

Regierungsratsbeschluss

vom 22. April 2025

Nr. 2025/640

Oensingen: Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Erschliessungs- und Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt (Grundrisse, Schnitte, Fassadenkonzept, Freiraum, Ver-/Entsorgung, Feuerwehrabstellplätze)
- Bericht «Baugrunduntersuchung mit geotechnischen Hinweisen»
- Lärmgutachten
- Verkehrsmanagement
- Nachweise zu Knotensichtweiten, Grünflächenziffer, Geschossflächenziffer, Wohnungsspiegel, Gebäudeabstände, Grenzabstände, Höhenlinien.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Gestaltungsplanperimeter «Leuenfeld Süd - Teil West» (Planungsperimeter) bildet die Fortsetzung der Überbauung Leuenfeld. Das Areal wird im Osten durch die Von Rollstrasse, im Süden durch die Solothurnstrasse und im Westen durch die Lehngasse begrenzt. Die Perimeterfläche des Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Leuenfeld Süd - Teil West» misst 19'692 m² und umfasst 16 Grundstücke. Der Planungsperimeter liegt in der fünfgeschossigen Geschäftszone mit Gestaltungsplanpflicht. Im Anhang III des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Oensingen (genehmigt mit RRB Nr. 2018/508 vom 3. April 2018, Zonenreglement) besteht zur vorliegenden Gestaltungsplanpflicht ein entsprechendes Pflichtenheft. Die Grundnutzung erlaubt Bauten mit

öffentlichen Nutzungen, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit bis zu fünf Vollgeschossen. Mässig störende Betriebe sind zulässig. Im Rahmen des Projektes «Entwicklungsprinzipien Oensingen-West» wurde ein Pflichtenheft unter anderem für das Areal «Leuenfeld Süd - Teil West» erarbeitet, es wurde jedoch bisher nicht rechtskräftig umgesetzt. Die Einwohnergemeinde Oensingen wendet gestützt auf § 20 Abs. 3 des Zonenreglements bei allen Entwicklungsgebieten die erarbeiteten Pflichtenhefte an. Für den Planungssperimeter besteht die ÖV-Güteklasse C. Das Areal «Leuenfeld Süd - Teil West» liegt rund 300 m Luftlinie vom Bahnhof Oensingen entfernt. Im Gestaltungsplangebiet «Leuenfeld Süd - Teil West» ist vorwiegend Wohnen im Park vorgesehen. Insgesamt sind 121 Wohnungen geplant. Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens wurden nur die neu zu erstellenden Parkfelder berücksichtigt. Insgesamt sind dies 118 Parkfelder in der Tiefgarage und 22 Parkfelder im Aussenraum.

2.2 Verfahren

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» der Einwohnergemeinde Oensingen wurde am 11. Mai 2023 publiziert und bis am 9. Juni 2023 öffentlich aufgelegt. In-nerst Frist gingen bei der Einwohnergemeinde Oensingen vier Einsprachen ein, darunter jene der Schmid Immobilien AG Buchrain sowie von Monique Brodbeck und Hansjörg Müller. Mit Beschluss vom 17. Januar 2024 wies der Gemeinderat Oensingen die Einsprachen ab und beschloss den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West».

Gegen den Beschluss des Gemeinderates Oensingen vom 17. Januar 2024 gingen beim Regierungsrat des Kantons Solothurn zwei Beschwerden ein.

Mit Eingabe vom 25. Januar 2024 erhob Hansjörg Müller Beschwerde gegen den Beschluss des Gemeinderats Oensingen vom 17. Januar 2024 und beantragt sinngemäss, den Beschluss aufzuheben und den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» nicht zu genehmigen.

Mit Eingabe vom 29. Januar 2024 erhoben Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner, Marie-Louise Baumgartner-Brodard, alle durch Monique Brodbeck vertreten, und Monique Brodbeck gegen den Beschluss des Gemeinderats Oensingen vom 17. Januar 2024 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Mit ihrer Beschwerde beantragen sie, den Beschluss aufzuheben und den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» nicht zu genehmigen. Eventualiter sei der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Eingabe vom 1. Mai 2024 reichte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oensingen (Vorinstanz) eine Vernehmlassung zu den Beschwerden ein und beantragt sinngemäss deren Abweisungen. Mit Eingabe vom 25. Juni 2024 reichte die Vorinstanz beim Regierungsrat des Kantons Solothurn den Genehmigungsantrag ein.

Für die Begründung der Parteistandpunkte wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich, wird in den Erwägungen darauf eingegangen.

