnen (G) sind die Fassadenhöhen auf jeweils 10.50 m beschränkt, während die maximale Gesamthöhe jeweils als «frei» angegeben ist (vgl. §§ 51 f. nZR). In der Mischzone gelten je nach Vollgeschosszahl unterschiedliche Fassadenhöhen (10.50 m bei 3 VG; 13.50 m bei 4 VG; 16.50 m bei 5 VG), wobei die Gesamthöhe ebenfalls als «frei» bestimmt ist (vgl. § 51 nZR). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinden gestützt auf § 18^{bis} Abs. 1 KBV eine Gesamthöhe festlegen können, aber nicht müssen. Die fehlende Beschränkung der Gesamthöhe ist insofern als rechtmässig zu beurteilen. Unangemessene Höhen, die einer regierungsrätlichen Genehmigung (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) nicht zugänglich wären, sind dabei nicht ersichtlich. Der Vorinstanz ist zuzustimmen (vgl. angefochtene Verfügung 1, S. 12), dass diese fehlende Beschränkung bei der Gesamthöhe dadurch «aufgewogen» wird, dass die Bauten in der Höhe bereits durch die maximalen Fassadenhöhen limitiert sind. Dabei ist anzufügen, dass im Unterschied zur Gesamthöhe auch gestützt auf § 18 nKBV Fassadenhöhen einzuhalten sind und die Gemeinden nach Abs. 2 zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in ihren Zonenreglementen einzig geringere maximale Fassadenhöhen festlegen können.

In den Industriezonen Moos (IM) und Klus (IK), der Regionalen Arbeitsplatzzzone (RAZ), in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) sowie für Freizeit, Erholung und Sport (E) sind in den §§ 51 bis 53 nZR keine maximalen Fassadenhöhen (und demzufolge auch keine Angaben

zu den maximal zulässigen Vollgeschossen) bestimmt. Demgegenüber werden jeweils maximale Gesamthöhen festgelegt, wobei in der IK - entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer 1 - eine maximale Gesamthöhe von 25.00 m und nicht eine solche von 30.00 m gelten soll. Dabei ist zu beachten, dass in den genannten Zonen oftmals Industrie- und Gewerbehallen oder auch Turnhallen vorgesehen sind. Bei solchen Bauten erscheint die Gesamthöhe ein durchaus zweckmässiges Mittel zur Beschränkung der vertikalen Gebäudedimensionen.

In Bezug auf die Zone IM ist allerdings anzumerken, dass gemäss aZR bisher eine maximale Gebäudehöhe von 15.00 m vorgesehen war. Gemäss nZR wird neu eine maximale Gesamthöhe von 15.00 m festgelegt. Entsprechend den vorstehenden Ausführungen zu den unterschiedlichen Messweisen, kann eine altrechtliche Gebäudehöhe nicht unbesehen zur neuen Gesamthöhe i.S.v. § 18^{bis} nKBV erklärt werden, da dies insbesondere mit Blick auf Steildächer, Hanglagen resp. unebenem Terrain unzweckmässig ist. § 52 nZR ist daher betreffend der Zone IM dahingehend zu korrigieren, dass bei der Zone IM 15.00 m als maximale Fassadenhöhe bestimmt werden und dieses Mass folglich bei der maximalen Gesamthöhe gestrichen wird. Dasselbe gilt bei Zone RAZ. Denn diesbezüglich verweist der Teilzonenplan bzw. der geänderte Bauzonen- und Gesamtplan GB Balsthal Nrn. 1696, 2720, 2725, 3086 (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2013/1885 vom 21. Oktober 2013) u.a. für die Bauvorschriften der Industriezone auf § 5 aZR, welche wie erwähnt eine maximale Gebäudehöhe von 15.00 m vorschreibt. Demnach kann dieses Mass in § 52 nZR bei der Zone RAZ nicht neu als maximal Gesamthöhe festgelegt werden. Diesbezüglich ist § 52 nZR in gleicher Weise wie bei der Zone IM zu korrigieren.

Eine Unrechtmässigkeit oder Unzweckmässigkeit der in §§ 51-53 nZR festgelegten Fassaden- oder Gesamthöhen wird von den Beschwerdeführern 1 sodann auch hinsichtlich der übrigen Zonen nicht substantiiert vorgebracht und ist denn auch nicht ersichtlich.

Die Vorbringen bezüglich der Fassaden- und Gesamthöhen erweisen sich somit als unbegründet.

g. Vorbringen betreffend Gebäudelängen

(Ad. Art. 19 / Rz. 101-104 der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 17. April 2023; ad. Art. 59 / Rz. 293 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 sprechen sich alsdann für die Festlegung von Gebäudelängen in der Landwirtschaftszone und in der engeren Kernzone (EK) aus. Die heutigen aktuellen Überlegungen, Anforderungen und Ansprüche an die Natur und deren Schutz, würden es gerade rechtfertigen, Längenbeschränkungen aufzunehmen. Die in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Massnahmen, wie sie denn auch in der angefochtenen Verfügung 1 beschrieben würden, seien unzureichend, umso mehr auch deshalb, weil auf unbestimmte Rechtsbegriffe wie «exponierte Lage» und «fallspezifische Beurteilung» zurückgegriffen werde, welche für Rechtsunsicherheit sorgen würden.

Zunächst ist anzumerken, dass die Gemeinden nach § 21 Abs. 1 KBV in ihren Zonenreglementen maximale Gebäudelängen und -breiten festlegen können, aber nicht müssen. Insofern ist es als rechtmässig zu beurteilen, wenn für bestimmte Zonen keinen maximalen Gebäudelängen festgelegt werden. Hinsichtlich der Zweckmässigkeit ist alsdann das Folgende zu bemerken:

Bauten und Anlagen sind ausserhalb der Bauzone und also in der Landwirtschaftszone nur unter den strengen Voraussetzungen des Bundesrechts zur Zonenkonformität (vgl. Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 ff. RPV) bzw. bei fehlender Zonenkonformität gestützt auf eine Ausnahmegewilligung (Art. 24 ff. RPG i.V.m. 39 ff. RPV) möglich. Darüber hinaus darf eine Bewilligung für zonenkonforme Bauten gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV stets nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c). Nebst den konkreten Voraussetzungen der einzel-

nen Ausnahmetatbestände dürfen Ausnahmegewilligungen nach Art. 43a RPV sodann nur erteilt werden, wenn die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt (lit. a), die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (lit. b), höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwält werden (lit. c) und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist (lit. d) sowie keine überwiegen den Interessen entgegenstehen (lit. e).

Nebst den einzelnen Voraussetzungen für eine Regelbau- oder Ausnahmegewilligung ergibt sich somit auch aus der gemäss Art. 34 Abs. 4 sowie Art. 43a RPV vorzunehmenden Interessenabwägung, dass dem Natur- und Landschaftsschutz ausserhalb der Bauzone ein hohes Gewicht beizumessen ist. Hinzu kommen die einschränkenden kommunalen Vorschriften in § 34 Abs. 3 (Bauweise), Abs. 5 (Dachaufbauten), Abs. 6 (Silos), Abs. 7 (Ausnahmen), Abs. 8 (Besondere Bestimmungen) und Abs. 9 (Juraschutzzone) sowie die Bauvorschriften in § 53 nZR, aufgrund welcher die Eingliederung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone in besonderem Masse zu berücksichtigen ist. Das Gesagte zeigt, dass Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone - ob zonenkonform oder nicht - nur unter strengen Voraussetzungen möglich sind. Gerade mit Blick darauf, dass in der Landwirtschaftszone dabei vordergründig der (zonenkonforme) Bau von Ökonomiegebäuden in Frage kommt, die der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dienen sollen, ist es durchaus zweckmässig, dass die Gebäudelänge nicht von Vornherein beschränkt wird, sondern von einer fallspezifischen Beurteilung (Eingliederung Landschaftsbild / eingeschränkt an exponierten Lagen) abhängig gemacht wird.

Hinsichtlich der Gebäudelänge in der engeren Kernzone (EK) wird die Gebäudelänge in § 51 nZR nicht beschränkt, sondern es besteht die Vorgabe «frei, geschlossene Bauweise zulässig». Die EK umfasst die historisch und ästhetisch bedeutsamen Ortsteile des Dorfzentrums, von St. Wolfgang und dem Städtchen Klus. Sie bezweckt die historisch gewachsenen Dorfkerne zu erhalten, sinnvoll zu erneuern oder wiederherzustellen, so dass die Gesamtwirkung des Orts- und Strassenbildes, der Bauten und der Umgebung erhalten bleibt. Zweck ist weiter die Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung (vgl. § 18 Abs. 1 nZR). Gemäss § 18 Abs. 2 nZR sind die städtebauliche Eigenart im Grundriss des Kerns, seine kubische Gliederung und historische Bausubstanz, das Fassadenbild und die Dachlandschaft zu bewahren oder wiederherzustellen und nach Abs. 4 sind bestehende Bauten möglichst zu bewahren. Bei der Nutzung ist u.a. festgelegt, dass grössere gewerbliche Betriebe, Lagergebäude sowie freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig sind (§ 18 Abs. 3 nZR).

In der EK finden sich gemäss revidiertem Bauzonenplan zahlreiche kommunal als erhaltens- und schützenswert eingestufte sowie kantonal denkmalgeschützte Bauten bezüglich welcher bauliche Massnahmen nur unter bestimmten, strengen Voraussetzungen erfolgen dürfen (vgl. § 48 nZR). Nicht bebaute Flächen sind in der EK nicht bzw. kaum vorhanden, wobei es sich hierbei gemäss revidiertem Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Ortsteil Dorf, um Flächen in der Freihaltezone handelt. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Regelungen zur EK sowie zu den geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekten dürften Neubauten mit grossen Gebäudelängen in der EK daher kaum je in Betracht fallen bzw. aufgrund der fehlenden Vereinbarkeit mit den bestehenden Strukturen ausgeschlossen sein. Die fehlende Beschränkung der Gebäudelänge in der EK ist vor diesem Hintergrund somit auch aus Zweckmässigkeitsgesichtspunkten nicht zu beanstanden (vgl. § 18 Abs. 2 PBG).

Die Beschwerde erweist sich demnach in Bezug auf die fehlende Beschränkung der Gebäudelänge bezüglich der Landwirtschaftszone und EK als unbegründet.

- h. Vorbringen: Weniger Baumäquivalente
 (Ad. Art. 21 / Rz. 107-113 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom
 17. April 2023; ad. Art. 61 / Rz. 295-298 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 vertreten die Ansicht, dass die Ortsplanungsrevision nicht genehmigungsfähig sei, da die in § 6 Abs. 3 nZR vorgesehene Anrechnung von Baumäquivalenten falsche Signale aussende und es sei damit den Zielen des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes nicht Genüge getan. Vielmehr solle in den betreffenden Zonen mit gutem Beispiel in Sachen Gartenbau und Begrünung vorangegangen werden, zumal sich Balsthal als «Naturparkgemeinde» bezeichne. Auch wenn die Vorinstanz der Baumpflanzung einen ökologischen Wert beimesse, welcher unbestritten sei, bleibe doch fraglich, inwiefern die Pflanzung von Bäumen bei gleichzeitiger Reduktion der Grünfläche erstrebenswert sei. So sei und bleibe die Kombination aus genügend Grünfläche und Baumpflanzung die im Sinne des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes beste Lösung. In jedem Fall ist aber dringlich auf eine Schmälerung der Grünflächen zu verzichten.

In § 6 Abs. 3 nZR ist folgende Regelung vorgesehen:

Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Bäume zulassen. Die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m zu betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für

- 25 % der vorgeschriebenen Grünfläche in den Kernzonen, in der Zentrumszone und Mischzone «Papieri-Areal»
- 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche in der Gewerbezone mit Wohnnutzung und den Arbeitszonen
- 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone für Freizeit, Erholung und Sport.

In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche nicht zulässig.

In der Zentrumszone (Z) und in der Gewerbezone mit Wohnen (GW) ist dabei eine minimale Grünflächenziffer von 20% vorgesehen (vgl. §§ 51 nZR). Bezüglich der Mischzone «Papieri-Areal» (MP) legt § 51 nZR keine minimale Grünflächenziffer fest, sondern verweist diesbezüglich auf das Gestaltungsplanverfahren. Im Übrigen sind in § 6 Abs. 3 ZR vorgesehene Baumäquivalente auch mit Blick auf die Vorgaben zu den Grünflächenziffern in den §§ 51 ff. nZR nicht zu beanstanden. Der Vorinstanz ist im Übrigen zuzustimmen, dass § 6 Abs. 3 nZR als Kann-Vorschrift formuliert ist (vgl. angefochtene Verfügung 1, S. 13) und es demnach der Baubehörde im konkreten Einzelfall obliegt, ein Baumäquivalent zu bewilligen.

Die Beschwerdeführer 1 vermögen mit ihren Ausführungen bzw. ihrer Forderung, in der öBA, Zone für Freizeit, Erholung und Sport (E) müsse mit gutem Beispiel vorangegangen werden, jedenfalls nicht darzulegen, inwiefern die in § 6 Abs. 3 nZR vorgesehene Regelung für Baumäquivalente unrechtmässig oder unzweckmässig wäre (§ 18 Abs. 2 PBG). Die entsprechende Rüge erweist sich somit als unbegründet.

3.2.3.2.3 Vorbringen betreffend Natur und Klima / Versickerung - Grundwassereintrag vs. Hochwassergefahr

i. Vorbringen: Gefahrenkarten

(Ad. Art. 22 / Rz. 114 der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 17. April 2023; ad. Art. 62 / Rz. 299 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 bringen vor, im räumlichen Leitbild 2014 sei für die Planungsbehörde der verbindliche Leitsatz definiert worden, dass der Schutz des Siedlungs- und Nicht-Siedlungsgebietes sicherzustellen sei, indem Massnahmen im Bereich Naturgefahren laufend geprüft würden. Die entsprechenden Gefahrenkarten seien deshalb umzusetzen (vgl. S. 26, räumliches Leitbild 2014).

Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen (vgl. Erw. 3.2.3.2.2 / a) verwiesen. Darüber hinaus ist zu bemerken, dass dem Naturgefahrenplan von Amtes wegen zufolge inhaltlicher Unvollständigkeit die Genehmigung versagt wird (vgl. nachstehende Erw. 3.3.2.5).

j. Vorbringen betreffend Freiflächen (Freihaltezone F) und Hostetten (Obstbaumgruppen) sowie alter Bäume im Siedlungsraum

(Ad. Art. 24, 26 / Rz. 116-126, 128-138 der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 17. April 2023; ad. Art. 64, 66 / Rz. 301-303, 305 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 machen geltend, die Ortsplanungsrevision Balsthal erweise sich als nicht genehmigungsfähig, da die Vorinstanz ihrer sich aus dem räumlichen Leitbild 2014 ergebenden Pflicht zur Schaffung von Freihalteflächen nicht nachgekommen sei. Denn im räumlichen Leitbild 2014 (vgl. S. 20) sei im Leitsatz «langfristige Freihaltebereiche/ Siedlungsgrenzen» für die Planungsbehörde verbindlich festgelegt worden, dass die unbebaute Landschaft auch zukünftig zu erhalten und bestmöglich zu schützen sei. Die Beschwerdeführer 1 führen weiter aus, das Argument der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung 1, dass auch die öBA einen wichtigen Beitrag an die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes leisten könnte, stelle lediglich eine unverbindliche bestrittene Möglichkeit dar. Das sei aber keine Begründung, aus welcher hervorgehe, weshalb und wie durch die Zone öBA Freiflächen geschaffen werden sollen bzw. damit würden keine Freihalteflächen geschaffen, wie dies aber gemäss behördenverbindlichen Leitsätzen zu geschehen habe. Im von der Vorinstanz benannten Gebiet «Kirchmatt» sei die Umzonung von der Wohn-, Misch-, Zentrumszone in die öBA denn auch nicht Schaffung von Freihalteflächen erfolgt, sondern vielmehr u.a. wegen einem Legat an die Gemeinde mit der Auflage zur öffentlichen Verwendung. Diese Parzelle sei vorher nicht der «richtigen» Zone zugewiesen gewesen, was nun korrigiert worden sei. Auch die erwähnten kurz- bis mittelfristig ausgezonten Flächen würden nicht der Natur dienen, wie wenn sie der Freihaltezone F zugewiesen worden wären, da aufgrund des vorübergehenden Charakters die Renaturierung unterbleibe. Des Weiteren seien die meisten Freihalte-Flächen (wie z.B. vor der Holzfluh oder am Goletenbächli) zu klein, um sie überhaupt zu erwähnen. Es handle sich um reine Restflecken. Tatsache sei, dass Balsthal nun gar keine Freizone für die allgemeine Bevölkerung mehr hätte, die gemäss Zonenreglement der Erholung dienen könnte. Die Beschwerdeführer 1 sprechen sich daher mindestens für den Erhalt des Fussballplatzes Mühlefeld aus, welcher gemäss Leitbildplan konkret einer Freihaltezone zuzuweisen sei. Derselbe sei ein sozialer Treffpunkt und diene nicht nur den Vereinen, sondern auch vielen Jugendlichen und Kindern zum täglichen Aufenthalt und Spielen. Auch das kleine Klubhaus sei ein Treffpunkt, dessen Wert gar nicht abschätzbar sei.

Bezüglich der Vorbringen zum räumlichen Leitbild wird auf die vorstehenden Ausführungen (vgl. Erw. 3.2.3.2.2 / a) verwiesen.

Gemäss dem in Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG festgehaltenen Planungsziel ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Unter

der angemessenen Wohnqualität sind u.a. die Vorzüge zu verstehen, welche das Wohlbefinden der Bevölkerung positiv beeinflussen. Gefragt sind z.B. gute Verkehrserschliessung (auch durch öffentlichen Verkehr und unter Berücksichtigung des Langsamverkehrs), geringe Lärm- und Luftbelastung, gute Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, ausreichend Grün- und Freiräume, hochwertige und identitätsstiftende Architektur sowie eine Siedlungsstruktur, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördert und Möglichkeiten der Beteiligung am Gemeinschaftsleben bietet (TSCHANNEN PIERRE, in: Aemisegger Heinz/Moor Pierre/Ruch Alexander/Tschannen Pierre [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich - Basel - Genf 2019, Art. 1 N 32). Nach den Planungsgrundsätzen i.S.v. Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Siedlungen u.a. viele Grünflächen und Bäume enthalten (lit. e). Im Zielbereich des Grundsatzes von Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG liegen öffentliche wie auch private Grünbereiche. Er lässt sich mittels Grün- und Freihaltezonen umsetzen, ferner durch Baumschutzvorschriften und Sondernutzungspläne. Auch der bewusste Verzicht auf Schliessung von Baulücken kann dem Grundsatz dienen, solange das Konzentrationsprinzip unbeschädigt bleibt (TSCHANNEN PIERRE, in: Aemisegger Heinz/Moor Pierre/Ruch Alexander/Tschannen Pierre [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich - Basel - Genf 2019, Art. 3 N 74).

Den Beschwerdeführern 1 ist zwar zuzustimmen, dass auf dem revidierten Bauzonenplan innerhalb der Bauzone nur wenige Freihaltezonen (F) zu finden sind. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um zwei «Innenhof-Flächen» im historischen Dorfkern bzw. in der engeren Kernzone (EK). Die Vorinstanz führte in der angefochtenen Verfügung 1 (vgl. S. 14 f.) jedoch u.a. nachvollziehbar aus, dass die Umzonung des Gebiets «Kirchmatt» in die öBA sowie die erfolgten Auszonungen (Flächen im Eigentum der Einwohnergemeinde oder Privateigentum nach Absprache mit den Grundeigentümern) und die Hostetten ebenfalls einen wichtigen Beitrag leisten könnten. Hinzu kommen insbesondere auch die Zone für Familiengärten (FAM), die Bereiche mit geschützten Hecken, die Uferschutzzonen innerhalb der Bauzone sowie die geschützten Einzelbäume, welche dem Anliegen nach Grünflächen und Biodiversität sowie dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung Rechnung tragen. Ausserdem ist zu bemerken, dass auch bei grösseren Überbauungsprojekten - häufig im Rahmen von Gestaltungsplänen - ein ausgewogener Aussenraum ein wesentliches Qualitätsmerkmal darstellt.

Dass insbesondere auch Liegenschaften in der öBA einen wichtigen Beitrag an die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes leisten können und müssen, geht darüber hinaus auch aus der von den Beschwerdeführern 1 ins Feld geführten Strategie Natur und Landschaft 2030+ (S. 40 f. [Handlungsfeld 9 Kantonale und kommunale Flächen: naturnahe Gestaltung, Bewirtschaftung und Pflege fördern]; vgl. RRB Nr. 2018/1906) hervor, wonach der Kanton und die Gemeinden dafür zu sorgen haben, dass ihre Liegenschaften naturnah gestaltet, bewirtschaftet und gepflegt werden (vgl. § 20 Abs. 7 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, NHV; BGS 435.141), wobei der Fokus auf eingezontem Land im Siedlungsraum liegt.

Soweit es den Beschwerdeführern 1 darum geht, dass der Bevölkerung Flächen wie der Fussballplatz Mühlefeld (GB Balsthal Nr. 3606) erhalten bleiben sollen, wendet die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 (vgl. S. 19) zudem zu Recht ein, dass besagter Fussballplatz bereits gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Wohnzone (W2a) mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen ist, sich diesbezüglich an der Zonierung, abgesehen von der Aufzonung in die Wohnzone W3, somit nichts ändert. Festzuhalten ist nach dem vorstehend Gesagten, dass die Freihaltezone nicht die einzige Zone im Siedlungsgebiet ist, welcher Erholungsfunktion - insbesondere durch Grünflächen - zukommt und dass die Vorinstanz den Planungszielen und -grundsätzen im hiervor beschriebenen Sinn durchaus Rechnung getragen hat. Auch die übrigen Vorbringen der Beschwerdeführer 1 zu den Freihaltezonen (F) vermögen daran nichts zu ändern. Die Forderung der Beschwerdeführer 1, wonach mehr Freihaltezone zu schaffen sind, ist folglich nicht zu hören.

Die Beschwerdeführer 1 verweisen alsdann in Bezug auf den Schutz alter Hostetten (Obstbaumgruppen) und alter Bäume im Siedlungsraum auf die vom Regierungsrat beschlossene Strategie Natur und Landschaft 2030+ (vgl. RRB Nr. 2018/1906), wonach die Förderung der Natur im Siedlungsraum einen wichtigen Handlungsspielraum darstelle. Zudem verweisen sie auf das ISOS, wonach die Hostetten nicht nur dem Natur- und Landschafts- sowie Umweltschutz dienen würden, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zum Ortsbildschutz leisten und damit sozusagen zum Kulturgut von Balsthal gehören würden. Das Naturinventar vom 13. Mai 2016 (hiernach: Naturinventar), verfasst von BSB + Partner, Ingenieure und Planer, bezeuge diesbezüglich einen «grossen Handlungsbedarf». Dementsprechend sei im Zentrum von Balsthal die Kirchmatt-Hostett (im Rahmen der Ortsplanungsrevision fälschlicherweise der öBA zugewiesen) zum Ortsbild gehörig und zu schützen und der Freihaltezone (F) zuzuweisen. Ein wichtiger Handlungsschwerpunkt dieser Strategie liege in der Förderung der Natur im Siedlungsraum. Dem vermöge die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung 1 nichts als Begründung entgegenzuhalten. Ebenfalls keine ausreichende Begründung sei der Verweis auf die Schwierigkeiten in der Umsetzung der Unterschutzstellung dieser Hostetten.

Hinsichtlich der Kirchmatt-Hostett ist zu erwähnen, dass diese - wie dies die Beschwerdeführer 1 selbst anmerken - im Naturinventar-Plan mit der Nr. 5.08 und im Naturinventar mit der Bezeichnung «Krummer Weg - existiert nicht mehr, wird überbaut» verzeichnet ist. Diese ehemalige Hostett befand sich auf dem Grundstück GB Balsthal Nr. 1024, welche im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision von der Kernzone in die öBA umgezont wurde. Dem Raumplanungsbericht 1 lässt sich diesbezüglich das Folgende entnehmen:

«Mit dem Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Überbauung Kirchmatt (RRB Nr. 1457 vom 3. Juli 2012) wurde die Parzelle im Jahr 2012 von der öBA in die Kernzone umgezont. Ziel der Umzonung war die Ermöglichung einer dichten Wohnüberbauung an zentraler Lage und mit einer hohen Flexibilität des Wohnungsmixes. Grundeigentümerin der Parzelle GB Balsthal Nr. 1024 blieb - zwecks das Bauland im Baurecht zur Verfügung zu stellen - die Gemeinde Balsthal. Die Überbauung wurde aufgrund mangelnder Nachfrage allerdings nie realisiert.

Im Rahmen der laufenden OPR wurde die künftige Nutzung der Parzelle diskutiert. Im Sinne des Leitsatzes «Freizeit, Erholung und Tourismus» soll der bestehende Grünraum erhalten und Freizeit- und Erholungsinfrastrukturen gepflegt werden. Eine künftige Nutzung für öffentliche Zwecke wird nicht ausgeschlossen.

Die Planbeständigkeit wird eingehalten. Der bestehende Gestaltungsplan wird aufgehoben.»

Aufgrund der Tatsache, dass die Hostett Nr. 5.08 nicht mehr existiert, ist nicht ersichtlich, inwiefern die Zuweisung des fraglichen Grundstücks zur Freihaltezone statt zur öBA, wie dies von den Beschwerdeführern 1 gefordert wird, zweckmässiger wäre. Wie die Vorinstanz zudem zu Recht einbringt (vgl. Vernehmlassung vom 23. Juni 2023, S. 20), besteht gemäss Naturinventar Handlungsbedarf im Bereich der verbliebenen, d.h. noch bestehenden Hostetten. Ob es sich beim fraglichen Vorbringen der Beschwerdeführer 1 um einen neuen unzulässigen Antrag i.S.v. § 31^{bis} Abs. 1 VRG handelt, wie dies von der Vorinstanz darüber hinaus eingewendet wird (vgl. Vernehmlassung vom 23. Juni 2023, S. 20), kann dabei offen bleiben. Entsprechend des vorstehend wiedergegebenen Ausschnitts aus dem Raumplanungsbericht 1 soll aber auch in der öBA der Grünraum erhalten werden. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern der Schutz alter Hostetten und Bäume im Rahmen der Ortsplanungsrevision unrechtmässig oder unzweckmässig berücksichtigt worden wäre. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

- k. Vorbringen: Mehr Platz für Bäche, Renaturierungen / keine Geländeerhöhung in Hochwassergebieten
(Ad. Art. 27, 28 / Rz. 139-166 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023; ad. Art. 67-68 / Rz. 306-307 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 rügen die Ortsplanungsrevision im Weiteren als nicht genehmigungsfähig, da die vorgesehene Gewässerraumausscheidung nicht nachvollziehbar bzw. nicht rechtens erfolgt sei. Es werde bestritten, dass die Uferschutzzone korrekt ermittelt worden sei und dass sie für einen effektiven Hochwasserschutz ausreichend sei. Zudem werde bestritten, dass die Planung mit Blick auf eine Renaturierung / Revitalisierung der Ufergebiete erfolgt sei.