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

2.3.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) 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 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Er hat den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70). Mit Urteil 1C_180/2022 vom 11. August 2023 (E. 3.1.2) hat das Bundesgericht mit Blick auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ausgeführt, dass mit dieser Pflicht nicht ausgeschlossen sei, «dass sich eine Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz im Zusammenhang mit der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht». Gestützt auf Art. 33 RPG verfügt der Regierungsrat mithin über volle Kognition, auferlegt sich aber eine gewisse Zurückhaltung.

2.3.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Hansjörg Müller wohnt rund 130 m vom Perimeter des Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Leuenfeld Süd - Teil West» entfernt. Er ist zudem Eigentümer des Grundstücks GB Oensingen Nr. 174, welches sich im Planungssperimeter befindet, weshalb er vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» selbst betroffen ist. Dadurch ist er vom Beschluss besonders berührt und hat ein Interesse an dessen Aufhebung. Hansjörg Müller hat am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen. Seine Beschwerde beim Regierungsrat erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Hansjörg Müller (Beschwerdeführer 1) ist somit im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf seine Beschwerde ist einzutreten.

Monique Brodbeck ist Gesamteigentümerin des Grundstücks GB Oensingen Nr. 117, welches im Planungssperimeter liegt. Sie ist somit vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» selbst betroffen. Dadurch ist sie vom Beschluss besonders berührt und hat ein Interesse an dessen Aufhebung. Monique Brodbeck hat am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen. Ihre Beschwerde beim Regierungsrat erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Monique Brodbeck (Beschwerdeführerin 2) ist somit im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten. Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner und Marie-Louise Baumgartner-Brodard sind zusammen mit Monique Brodbeck Gesamteigentümer des Grundstücks GB Oensingen Nr. 117. Sie haben am Verfahren vor der Vorinstanz nicht teilgenommen. Ob sie zur vorliegenden Beschwerde legitimiert sind und ob auf ihre Beschwerde einzutreten ist, ist fraglich, kann aber offenbleiben, da sie zusammen mit Monique Brodbeck eine gemeinsame Eingabe (Beschwerde) eingereicht haben und zumindest Monique Brodbeck legitimiert und auf ihre Beschwerde einzutreten ist.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Geltende Plangrundlagen

Der kantonale Richtplan (Richtplankarte) des Kantons Solothurn weist den im Areal «Leuenfeld Süd - Teil West» liegenden Bereich von Oensingen dem Siedlungsgebiet zu (Grundnutzung «Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen, Reservezone Wohnen»).

Der angefochtene Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» umfasst die Grundstücke GB Oensingen Nrn. 170 – 175, 114, 117, 119, 120, 1412, 2228, 2412, 2413, 2415 und 90295. Diese Grundstücke liegen gemäss Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Oensingen (genehmigt mit RRB Nr. 2018/1705 vom 3. April 2018, Bauzonenplan) in der fünfgeschossigen Geschäftszone mit Gestaltungsplanpflicht.

2.3.2.2 Beschwerde des Beschwerdeführers 1

a. Planung über fremde Grundstücke

Der Beschwerdeführer 1 rügt die Verletzung von § 66 Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61). § 66 Abs. 2 KBV lasse nicht zu, über fremde Grundstücke zu planen. Nach seiner Kenntnis stünden die Grundstücke GB Oensingen Nrn. 117 und 120 nicht zum Verkauf.

Der vom Beschwerdeführer 1 angerufene § 66 Abs. 2 kommt zur Anwendung bei der Ausführung von bewilligten Bauten. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist nicht ein Baubewilligungs-, sondern ein Nutzungsplanverfahren, konkret der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West», also ein Nutzungsplan im Sinne von § 14 PBG, weshalb die gerügte Verletzung von Bauvorschriften über Schutzmassnahmen bei der Bauausführung nicht zu hören ist. Planungsbehörde ist die Vorinstanz. Sie beschloss über den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West». Es entspringt der Natur des Nutzungsplanverfahrens, dass die zuständige Behörde, hier die Vorinstanz, über fremde Grundstücke beschliesst. Der Beschwerdeführer 1 ist nicht Eigentümer der Grundstücke GB Oensingen Nrn. 117 und 120 und nicht rechtlicher Vertreter der betroffenen Grundeigentümer. Er ist als Drittperson nicht betroffen von der Frage der Zustimmung des Grundeigentümers. Die Grundeigentümerin des Grundstücks GB Oensingen Nr. 120 hat keine Beschwerde erhoben, was auf die Zustimmung zum Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» schliesst. Die Grundeigentümer von GB Oensingen Nr. 117 haben selbst Beschwerde erhoben, weshalb auf die entsprechende Erwägung verwiesen werden kann (vgl. die nachfolgenden Ausführungen in Ziff. 2.3.2.3.c).