Sie monieren, dass in der angefochtenen Verfügung 1 nicht dargelegt werde, weshalb die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommene umfassende Festlegung des Gewässerraums recht- und zweckmässig sein solle. Die Beschwerdeführer 1 machen weiter eine starke Beeinträchtigung der Gewässer geltend. Die Notwendigkeit einer Renaturierung / Revitalisierung der Gewässer in Balsthal, mindestens aber einzelner Gewässerabschnitte sei offensichtlich, begründet und möglich. Mit geeigneten Massnahmen müsse kurz- bis langfristig geprüft werden, inwiefern eine Renaturierung / Revitalisierung einzelner Gewässerabschnitte möglich sei bzw. wie diese für die Ortsentwicklung positiv in Erscheinung treten könnten. Der Gewässerraum der Fliessgewässer solle dabei kurzfristig sichergestellt werden. Dies alles sei in der vorliegend angefochtenen Ortsplanungsrevision nicht geschehen. Der Raumplanungsbericht sei bezüglich Gewässerraumausscheidung sehr kurz gehalten. Den Auflageakten könne nicht entnommen werden, wie die Uferschutzzone bei der Dünnern festgelegt worden sei. So seien z.B. keine Angaben zum ökomorphologischen Zustand, zu aktuell oder künftig potenziell vorkommenden Arten, zur möglichen Funktion als Vernetzungselement, zur natürlichen Gerinnesohlenbreite und zu den erforderlichen Revitalisierungen enthalten. Wie man zur Annahme gelangt sei, dass diese für eine Renaturierung genüge, sei ebenfalls nicht ersichtlich.

Die von den Beschwerdeführern 1 vorgeschlagene Massnahme, wonach die Vorinstanz zur Abklärung der Renaturierungsmöglichkeiten aller Bäche, auch innerhalb der Bauzonen, eine Spezialkommission aus ausgewiesenen Gewässerfachleuten einsetzen solle, sei in der angefochtenen Verfügung 1 damit abgetan worden, dass eine Renaturierung bzw. Revitalisierung nicht Gegenstand der vorliegenden Planung sei. Dies sei falsch, da das räumliche Leitbild 2014 die Renaturierung / Revitalisierung ausdrücklich als angestrebte Massnahme nenne und diese Massnahme auch erforderlich, geeignet und verhältnismässig sei, der Zielsetzung des räumlichen Leitbildes, namentlich das Abflussvermögen der Gewässer und den Hochwasserschutz sicherzustellen, aber auch den übergeordneten umweltrechtlichen Gesetzes- und Verfassungsaufträgen gerecht zu werden. Vor allem sei es aber auch falsch, weil mit der Ortsplanung die Gewässerraumausscheidung erfolgen müsse, und bei der Festlegung der Gewässerräume der für eine Revitalisierung erforderliche Raum berücksichtigt werden müsse (Art. 41a Abs. 3 lit. b Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV; SR 814.201]). Das Bundesgericht habe schon mehrmals festgehalten, dass es gerade Aufgabe der Gewässerraumfestlegung sei, den für die Revitalisierung nötigen Raum zu sichern. Es müsse daher zuerst ermittelt werden, welcher Raum für eine künftige Revitalisierung erforderlich sein werde, und erst dann lasse sich der Gewässerraum festlegen.

Die Beschwerdeführer 1 machen weiter geltend, die vorgesehene Uferschutzzone reiche für eine geeignete Renaturierung nicht aus. Die Planung sehe auch keinen Freiraum und Abstand für weitere Renaturierungsmöglichkeiten vor (z.B. grösserer Abstand zu Bauten), welcher allenfalls in Anspruch genommen werden könnte, wenn es sich in der Praxis erweisen sollte, dass die Uferschutzzone zu knapp bemessen war.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) und Art. 41a sowie Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der GSchV sowie § 23

Gesetz über Wasser, Boden und Abfall vom 4. März 2009 (GWBA; BGS 712.15) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV). Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung folgender Funktionen: die natürlichen Funktionen der Gewässer (lit. a), den Schutz vor Hochwasser (lit. b) und die Gewässernutzung (lit. c; Art. 36 Abs. 1 GSchG). Die Breite des Gewässerraums muss gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV in den übrigen Gebieten, d.h. ausserhalb von Biotopen von nationaler Bedeutung, kantonalen Naturschutzgebiete etc. (Art. 41a Abs. 1 GSchV), für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite mindestens 11 m (lit. a) und für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite, mindestens die 2.5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m (lit. b) betragen. Nach Art. 41a Abs. 3 GSchV muss die so berechnete Breite des Gewässerraums erhöht werden, soweit dies erforderlich ist zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser (lit. a), des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums (lit. b), der Schutzziele von Objekten nach Abs. 1 sowie anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (lit. c) sowie einer Gewässernutzung (lit. d). Soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann nach Art. 41a Abs. 4 GSchV die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten (lit. a) sowie den topographischen Verhältnissen in Gewässerabschnitten (lit. b) angepasst werden. Schliesslich kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung des Gewässerraums ganz verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und wenn sich das Gewässer im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet (lit. a), das Gewässer eingedolt (lit. b), künstlich angelegt (lit. c) oder sehr klein (lit. d) ist.

Grundlagen für die Gewässerraumausscheidung bilden sodann die modulare Arbeitshilfe des Bundesamts für Umwelt (BAFU) sowie die Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» des AfU (Version 08/2015). Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum grundsätzlich einer kommunalen Uferschutzzone zuzuweisen (Grundnutzung). Wo dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich bzw. zweckmässig ist, sind Gewässerbaulinien festzulegen. Ist bei eingedolten Bächen eine Ausdolung unwahrscheinlich, so sind Unterhaltsbaulinien vorzusehen (in der Regel beidseitig je 4.0 m ab Leitungsachse; vgl. zum Ganzen Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» [08/2015] des AfU, S. 4 f.)

Dem folgend wird der Gewässerraum für Fliessgewässer in Balsthal innerhalb der Bauzone mit einer kommunalen Uferschutzzone (vgl. § 32 nZR und revidierter Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen) bzw. in dicht überbauten Gebieten mit Gewässerbaulinien, welche in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt sind, sichergestellt. Ausserhalb Bauzone wird der Gewässerraum mittels Uferschutzzone sichergestellt (§ 38 nZR und Gesamtplan). Orientierend wird in den Strassen- und Baulinienplänen auch die kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone) dargestellt (der Massstab von 1:1'000 erlaubt im Bereich des Siedlungsgebietes eine genauere Lagedefinition als der Gesamtplan mit Massstab 1:4'000; vgl. dazu Raumplanungsbericht 1, S. 99).

Gemäss Raumplanungsbericht 1 (S. 121) soll der so gesicherte Gewässerraum neben dem Hochwasserschutz insbesondere auch zukünftigen gewässeraufwertenden Massnahmen sowie allfälligen Ausdolungen dienen. Insbesondere sei im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Revitalisierung des Egglenbächli berücksichtigt und der benötigte Raum mittels der kommunalen Freihaltezone sichergestellt worden. Zudem gelte es im Zusammenhang mit der Gewässerplanung den Bezug zum Wasserbaukonzept 2018 des Kantons Solothurn, AfU, (Version 05/2018) sicherzustellen. So sehe u.a. die strategische Revitalisierungsplanung (Version 12/2014) innerhalb der 20-Jahres-Planung an zwei Standorten Massnahmen vor:

- Dünnern, Objekt-Nr. 2: Aufwertung Dünnern oberhalb bzw. inklusive Mündung Augustbach in Zusammenhang mit bestehenden Hochwasserschutzdefiziten und

- Mündung Mümliswilerbach-Augustbach, Objekt-Nr. 22: Aufwertung Geschiebesammler als AEM Verkehrsanbindung Klus (in Arbeit).

Weitere Planungen mit Berührungspunkten zu Gewässern im Gemeindegebiet Balsthal seien:

- Hochwasserschutz und Revitalisierung Egglenbächli (in Arbeit)
- Hochwasserschutz und Revitalisierung Augstbach Sagiareal (in Arbeit).

Die Beschwerdeführer 1 legen nicht substantiiert dar, inwiefern die Gewässerraumausscheidung in Balsthal nicht auf Grundlage der vorstehend genannten gesetzlichen Grundlagen sowie Arbeitshilfen ausgeschieden worden bzw. ungenügend wäre. Dies ist denn auch nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführer 1 vermögen auch nichts zu ihren Gunsten aus dem räumlichen Leitbild 2014 abzuleiten, welches entsprechend den vorstehenden Erwägungen (vgl. Erw. 3.2.3.2.2 / a) nicht mehr behördenverbindlich ist bzw. keine behördenverbindliche Grundsatzbeschlüsse mehr bestehen, und sie bringen auch im Übrigen nichts vor, was vom vorstehend Gesagten etwas ändern würde. Insbesondere ist die Planung durchaus auch mit Blick auf eine Renaturierung / Revitalisierung der Ufergebiete erfolgt. Die Beschwerdeführer 1 legen sodann nicht substantiiert dar, inwiefern die vorgesehenen Uferschutzzonen im Rahmen der tatsächlichen Gegebenheiten wie etwa Siedlungsgebiete für eine geeignete Renaturierung nicht ausreichen sollten.

Das Amt für Raumplanung (ARP) hielt zu den Uferschutzzonen gemäss nZR (vgl. §§ 32, 38) im Vorprüfungsbericht 1 (S. 20) fest, dass die konsequente Ausscheidung, auch in relativ kleinen Wiesenbächlein, begrüssenswert sei. Die Bestimmungen seien sehr griffig formuliert und würden den Vollzug der geltenden Bestimmungen diverser Gesetzgebungen gewährleisten, auf welche hingewiesen werde. Die Aufwertung des Gewässerraums sowie die Renaturierung von Fliessgewässern werde angestrebt. Der Raumbedarf werde entsprechend gesichert (Egglenbächli).

Das Vorbringen nicht recht- bzw. nicht zweckmässiger Gewässerraumausscheidungen erweist sich vor diesem Hintergrund als unbegründet.

Die Beschwerdeführer 1 fordern sodann gestützt auf die Festlegungen im räumlichen Leitbild 2014 (vgl. S. 27), dass Geländeerhöhungen in Hochwassergebieten sowie eine wasserverdrängende Bauweise in gefährdeten Gebieten zu untersagen seien, da dies die Hochwasserproblematik verschärfen würde. Die Vorinstanz verweise in der angefochtenen Verfügung 1 lediglich auf Hochwasserschutzprojekte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Planung seien. Im Übrigen berufe sie sich auf den Vorprüfungsbericht des ARP, wonach die Festlegungen zweck- und rechtmässig seien. Die Beschwerdeführer 1 halten dem entgegen, dass im Rahmen der öffentlichen Auflage, spätestens aber in der angefochtenen Verfügung 1 darzulegen gewesen wäre, wenn allenfalls Erkenntnisse aus konkreten Hochwasserschutzprojekten zur Ermittlung der Uferschutzzone anlässlich der aktuellen Ortsplanungsrevision beigetragen hätten. Sie würden jedoch bestreiten, dass es ein Hochwasserschutzkonzept gebe, welches eine geeignete Renaturierung vorsehe.

Die Vorinstanz hält dem zu Recht entgegen, dass es nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision sei, inwiefern die gesicherten Gewässerräume zur Umsetzung von Hochwasserschutzprojekten führen würden. Mit der Gewässerraumausscheidung mittels Uferschutzzonen bzw. der Festlegung der Gewässerbaulinien würden einzig die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen. Dem ist nichts beizufügen, ausser dass hinsichtlich das räumliche Leitbild abermals auf die Ausführungen in Erw. 3.2.3.2.2 / a verwiesen wird.

Die Beschwerdeführer 1 vertreten alsdann die Ansicht, dass viel mehr Freiflächen und einen gebührenden Abstand für Grünflächen mit Pflanzungen zum Gewässer benötigt werden. Diese können auch nicht einfach durch Baumäquivalente ersetzt werden, weil sie im Bereich des Hochwasserschutzes andere Funktionen erfüllen würden.

Die Beschwerdeführer 1 legen nicht dar, inwiefern die Vorgaben i.S.v. §§ 32 und 38 nZR in dieser Hinsicht nicht ausreichend wären, was im Übrigen auch nicht ersichtlich ist.

Schliesslich verweisen die Beschwerdeführer 1 auf das ISOS, Innere Klus, Gemeinde Balsthal, in welchem von «weitgehend unverbauter Talsohle der Dünnern, Wiese oder Ackerland, mit dem Erhaltungsziel a» die Rede sei. Demnach sollen die Grundstücke gemäss ISOS freigehalten und also nicht überbaut werden.

Gemäss Art. 11 Abs. 1 Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 (VISOS; SR 451.12) berücksichtigen die Kantone das ISOS bei ihren Planungen, insbesondere in der Richtplanung nach den Art. 6-12 RPG. Sie sorgen dafür, dass das ISOS auf der Grundlage der kantonalen Richtpläne berücksichtigt wird, insbesondere bei der Nutzungsplanung nach den Artikeln 14-20 RPG (Art. 11 Abs. 2 VISOS).

Balsthal ist sowohl als Gemeinde als auch in Bezug auf die Innere Klus und St. Wolfgang im ISOS verzeichnet. Das ISOS stützt sich auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451). Dieses bezweckt unter anderem, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 lit. a NHG). Mit der Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinn der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Dies gilt jedoch - wie sich aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt - nur bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbar. Bei der Erfüllung kantonalen und kommunalen Aufgaben - und damit insbesondere im Bereich der Nutzungsplanung - wird der Schutz von Ortsbildern demgegenüber in erster Linie durch kantonales und kommunales Recht sichergestellt. Das ISOS ist für die kantonale und kommunale Raumplanung indes nicht bedeutungslos. Das Bundesgericht misst ihm die gleiche Bedeutung zu wie Sachplänen und Konzepten i.S.v. Art. 13 RPG. Ein Eintrag im ISOS ist deshalb nach Art. 6 Abs. 4 RPG im Rahmen der kantonalen Richtplanung und damit aufgrund der Behördenverbindlichkeit von Richtplänen (Art. 9 Abs. 1 RPG; Art. 11 Abs. 1 VISOS) auch im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. zum ganzen Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2018.00540 vom 9. Januar 2020, E. 2.1 m.H.a.

BGer 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.3 und 4.5.3 ff.; BGE 135 II 209 E. 2.1). So hält Art. 11 Abs. 2 VISOS fest, dass die Kantone dafür zu sorgen haben, dass das ISOS auf der Grundlage der kantonalen Richtpläne berücksichtigt wird, insbesondere bei der Nutzungsplanung nach den Art. 14-20 RPG.

In diesem Sinne wurden Balsthal bzw. die Innere Klus und St. Wolfgang als Ortsbilder von nationaler Bedeutung auch im Richtplan als Kleinstadt/Flecken bzw. Spezialfälle verzeichnet (Richtplanbeschluss S-2.1). Die Beschwerdeführer 1 spezifizieren jedoch zum einen nicht, welche Grundstücke gemäss ISOS freigehalten werden sollen und sie legen denn auch nicht substantiiert dar, inwiefern dem ISOS im Rahmen der Ortsplanungsrevision in diesem Sinne nicht hinreichend Rechnung getragen worden wäre.

Die Vorbringen der Beschwerdeführer 1 in Bezug auf die Gewässerräume bzw. der Forderung nach Platz für Bäche, Renaturierungen sowie der Ablehnung von Geländeerhöhung in Hochwassergebieten erweisen sich nach dem vorstehend Ausgeführten als unbegründet. Die Beschwerdeführer 1 bringen auch im Übrigen nichts vor, was daran etwas ändern würde.

- I. Vorbringen: Energie-Artikel ohne Vorschriften
(Ad. Art. 30 / Rz. 168-170 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023; ad. Art. 70 / Rz. 309 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 rügen vordergründig, dass die Formulierung von § 8 nZR bezüglich Energie nicht hinreichend konkret sei. Weder werde die öffentliche Hand verbindlich in die Pflicht genommen («in der Regel»), noch lasse sich dieser Bestimmung irgendetwas Verbindliches bezüglich Nachhaltigkeit entnehmen. Die Beurteilung liege im Ermessensspielraum der angerufenen Behörde.

Gemäss § 8 Abs. 1 nZR (Grundsatz) begrüsst die Gemeinde einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung. Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde nach § 8 Abs. 2 nZR (Öffentliche Bauten / Anlagen) eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein. Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar- und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten ist nach Möglichkeit von fossilen Energieträgern abzusehen; die Energie soll nach Möglichkeit weitgehend CO²-neutral bereitgestellt werden. Bestrebungen von Privaten betreffend energieeffizientes Bauen und Nutzen von erneuerbaren Energie werden nach § 8 Abs. 3 nZR (Private Bauten / Anlagen) begrüsst. Weiter ist in § 8 Abs. 4 nZR (Sanierungen) vorgesehen, dass wenn an bestehenden Bauten oder Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, Nachisolationen durchgeführt werden, hierfür in Anlehnung an § 56^{bis} KBV u.a. von der maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden darf. Die Baubehörde informiert private Bauherrschaften schliesslich gemäss § 8 Abs. 5 nZR (Beratung) über die Möglichkeiten der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme vom Bund (BFE, erneuerbares Heizen) und Kanton (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.

Vor dem Hintergrund, dass aus technischen Gründen oder sonstigen Gegebenheiten nicht in jedem Fall eine Bewirtschaftung mit erneuerbaren Energien möglich ist, ist der Umstand, dass § 8 Abs. 2 nZR keine generelle Pflicht bezüglich öffentlicher Bauten und Anlagen auferlegt, sondern die Formulierung «in der Regel» verwendet - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 - als zweckmässig zu beurteilen. Die Formulierung «in der Regel» bedeutet dabei, dass Abweichungen begründet werden müssten. Zweckmässig ist sodann der Ermessensspielraum, welcher der Baubehörde dadurch im Einzelfall obliegt. Das ARP beurteilte die Bestimmungen im neuen § 8 nZR «Energie», insbesondere die Massnahmen in Abs. 2 «Öffentliche Bauten / Anlagen», gemäss Vorprüfungsbericht 2 denn auch als vorbildlich. Im nZR wird das Thema Energie und Energieversorgung im Übrigen in verschiedenen weiteren Paragraphen aufgegriffen, so etwa in § 4 Abs. 3 (Bestimmungen zur Gestaltungsplanung, Anforderungen), § 7 Abs. 4 (Gestaltung, Dachbegrünung), § 11 (Solar- und Kleinwindanlagen). Den Themen Energie und Energieversorgung wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision insofern - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 - in hinreichendem Mass Rechnung getragen. Die entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführer 1 zu § 8 nZR erweisen sich insofern als unbegründet.

m. Vorbringen: Waldabstand
(Ad. Art. 1 Z Rz. 14; Art. 31 / Rz. 171-181 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023; ad. Art. 46 / Rz. 267; Art. 71 / Rz. 310-312 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 rügen, dass sich die Vorinstanz mit der vorgebrachten Rüge bezüglich des mit der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Waldabstandes von unter 20 m in der angefochtenen Verfügung 1 nicht beschäftigt habe. Die Beschwerdeführer 1 monieren sodann die Reduktion des Waldabstandes auf unter 20 m und beantragen, dass die Waldbaulinien (Waldabstand) nicht zu verschieben seien. Auch wenn die Beschwerdeführer 1 auf eine separate Beschwerde an den Kanton verwiesen hätten, hätte der Vorinstanz klar gewesen sein müssen, dass sich eine solche nur gegen den Waldfeststellungsplan, nicht aber gegen den mit der OPR vorgesehenen verringerten Abstand zum Wald richten könne und es an ihr gewesen wäre, sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführer 1 auseinanderzusetzen.

Unter Verweis auf den Vorprüfungsbericht 2 des ARP halten die Beschwerdeführer 1 alsdann fest, dass die Unterschreitung des Waldabstandes die Ausnahme bleiben müsse und Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m einzeln und hinreichend zu begründen sein müssten. Eine pauschale Begründung, wonach die Reduktion der Waldbaulinie (auf 10 m) der besseren Überbaubarkeit der Parzellen diene, genüge deshalb nicht. Vielmehr sei auch eine hinreichende Abwägung mit den Interessen des Natur- und Landschafts- sowie Umweltschutzes vorzunehmen. Da die zukünftigen Bauten in Waldnähe aufgrund der neuen Nutzungsziffern tendenziell höher errichtet würden als die bereits bestehenden, lasse sich eine Minimierung des Waldabstandes nicht rechtfertigen bzw. sei unzweckmässig, womit die Ortsplanungsrevision nicht genehmigungsfähig sei.

Weiter monieren die Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz nicht darlege, inwiefern es sich gegenüber der bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten Festlegung der Waldbaulinien «um wenige kleine Ausnahmen» handle. Die Vorinstanz widerspreche sich zudem, wenn sie ausführe, es seien keine zusätzlichen Reduktionen erfolgt. Schliesslich bemängeln die Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz es sich einfach mache, wenn sie auf die gemäss rechtsgültiger Ortsplanung bestehenden Waldbaulinien verweise bzw. selbige keiner Überprüfung unterzogen habe. Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision hätte die Vorinstanz gerade auch die bestehenden Waldbaulinien u.a. auf die bundesrechtlichen Vorgaben hin überprüfen und entsprechend anpassen müssen. Solle doch die Unterschreitung des Waldabstandes von unter 20 m eine Ausnahme bleiben. Die Ortsplanungsrevision sei das passende Instrument, um die Waldabstände - zumindest dort, wo dies noch möglich sei - auf die 20 m zu erhöhen. Dass die bestehenden Waldbaulinien dadurch eine Anpassung erfahren hätten, stünde dem nicht entgegen.

Die Vorinstanz wendet hiergegen zunächst ein, dass sich mit den Rügen zum Waldabstand mit separater Verfügung vom 28. Februar 2023 befasst hätte, nachdem ihr die entsprechende Beschwerde vom Volkswirtschaftsdepartment im Januar 2023 zugestellt worden sei (vgl. Stellungnahme vom 23. Juni 2023, S. 14, 21). Im Übrigen verweist die Vorinstanz auf die betreffende Verfügung vom 28. Februar 2023. Darin stützte sie sich auf § 141 PBG sowie § 7 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (VWW; BGS 931.72) und begründete die Abweisung der Einsprache im Wesentlichen damit, dass soweit die Waldbaulinien aus der rechtskräftigen Planung übernommen worden seien, dieselben im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Detail nicht weiter zu begründen seien. Dies hätten das Amt für Raumplanung (bzw. die weiteren kantonalen Fachstellen) bereits mehrfach entsprechend bestätigt.

Das ARP hielt im Vorprüfungsbericht 2 das Folgende fest:

«Diverse Waldbaulinien unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand von 20 m. Die dafür gemäss § 141 PBG notwendige raumplanerische Begründung fehlt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Interpellation Brotschi (KR Nr. I 0182/2019 BJD), bzw. deren zwischenzeitlich vorliegende Beantwortung durch den Regierungsrat vom Juni 2020. Wörtlich schreibt der Regierungsrat: "Im Rahmen des Vorprüfungs- und Genehmigungsprozesses von Ortsplanungen achten Amt für Raumplanung zusammen mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei darauf, dass die Unterschreitungen des Waldabstandes die Ausnahme bleiben und bei der Festlegung des Waldabstandes in den Bauzonen den bundesrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen wird und korrigieren entsprechend, wenn diese nicht eingehalten werden." Mit den bundesrechtlichen Vorgaben ist insbesondere Art. 17 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) gemeint. Das Bundesgericht schreibt zu dieser bundesrechtlichen Vorgabe in seinem Entscheid 1A.293/2000 vom 10.04.2001: "Art. 17 Abs. 2 WaG, nach dem die Kantone einen angemessenen Waldabstand der Bauten und Anlagen zum Waldrand vorzuschreiben haben, soll sicherstellen, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch Bauten und Anlagen in Waldesnähe gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung nicht beeinträchtigt werden. Die Zielsetzung liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen. (...) Waldränder sind sowohl wegen ihres landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Wertes als auch angesichts ihrer vermehrten Gefährdung besonders zu schützen. Zu erhalten ist nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität des Waldes. Der Waldrand ist für die Qualität des Waldes wesentlich."

Die Waldbaulinie ist bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestelltem Waldrand befinden, darzustellen und zu vermessen. Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei Waldflächen < 3'600m²: 10m). Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m sind pro Planausschnitt einzeln und hinreichend zu begründen. Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden.»

Vorneweg gilt es zu erwähnen, dass bereits aufgrund der bundesrechtlichen Bestimmungen (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG; vgl. auch vorstehend Erw. 3.2.1.1) zum Rechtsschutz in raumplanungsrechtlichen Angelegenheiten der Regierungsrat nicht an die Vorprüfungsberichte des ARP gebunden ist. Es steht ihm folglich frei, anders zu entscheiden, als dies die Vorprüfungsberichte vorsehen bzw. auch eine andere rechtliche Beurteilung vorzunehmen. Es liegt denn auch in der Natur der Sache, dass das Beschwerdeverfahren oftmals eine eingehendere rechtliche Beurteilung mit sich bringt als das Genehmigungsverfahren (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_370/2022 vom 19. Juni 2023 E. 2.2). Die Forderung gemäss Vorprüfungsbericht 2 wurde zwar nicht erfüllt. Aus raumplanerischer Sicht ist die Reduktion auf 10 m jedoch nachvollziehbar, da die betreffenden Grundstücke entlang des Waldrandes ansonsten grösstenteils unbebaubar wären. Bestehende Gebäude wurden mit Vorbaulinien versehen. Vor diesem Hintergrund erweisen sich die Vorbringen der Beschwerdeführer als unbegründet. Anzumerken ist jedoch, dass die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Waldabstandes bei bereits reduziertem Waldabstand kaum möglich sind (vgl. Urteil VWBES.2023.90 vom 17. November 2023 E. 5.3).

3.2.3.2.4 Weitere Vorbringen betreffend Natur und Klima

- n. Vorbringen: Keine mehrgeschossige Hotelnutzung neben der Badi
(Ad. Art. 32 / Rz. 182-185 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 17. April 2023; ad. Art. 72 / Rz. 313-316 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 erachten die Ortsplanungsrevision sodann deshalb als nicht genehmigungsfähig, weil die Zulässigkeit einer Hotelnutzung in der Zone für Freizeit, Erholung und Sport (E) - ob nun ein- oder mehrgeschossig - nicht passend sei. Dabei handle es sich um unterschiedliche Kategorien, die einen unterschiedlichen Zweck verfolgen würden und dementsprechend auch unterschiedlichen Zonen zuzuweisen seien. So solle doch die Zone für Freizeit, Erholung und Sport (E) der Freizeitgestaltung der Einwohner von Balsthal und der näheren Umgebung dienen, während die Hotelnutzung primär Reisenden und dem Tourismus und damit wirtschaftlichen Zwecken dienen würde. Da die Zone E insbesondere auch Familien und damit Kindern dienen solle, verbiete sich dort das Sexgewerbe selbstredend. Weshalb die Vorinstanz Hotelnutzungen in der Zone E als recht- und zweckmässig beurteile, werde in der angefochtenen Verfügung 1 nicht ausgeführt.

Im Rahmen der Stellungnahme vom 3. August 2023 brachten die Beschwerdeführer sodann vor, dass, sofern dieser grundsätzlichen Auffassung wider Erwarten nicht gefolgt würde, eine entsprechende Interessenabwägung vorzunehmen sei. In diesem Fall sei eine eingeschossige Hotelnutzung mit dem Zweck der Zone für Freizeit, Erholung und Sport (E) eher vereinbar, als eine mehrgeschossige. So und nicht anders seien die Anträge der Beschwerdeführer zu verstehen.

Vorab ist anzumerken, dass es sich in Bezug auf die Rüge, die Hotelnutzung sei in der Zone E nicht «passend» - entgegen der Ansicht Vorinstanz (vgl. Vernehmlassung vom 23. Juni 2023, S. 21) - nicht um ein neues, unzulässiges Begehren i.S.v. § 31^{bis} Abs. 1 VRG handelt. Diese Rüge beinhaltet auch keine tatsächliche Behauptung oder die Bezeichnung neuer Beweismittel, welche nach § 31^{bis} Abs. 1 VRG ohnehin erlaubt wären. Das Vorbringen stellt vielmehr eine neue rechtliche Argumentation bzw. Begründung der bereits mit Einsprache 1 gestellten Begehren dar, welche im Rahmen des Verfahrens jederzeit vorgebracht werden kann. Für die Behörde gilt ohnehin, dass sie das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat (vgl. § 14 VRG).

Gemäss § 29 Abs. 1 nZR bezweckt die Zone E die Erhaltung, die sinnvolle Nutzung und einen geordneten Ausbau der bestehenden Freizeitanlagen. Inwiefern eine Hotelnutzung in dieser Zone E nicht passend sein soll, ist nicht ersichtlich. Den Ausführungen in der Einsprache 1 ist zu entnehmen, dass die Beschwerdeführer fürchten, dass in der direkten Nachbarschaft zur Badi aufgrund der Bauvorschriften in § 53 nZR ein 5-geschossiges Hotel oder gar ein «Etablissement der besonderen Art» möglich wäre.

Aufgrund der fehlenden Vorgaben zur Vollgeschosszahl bezüglich der Zone E wäre grundsätzlich unter Berücksichtigung der maximalen Gesamthöhe von 15.00 m (vgl. § 53 nZR) ein Hotel mit fünf Vollgeschossen denkbar (vgl. betreffend durchschnittlicher lichter Höhe von Wohn- und Schlafräumen § 57 Abs. 2 lit. a nKBV). Allerdings ist hinsichtlich Gestaltung auch § 29 Abs. 4 nZR zu beachten, wonach sich die Bauten und Anlagen typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen haben. Dabei sind die Anlagen im Rahmen der Zweckbestimmung stark zu durchgrünen und naturnah mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Mit diesen Vorgaben ist gewährleistet, dass sich ein neues Hotelgebäude hinsichtlich seiner Dimensionen in die bestehenden Strukturen eingliedern müsste, was auch angesichts der in der Zone E verfügbaren Flächen in Bezug auf einen 5-geschossigen Hotelkomplex kaum denkbar wäre. Das Sexgewerbe ist in der Zone E gemäss §§ 10 und 29 nZR im Übrigen - unabhängig von der Hotelnutzung - zulässig, was nicht als unzweckmässig zu beurteilen ist. Inwiefern die Freizeitgestaltung und der Tourismus unterschiedliche Kategorien sein sollen, die nicht in der selben Zone anzusiedeln sind, ist darüber hinaus nicht ersichtlich. Es ist vielmehr gerade so, dass Übernachtungsmöglichkeiten in der Nähe von Freizeitanlagen als sinnvoll zu erachten sind.

Nach dem Gesagten steht der in der Zone E zulässigen Hotelnutzung - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 - demnach nichts entgegen.

- o. Vorbringen: Mehr Abstand zu Mobilfunkanlagen
(Ad. Art. 33 / Rz. 186-192- der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom
17. April 2023; ad. Art. 73 / Rz. 317-322 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 1 sprechen der Ortsplanungsrevision weiter die Genehmigungsfähigkeit deshalb ab, weil die Vorinstanz ihrer Forderung nach einem Verbot für Mobilfunkanlagen in den Wohnzonen, in der Zone Gewerbe mit Wohnen (GW) und in der öBA nicht nachgekommen sei, wobei ein solches Verbot als recht- und zweckmässig zu beurteilen sei.

Entgegen der vorinstanzlichen Darstellung in der angefochtenen Verfügung 1 würden sie denn auch nicht einen flächendeckenden Ausschluss von Standorten für Mobilfunkanlagen verlangen. Die Vorinstanz verweise in ihrer Begründung erneut auf die Zweck- und Rechtmässigkeit, wende jedoch nichts ein, weshalb dem beantragten Mobilfunkverbot der Beschwerdeführer nicht entsprochen werde. Zum Schutz der Menschen und deren Gesundheit sei es sehr wohl zu rechtfertigen, in den Wohnzonen, in der GW und in der öBA (mehrheitlich Schulhäuser und damit Kinder) ein entsprechendes Mobilfunkverbot aufzunehmen. Umso mehr in den anderen Zonen und gemäss § 12 nZR die explizit die Möglichkeit geschaffen wurde, dort die Mobilfunkanlagen aufzustellen.

Gemäss § 12 nZR sind optisch als solche wahrnehmbare oder freistehende Mobilfunkanlagen in 1. Priorität in den Industriezonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in 2. Priorität in den Arbeitszonen, den Gewerbezone und dergleichen zu erstellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn in diesen Zonen (1. und 2. Priorität) nachweislich ein Standort nicht möglich ist. Der Nachweis ist durch den Betreiber zu erbringen und ist durch das kantonale Amt für Umwelt (AfU) prüfen zu lassen.

Die Vorinstanz führt unter Verweis auf BGE 133 II 321 hierzu in ihrer Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 (vgl. S. 21 f.) aus, dass der Schutz vor nichtionisierender Strahlung bundesrechtlich geregelt ist und die Gemeinden keine Auflagen oder Bedingungen verfügen könnten, die über die Anforderungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) hinausgehen würden. Allerdings bedeute dies nicht, dass die Gemeinden keinerlei Möglichkeiten hätten, auf die Standorte von Mobilfunkanlagen Einfluss zu nehmen. Gemeinden seien befugt, Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Mobilfunkseideanlagen zu erlassen, sofern sie die bundesrechtlichen Schranken beachten würden, die sich insbesondere aus dem Bundesumwelt- und Fernmelderecht ergeben. Gemeinden dürften aber keine bau- oder planungsrechtliche Vorschriften zum Schutz der Bevölkerung vor nichtionisierender Strahlung erlassen, da dies abschliessend im Bundesrecht (USG, NISV, etc.) geregelt sei. Darüber hinaus dürften die Planungsvorschriften nicht die in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten öffentlichen Interessen verletzen, d.h. sie müssen den Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern Rechnung tragen. Diesen Ausführungen der Vorinstanz ist zuzustimmen.

Das gemäss § 12 nZR in Balsthal vorgesehene Kaskadenmodell ist auch vor dem Hintergrund, dass ein Standort in den Wohnzonen nur im Ausnahmefall in Betracht fällt und Mobilfunkanlagen ohnehin stets nur unter Beachtung der Immissions- und Anlagengrenzwerte der NISV erstellt werden dürfen, weder aus Recht- noch aus Zweckmässigkeitsgründen zu beanstanden (vgl. § 18 Abs. 2 PBG), womit sich denn auch diese Rüge bzw. Forderungen der Beschwerdeführer 1 als unbegründet erweisen.

Die Beschwerdeführer 1 bringen sodann im Rahmen der Stellungnahme vom 3. August 2023 vor, bei der Erstellung von Mobilfunkanlagen handle es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch innerhalb der Bauzone um eine Bundesaufgabe. Dies hätte zur Folge, dass die zuständigen kantonalen Behörden zur Schonung der in Art. 3 NHG genannten Schutzobjekte (heimatliches Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler) und zur ungeschmälernten Erhaltung sowie grösstmöglichen Schonung von Inventarobjekten nach Art. 6 NHG, von denen es in Balsthal einige gebe, verpflichtet seien. Ebenfalls zu den Bundesaufgaben gehöre im Übrigen der Schutz von wildlebenden Säugetieren (wie z.B. Fledermäusen) und Vögeln, auf welchen sich die Beschwerdeführer bereits vor der Vorinstanz berufen hätten. Wie das Verwaltungsgericht anlässlich der Aufhebung des RRB Nr. 2020/514 (Kantonale Erschliessungsplanung Verkehrsanbindung Thal) vom 31. März 2020 festgestellt habe, sei dem ISOS bei der kommunalen Zonenplanung nicht genügend Gewicht beigemessen worden (vgl. VWBES.2020.147, VWBES.2020.148, VWBES.2020.152 und VWBES.2020.153, alle vom 24.05.2022, E.11.3.6). So sei auch anlässlich der aktuellen Ortsplanungsrevision festzustellen, dass in Zusammenhang mit den Bundesaufgaben weder dem heimatlichen Landschafts- und Ortsbild oder vorhandenen Naturdenkmälern noch dem ISOS genügend Gewicht beigemessen worden sei. Gemäss den Beschwerdeführern sei auch hier der Konflikt mit den Zielen des Natur- und Heimatschutzes als stark zu beurteilen. Schliesslich bringen die Beschwerdeführer vor, dass allenfalls rechtfertigende, gleich- oder höherwertige Interessen nicht erkennbar seien und von der Vorinstanz denn auch nicht geltend gemacht würden.

Dem ist zunächst entgegenzuhalten, dass es vorliegend nicht um die Beurteilung einer konkreten Mobilfunkanlage geht, sondern um die entsprechenden Zonenvorschriften in § 12 nZR. Dies im Unterschied zur kantonalen Erschliessungsplanung Verkehrsanbindung Thal, bei welcher im Rahmen der Nutzungsplanung bereits das konkrete Erschliessungsprojekt zu beurteilen war. Inwiefern die Regelung von § 12 nZR bzw. das dort vorgesehene Kaskadenmodell den Vorschriften des Natur- und Heimatschutzes zuwiderlaufen soll, ist dabei nicht ersichtlich. Von den Beschwerdeführern wird der behauptete starke Konflikt denn auch nicht substantiiert dargelegt. Insofern erweist sich auch dieses Vorbringen der Beschwerdeführer als unbegründet.

3.2.3.3 Vorbringen der Beschwerdeführer 2 zum angefochtenen Entscheid vom 13. Dezember 2022 (Entscheid 2) betreffend Einsprache vom 4. Oktober 2022 (Einsprache 2) - 2. öffentliche Auflage
(Ad. Art. 36 / Rz. 196-204 der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 17. April 2023; ad. Art. 76 / Rz. 325 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Die Beschwerdeführer 2 haben im Rahmen der Einsprache 2 beantragt, dass Unterniveaubauten nicht zur Grünfläche angerechnet werden dürften; auch nicht mit einer Bedeckung mit Erde. Die Vorinstanz hat dieses Begehren mit Verweis auf das Mitteilungsblatt des BJD zu den Baukonferenzen 2020 (vgl. S. 41) mit der angefochtenen Verfügung 2 teilweise dahingehend gutgeheissen, dass Unterniveaubauten, dann an die Grünflächenziffern angerechnet würden, wenn die im Mitteilungsblatt beschriebenen Voraussetzungen erfüllt seien. Im neuen Zonenreglement wurde in § 6 Abs. 1 dementsprechend folgende Bestimmung aufgenommen:

«Grünflächen über Unterniveaubauten sind bei einer minimalen Überdeckung von 0.50 m ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar. Voraussetzung dafür ist, dass sie «natürlich» und / oder «bepflanzt» sind und einen natürlichen Bodenaufbau (welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht) oder eine genügend mächtige Bodenschicht (die eine tatsächliche Bepflanzung zulassen) aufweisen».

Die Beschwerdeführer 2 sind mit dieser Formulierung nach wie vor nicht einverstanden. Zwar sehe die Formulierung von § 6 Abs. 1 nZR gemäss 2. öffentlicher Auflage eine vermeintliche Anpassung im Sinne des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes vor, indem die Anrechenbarkeit aber nach wie vor ab 50 cm Überdeckung möglich sein solle, würden die neuerlichen Vorausset-

zungen ad absurdum geführt. Denn eine Überdeckung von lediglich 50 cm könne keine tatsächliche Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern zulassen. Deren Anpflanzung im Siedlungsgebiet sei jedoch nicht nur wichtig, sondern auch zwingend notwendig, da sie bedeutende Ökosystemleistungen (Mikroklima, Luftreinhaltung u.v.m.) erbringen und eine kühlende Funktion (Beschattung, Evaporation) hätten. Des Weiteren könne eine Überdeckung mit lediglich 50 cm auch keinen hinreichenden Beitrag zur Versickerung von Meteorwasser ermöglichen. Die einzige nachhaltige Lösung sei die Versickerung in die Tiefe. Die Anrechenbarkeit mit dieser geringen Deckung möge andernorts allenfalls dienlich sein, wie z.B. für Gärten ohne Bäume oder Rensensspielplätze, aber sicher nicht in Überschwemmungsgebieten und auch nicht in Freihaltezonen wie im Balsthaler Dorfkern, wo Bäume erwünscht seien. Die Begründung der Vorinstanz, wonach sich diese Ergänzung nach dem Mitteilungsblatt des BJD zu den Baukonferenzen 2020 richte, vermöge denn auch nicht zu überzeugen. Vielmehr gehe aus dem entsprechenden Mitteilungsblatt gerade nicht hervor, dass die genannten Voraussetzungen bereits ab einer Überdeckung mit 50 cm erfüllt sein können.

Unterniveaubauten sind nach § 21^{bis} Abs. 3 nKBV Gebäude (vgl. dazu § 21^{bis} Abs. 1 KBV), die höchstens 0.5 m über das massgebende Terrain (vgl. § 16^{bis} KBV) respektive über das tiefer gelegte Terrain (vgl. dazu § 63^{bis} KBV [Terrainveränderungen]) hinausragen. Die Skizzen in Anhang I zur nKBV, Figur 9, zeigen, wie das «zulässige Mass» von 0.5 m gemessen wird: Von der «Oberkante des fertigen Bodens» (= Decke) der Unterniveaubaute zur Fassadenlinie (§ 21^{ter} Abs. 2 nKBV) respektive zur Schnittlinie der Fassadenflucht (§ 21^{ter} Abs. 1 nKBV) mit dem tiefsten Punkt des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains. Die Umschreibung «Oberkante des fertigen Bodens» ist missverständlich. Damit ist im Grunde die «Decke» der Unterniveaubaute gemeint. Denn die Unterniveaubaute ist freistehend, d.h. sie verfügt im Unterschied zum Untergeschoss (vgl. § 17 KBV) nicht über ein darüberliegendes Geschoss bezüglich welchem von einem Boden gesprochen werden könnte (vgl. dazu Mitteilungsblatt des BJD zu den Baukonferenzen 2022, S. 26).

Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss § 36 Abs. 2 nKBV natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.

Die von den Parteien angesprochenen Ausführungen im Mitteilungsblatt des BJD zu den Baukonferenzen 2020 bezüglich der Definition der Grünflächenziffer in § 36 Abs. 2 nKBV (vgl. S. 41) gehen auf die entsprechenden Erläuterungen zur IVHB zurück. Den Beschwerdeführern 2 ist zuzustimmen, dass sich dem Mitteilungsblatt 2020 nicht entnehmen lässt, wie mächtig die Überdeckung sein muss. Auch die IVHB bzw. die diesbezüglichen Erläuterungen äussern sich nicht zu dieser Frage. Allerdings geht aus den Erläuterungen zur IVHB hervor, dass die Grünflächenziffer vordergründig eine siedlungsstrategische und - nur in beschränktem Umfang - ökologische Funktionen erfüllt. Sie orientiert sich primär an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne des Konkordats sind denn auch nicht unbedingt naturnah; denn sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also durchaus möglich, dass ein Unterniveaubau zur anrechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer zählt und gleichzeitig dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung gleichzeitig als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird.

Von der Erdoberfläche in die Tiefe gehend folgen sich gewöhnlich drei Bodenhorizonte:

- zuoberst eine lockere, von Pflanzen stark durchwurzelte Bodenschicht von in der Regel 5-30 cm Mächtigkeit (Horizont A);

- daran anschliessend eine dichtere, nur mässig durchwurzelte Übergangsschicht, deren Mächtigkeit 30-80 cm (in einzelnen Fällen bis 2 m) beträgt (Horizont B);
- zuunterst der feste Teil des Erdkörpers mit dem unverwitterten Ausgangsmaterial in Gestalt von Fels, Kies, Ton oder Mergel (Horizont C).

Landwirtschaft und Baugewerbe sprechen vereinfachend von Oberboden («Humus») und Unterboden («Roterde», «Stockerde»). Als Oberboden gilt dabei die humusreiche oberste Bodenschicht; sie entspricht dem Horizont A. Der Unterboden umfasst die steinigen Bodenschichten bis zur Grenze der Durchwurzelung; er entspricht dem Horizont B mit Einschluss jener obersten Teile von Horizont C, die von Pflanzenwurzeln noch erreicht werden können. (vgl. zum Ganzen Vereinigung für Umweltrecht [VUR]/Keller Helen [Hrsg.], Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2004, Art. 33 N 13).

Der qualitative Bodenschutz im Sinne des USG (vgl. Art. 7 Abs. 4^{bis} Satz 2 USG) bezweckt die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Unter diesem Gesichtspunkt sind jene Bodenschichten relevant, die für das Pflanzenwachstum von Bedeutung sind. Dies betrifft den Oberboden (Horizont A) sowie den Unterboden (Horizont B und oberste Teile von Horizont C). Der feste Erdkörper wird vom Bodenbegriff des Gesetzes nicht erfasst. Der Geltungsbereich des umweltrechtlichen Bodenschutzes ist somit auch vertikal begrenzt (vgl. zum Ganzen Vereinigung für Umweltrecht [VUR]/Keller Helen [Hrsg.], Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2004, Art. 33 Massnahmen gegen Bodenbelastungen N 15).

Gemäss den vorstehenden Erläuterungen zur IHVB muss mit der Grünflächenziffer primär die Siedlungsdurchgrünung (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG) gewährleistet werden, wobei die visuelle Wahrnehmung und nicht die naturnahen resp. ökologischen Funktionen im Vordergrund stehen. Insofern muss die an die Grünflächenziffer anrechenbare Bodenschicht denn auch nicht vollständig deckungsgleich sein mit derjenigen, welche nach der Umweltschutzgesetzgebung geschützt ist. Denn für die Anrechenbarkeit an die Grünflächenziffer ist entsprechend den vorstehenden Ausführungen zwar eine derart mächtige Überdeckung mit Humus verlangt, welche eine tatsächliche langfristige Bepflanzung zulässt, die über eine Dachbegrünung hinausgeht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 2 ist aber auch nicht zwingend eine derart mächtige Bodenschicht erforderlich, welche eine Bepflanzung mit jeglichen Arten von Bäumen oder Sträuchern erlaubt. Weiter ist anzumerken, dass je nach örtlichen Begebenheiten die Bodenbeschaffenheit bzw. die Humusierung des Oberbodens variieren kann, was jedoch im Einzelfall abzuklären sein wird.

Die Formulierung von § 6 Abs. 1 nZR ist vor dem Hintergrund, dass über einer Unterniveaubaute kein natürlicher Bodenaufbau bestehen kann, zwar missverständlich, woraus die Beschwerdeführer 1 jedoch nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermögen. Im Übrigen ist die Vorschrift - entgegen Ansicht der Beschwerdeführer 2 - jedoch nicht zu beanstanden. Denn mit der gemäss § 6 Abs. 1 nZR verlangten, bepflanzten Bodenschicht von mindestens 50 cm über einer Unterniveaubaute wird der Oberboden bzw. der Horizont A und bis zu einem gewissen Mass auch Unterboden bzw. der Horizont B abgedeckt, was in jedem Fall über eine Dachbegrünung hinausgeht. Eine solche Bodenschicht vermag mit einer entsprechenden Bepflanzung, bei welcher es sich nicht zwingend um Bäume oder Sträucher handeln muss, denn auch bis zu einem gewissen Grad ökologische Funktionen zu erfüllen. Die Beschwerde 2 ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorstehende Erw. 3.2.3.1).

3.2.3.4 Novum: Rechtskräftiger Aufhebungsbeschluss von RRB Nr. 2020/514 (Ad. Art. 82-84 / Rz. 331-339 der Stellungnahme vom 3. August 2023)

Im Rahmen der Stellungnahme vom 3. August 2023 machten die Beschwerdeführer neue Ausführungen zur kantonalen Erschliessungsplanung Verkehrsanbindung Thal und der diesbezüglichen Verfahrensgeschichte bis hin zum Entscheid BGer 1C_384, 385, 386 und 387/2022 vom 31. Januar 2023, mit welchem das Bundesgericht auf die vom Regierungsrat erhobene Beschwerde gegen die Urteile des Verwaltungsgerichts VWBES.2020.148/152/153 vom 24. Mai 2022 nicht eingetreten ist. Die Beschwerdeführer machen dabei geltend, die Planungen im Zuge der aktuellen Ortsplanungsrevision seien vornehmlich unter Berücksichtigung des Regierungsratsbeschlusses Nr. 2020/514 vom 31. März 2020 und den darin vorgesehenen Veränderungen für Balsthal erfolgt. Indem der RRB Nr. 2020/514 nun hinfällig geworden sei, hätten sich die Voraussetzungen für die Ortsplanung derart massiv verändert (v.a. mit Blick auf die Umsetzung der Vorgaben des Natur- und Heimatschutzes sowie einer ganzheitlichen Betrachtung von Siedlung, Landschaft und ortsbildlicher Qualität sowie bezüglich des gesamten Verkehrsaufkommens für und durch die Gemeinde), sodass eine neue Planung erfolgen müsse bzw. die vorliegende nicht genehmigungsfähig sei.

Das Verwaltungsgericht stütze die Aufhebung des RRB Nr. 2020/514 v.a. auf das Gutachten der eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatpflege (ENHK) und der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 14. Juli 2021 zur Verkehrsanbindung Thal (vgl. vorstehende Erw. Erw. 3.2.3.2.2 / c), welchem u.a. entnommen werden könne, dass das Vorhaben den Zusammenhang von Siedlung und natürlich geformter Landschaft, d.h. den Charakter der historisch gewachsenen Strukturen praktisch im ganzen Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) stark verändern und die ortsbildlichen Qualitäten schmälern würde. Die Beschwerdeführer führen weiter aus, das Verwaltungsgericht sei zum Schluss gekommen, dass das geplante Projekt für die Umfahrung Klus in Balsthal den Vorgaben des Natur- und Heimatschutzes widerspreche und die zu erwartende Verbesserung zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm und Luftverschmutzung den schweren Eingriff ins Ortsbild nicht rechtfertige. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, dass entsprechend ihren hinreichenden Ausführungen auch die aktuelle Ortsplanungsrevision den Vorgaben des Natur- und Heimatschutzes zuwiderlaufe und daher nicht genehmigt werden könne. Der Zusammenhang von Siedlung, Landschaft und ortsbildlicher Qualität müsse überdacht werden. Das Gutachten der ENHK und EKD vom 14. Juli 2021 werde hierzu eine wesentliche Grundlage bilden. Des Weiteren habe der Wegfall der Umfahrung Klus (und damit insbesondere der Wegfall der Verkehrsanbindung) grundsätzliche Auswirkungen auf die Ortsplanungsrevision, welche doch v.a. auch mit Blick auf die mit der Umfahrung angestrebte Verkehrs- und Standortentwicklung erfolgt sei, wie sich dies z.B. dem § 27 nZR für die regionalen Arbeitszonen RAZ exemplarisch entnehmen lasse.

Zunächst ist hierzu zu bemerken, dass sich Ausführungen zum Vorbringen der Beschwerdeführer, es handle sich um Noven, auf welche einzutreten sei bzw. welche zu berücksichtigen seien, mit Blick auf § 31^{bis} Abs. 1 VRG erübrigen, da mit den Vorbringen in Zusammenhang mit der Verkehrsanbindung Thal keine neuen Anträge gestellt werden, sondern lediglich neue tatsächliche Behauptungen, Beweismittel bzw. rechtliche Argumentationen vorgebracht werden, was zulässig ist.

Sodann ist Folgendes anzumerken: Die kantonale Planung zur Verkehrsanbindung Thal wurde im Zuge der aktuellen Ortsplanungsrevision richtigerweise berücksichtigt (vgl. Raumplanungsbericht 1, u.a. S. 20, 27, 45, 77, 98), die Ortsplanungsrevision Balsthal ist aber keineswegs vornehmlich unter Berücksichtigung des Regierungsratsbeschlusses RRB Nr. 2020/514 vom 31. März 2020 erfolgt. Dies zeigt sich bereits daran, dass die erste Vorprüfung mit Bericht des ARP vom 27. Juni 2019 abgeschlossen wurde. Soweit vor diesem Hintergrund auf die Vorbringen der Beschwerdeführer zur Verkehrsanbindung Thal überhaupt einzugehen ist, ist nicht ersichtlich, inwiefern sich aus den Schlussfolgerungen des Verwaltungsgerichts zur Verkehrsanbindung Thal gestützt auf das Gutachten der ENHK und EKD vom 14. Juli 2021 eine Verletzung der Natur- und

Heimatschutzgesetzgebung auch für die in Frage stehende Ortsplanungsrevision ableiten liesse. Dies wird von den Beschwerdeführern denn auch nicht substantiiert dargelegt. Dasselbe gilt in Bezug auf die Regelung von § 27 nZR, wonach die regionale Arbeitszone (RAZ) der Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

Gesamthaft vermögen die Beschwerdeführer auch mit den Vorbringen zur Verkehrsanbindung Thal keine Unrechtmässigkeit oder Unzweckmässigkeit der Ortsplanungsrevision Balsthal zu begründen. Es bleibt der Hinweis, wonach der Perimeter der Verkehrsanbindung Thal aufgrund der diesbezüglichen Verfahrensgeschichte und der neu anstehenden Planung v.A.w. von der Genehmigung ausgenommen wird (vgl. nachstehende Erw. 3.3.2.4).

3.2.3.5 Fazit

Die Beschwerde der Beschwerdeführer 4 vom 3. Februar 2023 betreffend die 3. öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision Balsthal (Beschwerde 4) ist entsprechend der vorstehenden Erw. 3.2.3.1 abzuweisen, da bereits die mit der Einsprache 4 gestellten Rechtsbegehren Nr. 1-4 keine Änderungen betroffen haben, welche im Zuge der 3. öffentlichen Auflage gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommen worden und damit anfechtbar gewesen wären.

Die Beschwerdeführer 1 und 2 bringen mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen nichts vor, woraus sich eine Unrechtmässigkeit oder Unzweckmässigkeit (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) der Ortsplanungsrevision gemäss 1. und 2. öffentlicher Auflage als Ganzes oder in einzelnen Teilen ergeben würde. Damit sind die mit Beschwerde vom 22. Dezember 2022 (Beschwerde 1) sowie mit Beschwerde der Beschwerdeführer 2 vom 22. Dezember 2022 (Beschwerde 2) gestellten Rechtsbegehren abzuweisen (vgl. Erw. 3.2.3.2, 3.2.3.3, 3.2.3.4), soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorstehende Erw. 3.2.3.1).

3.2.3.6 Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a Gebührentarif vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 3'600.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt und wenn keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG i.d.R. keine Verfahrens- und Parteikosten auferlegt bzw. zugesprochen.

Nach dem Ausgang haben die Beschwerdeführer 1, 2 und 4 die Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 3'600.00 unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 39^{bis} VRG) zu tragen, welche mit den von ihnen geleisteten Kostenvorschüssen in gleicher Höhe verrechnet werden.

Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt. Es sind vorliegend keine Gründe ersichtlich, vom vorgenannten Grundsatz abzuweichen, zumal die Vorinstanz im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren denn auch nicht anwaltlich vertreten war. Der entsprechend von der Vorinstanz mit Vernehmlassung vom 23. Juni 2023 gestellte Antrag auf Parteientschädigung ist folglich abzuweisen.

3.3 Prüfung von Amtes wegen

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

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. 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,utzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten;
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet;
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung;
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

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

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbau-lich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht;
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und 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 ARP vorgenommene Prüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.3.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

3.3.1.1 Änderungen Bauzone

- Die Ortsplanung Balsthal sieht lediglich wenige Einzonungen vor: Einerseits die Einzonung von GB Balsthal Nr. 693 von der Landwirtschaftszone in die Zone für Familiengärten. Diese dient dazu, für die bereits bestehenden Familiengärten eine Rechtsgrundlage zu schaffen. Die Fläche umfasst 0.38 ha. Sie wird kompensiert durch Auszonungen, es handelt sich demnach um eine kommunale Einzonung.
- Die zweite Einzonung betrifft drei kleine Flächen von GB Balsthal Nr. 190 entlang des Waldrandes, die von der Landwirtschaftszone in die Freihaltezone eingezont werden.
- Am Nesplenweg liegt nach dem bisherigen Zonenplan eine 1.5 ha grosse, unbebaute Bauzone. Hier besteht aus der letzten Ortsplanungsrevision eine Bauverpflichtung. Dieser ist die Eigentümerschaft nicht nachgekommen. Die Bauzone wird deshalb, mit Ausnahme einer Bautiefe entlang des Nesplenweges ausgezont.

- Das Grundstück GB Balsthal Nr. 2638 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde. Auf Grund der starken Bautätigkeit der letzten Jahre sowie wegen des fehlenden Baulandbedarfs hat sich die Gemeinde entschieden, die bisher in der Wohnzone W2a liegende Parzelle der Reservezone zuzuordnen.

Entwicklungsgebiete und weitere Massnahmen Siedlungsentwicklung nach innen

- Das Gebiet der abgebrannten Sagi nahe des Dorfkerns wurde als Schlüsselgebiet definiert. Das Gebiet wurde vorgezogen zur Ortsplanung der Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt (RRB Nr. 2019/1582 vom 21. Oktober 2019). Der zugehörige Gestaltungsplan befindet sich bereits in Umsetzung.
- Auch beim Papieri-Areal handelt es sich um ein Schlüsselgebiet gemäss dem räumlichen Leitbild 2014. Das Areal der ehemaligen Papierfabrik wurde ebenfalls vorgezogen zur Ortsplanung der Mischzone bzw. der Arbeitszone Papieri-Areal zugeteilt. Der zugehörige Gestaltungsplan befindet sich in Arbeit.
- Ergänzend zu den erwähnten Schlüsselgebieten wurde ausserhalb des Ortskerns, v.a. im Gebiet zwischen der OeBB und der Kantonsstrasse, ebenfalls Zentrumszone ausgeschieden.
- Zahlreiche v.a. unbebaute Grundstücke werden mit der Ortsplanung von der W2 in die W3 aufgezont. Dies betrifft v.a. das Gebiet Holderacker/Nesplenacker. Dort bestehen grössere, zusammenhängende und unbebaute Areale, die sich auch auf Grund der Lage für eine dichtere Bauweise eignen.

3.3.1.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der Ortsplanung werden das Grundstück GB Balsthal Nr. 693 in der Neumatt (0.38 ha) sowie das Grundstück GB Balsthal Nr. 190 im Gebiet Steinenberg (0.01 ha) teilweise von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont. Das Grundstück GB Balsthal Nr. 3201 am Nesplenweg wird teilweise ausgezont (0.80 ha). Im Oberfeld wird ein Teil der Bauzone neu der Reservezone zugeteilt (0.6 ha). Mit der Ortsplanung werden Reservezonen im Umfang von 9.3 ha aufgehoben. 6.9 ha Reservezonen bleiben bestehen, wovon 3.24 ha von der Genehmigung ausgenommen sind, d.h. 3.66 ha werden mit der Ortsplanung bestätigt. Damit ergibt sich eine Abnahme der Bauzone im Umfang von 1.02 ha sowie eine Zunahme des Siedlungsgebietes von 3.25 ha.

3.3.1.3 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 Balsthal hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen. Die Gemeindeversammlung beschloss das Reglement am 17. Juni 2019, welches das Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 16. August 2019 genehmigte. Das Reglement legt den Abgabesatz auf 35% fest und bestimmt, dass für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig ist. Das PAR sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabetatbestände vor.

Es liegen keine Abgabebetbestände vor, bei denen Abgabeerträge an den Kanton gelangen.

Für die Einzonungen von kommunaler Bedeutung und Umzonungen wird der Gemeinderat nach Inkrafttreten der Ortsplanung prüfen, ob ein Planungsmehrwert besteht und die Ausgleichsabgabe festsetzen.

3.3.1.4 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 FFF 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 FFF über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Stadt Solothurn 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 FFF durch die Aufhebung der Reservezonen im Gebiet Lippermatt/Neumatt (6.4 ha) sowie GB Balsthal Nr. 3171 (0.68 ha), GB Balsthal Nr. 4068 (0.34 ha) und GB Balsthal Nr. 3244 (1 ha) um 8.42 ha zu. Um weitere 3.24 ha würden sie zunehmen, wenn die von der Genehmigung ausgenommenen Reservezonen GB Balsthal Nrn. 2723 und 2724 ebenfalls definitiv der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Ob durch die Aufhebung der Bauzone am Nesplenweg ebenfalls FFF entstehen, ist zu prüfen.

3.3.1.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz vom 3. Juli 2013 (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne auch in digitaler Form einzureichen.

Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Balsthal sind noch nicht digital erfasst. Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat wären die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen. Dies ist noch nicht erfolgt, weshalb die Einwohnergemeinde Balsthal dem ARP spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben hat; dies auch im Interesse der Rechtssicherheit für Nutzende des kantonalen WebGIS.

3.3.2 Materielle Bemerkungen

3.3.2.1 Planbeständigkeit

Von Seiten Gemeinde Balsthal wird beantragt, die Planbeständigkeit für die öffentliche Erschliessungsstrasse der Grundstücke GB Balsthal Nrn. 353, 3278, 3278 und 3279 sowie für die öffentliche Erschliessungsstrasse am Gerstenackerweg entlang des Grundstücks GB Balsthal Nr. 3672 zu relativieren. Beide Strassen werden auf Grund von konkreten Vorhaben nochmals überprüft und gegebenenfalls angepasst.

3.3.2.2 Zonenreglement

In § 5 Abs. 2 nZR ist geregelt, dass für 1-geschossige (max. 3.00 m Fassadenhöhe), untergeordnete Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches, die der Hauptbaute angebaut oder freistehend sind und nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung) die max. Überbauungsziffer (oberirdischer Anteil) in den Wohnzonen um das ausgewiesene Mass gemäss § 51 dieses Reglements überschritten werden kann. Damit wird für Nebenbauten ein Bonus festgelegt, der nicht dem übergeordneten Recht entspricht. § 5 Abs. 2 nZR sowie die entsprechende Zeile «Überbauungsziffer, Anteil für untergeordnete Bauten» in §§ 51 und 52 nZR sind ersatzlos zu streichen.

§ 11 Abs. 3 nZR sieht eine Bewilligungspflicht für Solaranlagen in der Juraschutzzone vor. Der Regierungsrat hat am 8. Mai 2023 (RRB Nr. 2023/763) beschlossen, dass der Richtplan so geändert werden soll, dass Solaranlagen in der Juraschutzzone nicht mehr bewilligungspflichtig, sondern nur noch meldepflichtig sind. In § 11 Abs. 2, zweiter Absatz nZR ist somit «...und in der Juraschutzzone...» ersatzlos zu streichen.

In § 36 Abs. 8 nZR zur Ortsbildschutzzone ist für Baugesuche zwingend eine Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz (gemeint ist die Fachstelle Heimatschutz) des ARP vorgesehen. Auf Seite des Kantons wurde die Aufgabenteilung zwischen der kantonalen Denkmalpflege und der Fachstelle Heimatschutz (Ortsbilder und Landschaft) im ARP in den letzten Monaten geschärft. Das ARP hat die Gemeinden mit Schreiben vom 19. Oktober 2022 darüber informiert, dass die Gemeindebehörden befähigt werden sollen, ortsbauliche Fragen künftig eigenständiger zu beurteilen. Die kantonalen Dienststellen sind nur noch dort zwingend zu begrüssen, wo kantonal geschützte Kulturobjekte betroffen sind. Die Zuständigkeit liegt hier bei der kantonalen Denkmalpflege. Zu Bauvorhaben in geschützten Ortsbildern innerhalb der Bauzone wird sich die kantonale Fachstelle Heimatschutz künftig nur in Einzelfällen und auf ausdrücklichen Wunsch der kommunalen Baubehörde ergänzend zu deren Beurteilung äussern. Diese Praxis ist auch in den kommunalen Bau- und Zonenreglementen zu berücksichtigen. In § 36 Abs. 8 nZR ist deshalb neben der kantonalen Fachstelle Heimatschutz als weitere Option auch eine Fachperson vorzusehen: «Die Baubehörde hat alle Baugesuche, die die Ortsbildschutzzone betreffen, der kantonalen Fachstelle Heimatschutz des Amts für Raumplanung oder einer Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten.»

3.3.2.3 Reservezonen

Im Vorprüfungsbericht 2 hat das ARP Folgendes festgehalten:

«Die grossflächigen Reservezonen Moos im Gebiet Moos/Lippermatt werden entgegen der Forderung aus der ersten Vorprüfung beibehalten mit der Begründung es handle sich um ein strategisches Entwicklungsgebiet nach räumlichem Leitbild. Im räumlichen Leitbild wurde das Gebiet allerdings als zweite Priorität bezeichnet. Erste Priorität hat die Entwicklung der unbebauten Bauzonen in der Lippermatt. Im Plan Bauzonenreserven werden einige der Parzellen in der Lippermatt als «Überbauung in Planung» ausgewiesen (3.1 ha). Wir haben nur vom Projekt der

Centravo Kenntnis. Weitere Angaben liegen nicht vor. Zudem gibt es freie Flächen: in der Lippermatt, der RAZ Thal sowie im Moos, südlich der Dünneren (insgesamt 4.3 ha). Diese unbebauten Bauzonen sind eine ausreichend grosse Reserve auf absehbare Zeit, die Reservezonen sind deshalb konsequent der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Wir erachten diesen Hinweis als Genehmigungsvorbehalt.»

Im zur Genehmigung vorliegenden Bauzonenplan sind die beiden Grundstücke GB Balsthal Nrn. 2723 und 2724 in der Lippermatt immer noch der Reservezone Industriezone Moos zugeteilt. Damit sind die Vorgaben aus den beiden Vorprüfungen bzw. der Planungsauftrag S-1.1.15 aus dem kantonalen Richtplan bzgl. Reservezonen nicht erfüllt. Die beiden Grundstücke werden somit von der Genehmigung ausgenommen.

3.3.2.4 Verkehrsanbindung Thal

Nach dem Nichteintretensentscheid des Bundesgerichts (BGer 1C_384, 385, 386 und 387/2022 vom 31. Januar 2023) auf die Beschwerde des Regierungsrates gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts ist die Realisierung des Projekts der Verkehrsanbindung Thal ungewiss. Die entsprechenden Erschliessungspläne sind nicht rechtskräftig.

Die vorliegende Ortsplanung wurde in der Erarbeitung auf das Projekt Verkehrsentlastung Thal inkl. flankierende Massnahmen abgestimmt. So wurden beispielsweise Grundstücke, die für das geplante Trasse der neuen Strasse vorgesehen waren, von einer (Wohn)Bauzone in eine Strassenfläche umgewidmet. Da das Projekt nun gegebenenfalls überarbeitet wird, ist es nicht zweckmässig, diese Inhalte der Ortsplanung zu genehmigen. Alle Inhalte der Ortsplanung im Perimeter der Verkehrsanbindung Thal werden deshalb von der Genehmigung ausgenommen. Im Bauzonenplan ist der Perimeter mit einer rot-punktierten Linie gekennzeichnet. Zusätzlich werden auch das Trasse des Viaduktes (grüne geplante Strassenlinie) zwischen der Solothurnerstrasse und dem Tunnelportal Süd sowie die Gemeindestrasse «Zum Hofberg» (grüne geplante Strassenlinie) zwischen der Solothurnerstrasse und dem Trasse der Oensinger-Balsthal-Bahn auf den Grundstücken GB Balsthal Nrn. 1413 und 3613 von der Genehmigung ausgenommen. Der Perimeter «von der Genehmigung ausgenommen» ist entsprechend in allen relevanten Plänen zu ergänzen.

3.3.2.5 Naturgefahrenplan

Teil der vorliegenden Ortsplanung ist auch der Naturgefahrenplan. Dieser wird erlassen, um die verschiedenen Gefahrenstufen und die notwendigen Massnahmen grundeigentümergebunden festzulegen. Der Naturgefahrenplan basiert auf den Gefahrenkarten. Balsthal ist sowohl von Sturz- und Rutsch-Prozessen wie auch von Wassergefahren betroffen.

Der zur Genehmigung eingereichte Naturgefahrenplan basiert nicht auf den neuesten Gefahrenkarten. Für die Sturz- und Rutsch-Prozesse liegen neue Gefahrenkarten vor. Die Gefahrenkarte Wasser wird aktuell überarbeitet. Es ist nicht zweckmässig einen Naturgefahrenplan zu genehmigen, wenn dieser innert kurzer Zeit nicht mehr aktuell sein wird. Der Naturgefahrenplan und der zugehörige § 40 nZR werden daher von der Genehmigung ausgenommen. Sobald die neuen Gefahrenkarten Wasser und Sturz/Rutsch abschliessend vorliegen, ist der Naturgefahrenplan gestützt auf diese zu aktualisieren und ein ordentliches Nutzungsplanungsverfahren nach § 15 ff. PBG durchzuführen (Vorprüfung, öffentliche Auflage). Die Zonenvorschriften sind gemäss den Mustervorschriften des Amts für Umwelt anzupassen und gleichzeitig mit dem Naturgefahrenplan ebenfalls nochmals öffentlich aufzulegen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag vorbehaltlich der Themen, welche von der Genehmigung ausgenommen werden bzw. der anzupassenden Inhalte insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Die Planung erweist sich, vorbehaltlich der vorstehenden Erwägungen zur Beschwerdebehandlung, als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.

5. Beschluss

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

- Bauzonenplan Ortsteil Dorf und Ortsteil Klus, 1:2'000;
- Gesamtplan Ortsteil Nord und Süd, 1:4'000;
- 6 Erschliessungsplänen mit Baulinien und Strassenklassierung, 1:1'000;
- Zonenreglement

wird vorbehaltlich der nachfolgenden Beschluss-Ziff. 5.2 und 5.9 genehmigt.

5.2 Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die beiden Reservezonen auf GB Balsthal Nrn. 2723 und 2724 in der Lippermatt;
- alle Inhalte der Ortsplanung im Perimeter der Verkehrsanbindung Thal (rot-punktierte im Bauzonenplan) sowie das Trassees des Viaduktes (grüne geplante Strassenlinie) zwischen der Solothurnerstrasse und dem Tunnelportal Süd sowie die Gemeindestrasse «Zum Hofberg» (grüne geplante Strassenlinie) zwischen der Solothurnerstrasse und dem Trassee der Oensingen-Balsthal-Bahn auf den Grundstücken GB Balsthal Nrn. 1413 und 3613; der Perimeter «von der Genehmigung ausgenommen» ist entsprechend in allen relevanten Plänen zu ergänzen;
- der Naturgefahrenplan und der zugehörige § 40 nZR; sobald die neuen Gefahrenkarten Wasser und Sturz/Rutsch abschliessend vorliegen, ist der Naturgefahrenplan innert Jahresfrist gestützt auf diese zu aktualisieren und es ist ein ordentliches Nutzungsplanungsverfahren nach § 15 ff. PBG durchzuführen (Vorprüfung, öffentliche Auflage). Die Zonenvorschriften sind gemäss den Mustervorschriften des Amts für Umwelt anzupassen und gleichzeitig mit dem Naturgefahrenplan ebenfalls nochmals öffentlich aufzulegen.

5.3 Die vom «Team mitenand Balsthal 2032», bestehend aus Linus Walter, Roland Strasser, Anna Walter, Roger Strähli, Claudia Hubler und Regula Walter, a.v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, mit Datum vom 22. Dezember 2022 erhobene Beschwerde betreffend die 1. öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision Balsthal wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

5.4 Die vom «Team mitenand Balsthal 2032», bestehend aus Linus Walter, Anna Walter und Regula Walter, a.v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, mit Datum vom 22. Dezember 2022 erhobene Beschwerde betreffend die 2. öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision Balsthal wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

5.5 Die vom «Team mitenand Balsthal 2032», bestehend aus Linus Walter, Anna Walter, Roger Strähl und Hans Heutschi, a.v.d. Fürsprecherin Gabriella Flückiger, mit Datum vom 3. Februar 2023 erhobene Beschwerde betreffend die 3. öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision Balsthal wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

5.6 Das «Team mitenand Balsthal 2032» bzw. Linus Walter, Roland Strasser, Anna Walter, Roger Strähl, Claudia Hubler, Regula Walter und Hans Heutschi haben die auf Fr. 3'600.00 festgesetzten Verfahrenskosten unter solidarischer Haftbarkeit in vollem Umfang zu tragen, welche dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen werden.

Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

5.7 Die von Rita Haefeli-Eggenschwiler, Magdalena Schaad-Eggenschwiler, Rosina Läser-Eggenschwiler und Anna Dador-Eggenschwiler, a.v.d. Rechtsanwalt Beat Gerber, mit Datum vom 22. Dezember 2022 erhobene Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

5.8 Rita Haefeli-Eggenschwiler, Magdalena Schaad-Eggenschwiler, Rosina Läser-Eggenschwiler und Anna Dador-Eggenschwiler haben unter solidarischer Haftbarkeit die auf Fr. 2'000.00 festgesetzten Verfahrenskosten in vollem Umfang zu tragen, welche dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss gleicher Höhe entnommen werden.

Parteientschädigungen werden keine gesprochen bzw. zur Bezahlung auferlegt.

5.9 Das revidierte Zonenreglement (Genehmigungsexemplar, beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal am 23. Februar 2023) ist wie folgt anzupassen bzw. zu ergänzen:

5.9.1 § 5 Abs. 2 nZR sowie die entsprechende Zeile «Überbauungsziffer, Anteil für untergeordnete Bauten» in §§ 51 und 52 nZR sind ersatzlos zu streichen;

5.9.2 In § 11 Abs. 2, zweiter Absatz nZR ist «...und in der Juraschutzzone...» ersatzlos zu streichen;

5.9.3 In § 36 Abs. 8 nZR ist neben der kantonalen Fachstelle Heimatschutz als weitere Option auch eine Fachperson vorzusehen: «Die Baubehörde hat alle Baugesuche, die die Ortsbildschutzzone betreffen, der kantonalen Fachstelle Heimatschutz des Amts für Raumplanung oder einer Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten.»;

5.9.4 § 52 nZR ist sowohl bezüglich der Industriezone (IM) als auch bezüglich der Regionalen Arbeitszone (RAZ) dahingehend zu korrigieren, dass die bei der maximalen Gesamthöhe gemachten Vorgaben von 15 m gestrichen und diese Massangabe bei der maximalen Fassadenhöhe eingesetzt werden.

5.10 Planungsausgleich

5.10.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision im Sinne der Erwägungen von Ziffer 3.3.1.3 für alle Einzonungen von kommunaler Bedeutung und Umzonungen den mit der jeweiligen planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.

- 5.11 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. 2398 vom 3. Dezember 2002 genehmigte Ortsplanung bestehend aus dem Bauzonenplan Dorf, dem Bauzonenplan Klus, dem Gesamtplan, den Erschliessungsplänen 1-8, dem Strassenkategorienplan, den Lärmempfindlichkeitsstufenplänen Dorf und Klus und dem Zonenreglement.
- 5.12 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Gestaltungsplan Hinterrain, RRB Nr. 1690 vom 8. Juni 1982 (66/86);
 - Gestaltungsplan Schafhübel mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 2583 vom 3. September 1985 (66/93);
 - Gestaltungsplan Wiedmann-Dettwiler, RRB Nr. 3191 vom 28. Oktober 1986 (66/94);
 - Gestaltungsplan Fluhackerstrasse, RRB Nr. 1687 vom 12. Juni 1984 (66/92);
 - Änderung Gestaltungsplan Überbauung Fluhackerstrasse mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 1268 vom 21. April 1987 (66/95);
 - Gestaltungsplan Holderacker, RRB Nr. 3142 vom 2. November 1987 (66/96);
 - Teilzonen- und Gestaltungsplan Kompostiergelände, RRB Nr. 1521 vom 16. Mai 1989 (66/100);
 - Gestaltungsplan im Hölzli mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 69 vom 10. Januar 1989 (66/98);
 - Abänderungen Gestaltungsplan im Hölzli mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 3600 vom 14. November 1989 (66/101);
 - Gestaltungsplan im Hölzli mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 2106 vom 3. November 1999 (66/120);
 - Lärmempfindlichkeitsstufenplan, RRB Nr. 2240 vom 5. September 1995 (66/115);
 - Gestaltungsplan Hoderweg/Rüttistrasse mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 400 vom 2. März 1999 (66/119);
 - Gestaltungsplan Renaturierung Galtenbächli, RRB Nr. 2003/1118 vom 24. Juni 2003 (66/124a);
 - Erschliessungsplan Bifang, RRB Nr. 2005/2696 vom 20. Dezember 2005 (66/126);
 - Änderung Zonenplan/Strassen- und Baulinienplan, Anpassung der Bauzonengrenze / Verlegung Fussweg Oehlehofgässli, RRB Nr. 2006/1031 vom 30. Mai 2006 (66/127);
 - Teilzonen- und Erschliessungsplan Nesplenacker, RRB Nr. 2006/1493 vom 14. August 2006 (66/129);
 - Gestaltungsplan Neumatt, RRB Nr. 2007/883 vom 29. Mai 2007 (66/131);

- Teilzonenplan Bauprojekt Tunnel für Übungen und Versuche, RRB Nr. 2008/144 vom 19. Februar 2008 (66/132);
 - Teilzonenplan Aufhebung Gestaltungsplanpflicht «Bisiring», Anpassung Bauzonenplan, RRB Nr. 2010/1476 vom 17. August 2010 (66/137);
 - Anpassung Erschliessungsplan, RRB Nr. 2010/1476 vom 17. August 2010 (66/138);
 - Anpassung Bauzonenplan sowie Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Alterszentrum Thal, GB Nr. 1485+2310, RRB Nr. 2011/1089 vom 24. Mai 2011 (66/139);
 - Teilzonenplan Überbauung Kirchmatt, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Überbauung Kirchmatt mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 2012/1457 vom 3. Juli 2012 (66/142);
 - Änderung Bauzonen- und Gesamtplan GB Balsthal Nrn. 1696, 2720, 2725, 3086, RRB Nr. 2013/1889 vom 21. Oktober 2013 (66/143);
 - Anpassung Bauzonenplan «Alterszentrum Thal» und Gestaltungsplan «Alterszentrum Thal, Erweiterung Baufeld Nord», RRB Nr. 2015/148 vom 17. Februar 2015 (66/146);
 - Teilzonen- und Erschliessungsplan Gebiet «Hashof», RRB Nr. 2016/929 vom 24. Mai 2016 (66/150);
 - Änderung Strassen- und Baulinienplan Gebiet «Rumimoos», RRB Nr. 2018/783 vom 22. Mai 2018 (66/153);
 - Teilzonenplan «Sagi-Areal» mit Zonenvorschriften, RRB Nr. 2019/1582 vom 21. Oktober 2019 (66/154);
 - Änderung Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung GB Nr. 4024, RRB Nr. 2020/1295 vom 15. September 2020 (66/159);
 - Teilzonen- und Erschliessungsplan «Papieri-Areal» mit Zonenvorschriften, RRB Nr. 2020/1735 vom 7. Dezember 2020 (66/160).
- 5.13 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan fortzuschreiben. Mit der vorliegenden Ortsplanung werden Reservezonen im Umfang von 3.66 ha definitiv bestätigt.
- 5.14 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.
- 5.15 Die Einwohnergemeinde Balsthal hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.

- 5.16 Das Zonenreglement, die Bauzonenpläne Klus und Dorf sowie die Erschliessungspläne sind gemäss den Ausführungen in Erw. 3.3 anzupassen.
- 5.17 Die Einwohnergemeinde Balsthal hat dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend folgende bereinigte Unterlagen zuzustellen: 2 Dossiers (inkl. orientierende Unterlagen), 2 Bauzonenpläne, 2 Gesamtpläne, 1 Satz Erschliessungspläne, 2 Zonenreglemente. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 5.18 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Zu beachten gilt es, dass hierzu die angepassten Unterlagen (siehe Beschluss-Ziff. 5.17) vor der Publikation vorliegen müssen. Sollte gegen den vorliegenden Beschluss Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden, hat dies im Falle einer Publikation der Genehmigung der Ortsplanungsrevision keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.
- 5.19 Die Einwohnergemeinde Balsthal hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 10'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Dieser Regierungsratsbeschluss ist nicht öffentlich.

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**Fürsprecherin Gabriella Flückiger, Kronengasse 12,
4503 Solothurn**

(i.S. «Team mitenand Balsthal 2032)

Kostenvorschuss:	Fr.	3'600.00	(Fr. 3'600.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr.	3'600.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):			
	Fr.	0.00	

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Beat Gerber, gfl Rechtsanwälte und Notare,
Zuchwilerstrasse 21, 4500 Solothurn**

(i.S. Rita Haefeli-Eggenschwiler, Magdalena Schaad-Eggenschwiler, Rosina Läser-Eggenschwiler und Anna Dador-Eggenschwiler)

Kostenvorschuss:	Fr.	2'000.00	(Fr. 2'000.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr.	2'000.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):			
	Fr.	0.00	

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	10'030.00	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (vs, ma)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2023/40)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (VJ) (3), Dossier-Nr. 81'828 mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturkonzept/Naturinventar (später)

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

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

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

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Landwirtschaft

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

Amt für Gemeinden

Amt für Finanzen, zum Umbuchen

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Strassenunterhalt Kreis II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen b. Olten

Einwohnergemeinde Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Dossier (später),
mit Rechnung **(Einschreiben)**

Ortsplanungskommission Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal

Baukommission Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal

Gabriella Flückiger, Kronengasse 12, Postfach 209, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Beat Gerber, gfl Rechtsanwälte und Notare, Zuchwilerstrasse 21, 4500 Solothurn
(Einschreiben)

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

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Balsthal: Genehmigung
Gesamtrevision der Ortsplanung Balsthal mit Anpassungen und von der Genehmigung
ausgenommenen Gebieten)