Die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 erweist sich in diesem Punkt als unbegründet, soweit darauf einzutreten ist.

b. Verletzung der Zonenvorschriften

Der Beschwerdeführer 1 bringt vor, die Grundstücke im Planungssperimeter würden in der fünfgeschossigen Zone liegen. Somit seien die geplanten sechs- und siebengeschossigen Gebäude nicht erlaubt. Die geplanten städtischen, hohen Gebäude würden nicht in das ländliche Ortsbild passen.

Die Vorinstanz hält im angefochtenen Beschluss fest: «Die Geschosshöhen entsprechen der Grundnutzung oder liegen innerhalb des Bereichs der zulässigen Abweichungen, welche bereits durch das Zonenreglement vorgegeben werden» (Seite 5, unterster Absatz des angefochtenen Beschlusses). Das Zonenreglement lasse eine Baute mit maximal sieben Vollgeschossen ausdrücklich zu.

Die Grundstücke im Planungssperimeter liegen gemäss Bauzonenplan in der fünfgeschossigen Geschäftszone mit Gestaltungsplanpflicht. Gemäss § 13 Abs. 2 des Zonenreglements sind in der fünfgeschossigen Geschäftszone fünf Vollgeschosse, mit einer maximalen Fassadenhöhe von 16.50 m und einer maximalen Gesamthöhe von 21.00 m zulässig. Gemäss § 13 Abs. 6 lit. a Aufzählungszeichen 3 des Zonenreglements darf im Gebiet «Leuenfeld-Süd» die Gesamthöhe / Anzahl Vollgeschosse höchstens punktuell und städtebaulich begründet erhöht werden. Weiter darf gemäss § 13 Abs. 6 lit. a Aufzählungszeichen 4 des Zonenreglements an einer städtebaulich begründeten Lage (z. B. Knoten Solothurnstrasse/Von Rollstrasse) eine Baute mit maximal sieben

Vollgeschossen (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss) erstellt werden. Diese von der Grundnutzung zulässigen Abweichungen betreffen den vorliegenden Planungsperimeter. Der Knoten Solothurnstrasse/Von Rollstrasse befindet sich beim Grundstück GB Oensingen Nr. 119 und betrifft den Baubereich K1. Im Planungsperimeter darf also punktuell die Gesamthöhe (Grundnutzung: max. 21.00 m) und die Anzahl Vollgeschosse (Grundnutzung: maximal 5 Vollgeschosse) erhöht werden, wenn dies städtebaulich begründet werden kann, was namentlich im Knoten Solothurnstrasse/Von Rollstrasse der Fall ist. Demnach darf beim Baubereich K1 eine Baute mit maximal sieben Vollgeschossen erstellt werden. In welchem Ausmass im übrigen Planungsperimeter eine Erhöhung der Gesamthöhe und der Anzahl Vollgeschosse zulässig ist, geht aus dem Zonenreglement und dem entsprechenden RRB nicht hervor. Das zulässige Mass ist anhand des Planungs- und Baugesetzes zu ermitteln. Nach § 44 Abs. 4 PBG haben sich Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (vgl. §§ 45 Abs. 2 und 133 Abs. 2 PBG). Nach SOG 2001/13 haben die Abweichungen einem objektiven Zweck zu dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssten eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergibt sich aus den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung der berechtigten Nachbarinteressen. Für den vorliegend zu beurteilenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» sind die maximalen Fassadenhöhen der Hochbauten in Art. 8 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften des Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Leuenfeld Süd - Teil West» (Sonderbauvorschriften) geregelt. Am höchsten fällt die Fassadenhöhe für den Baubereich K1 mit 22.50 m aus, gefolgt von den Baubereichen K2 und K5 mit je 19.50 m. Die weiteren Baubereiche sehen kleinere maximale Fassadenhöhen vor. In den Schnittzeichnungen des Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Leuenfeld Süd - Teil West» ist die jeweilige Anzahl Vollgeschosse der Gebäude K1 bis K7 des Richtprojekts ersichtlich. Gemäss Art. 8 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften ist die Geschossigkeit in Abstimmung mit dem Richtprojekt K auszuführen. Die Genehmigungsinhalt bildenden Baubereiche des Gestaltungsplanes lassen auf die maximal mögliche Anzahl Vollgeschosse schliessen. Ein Blick auf die Schnittpläne des Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Leuenfeld Süd - Teil West» lässt erkennen, dass die dort abgebildeten Vollgeschosse der möglichen Anzahl für die jeweiligen Baufelder entsprechen. Konkret werden dort beim Baubereich K1 sieben Vollgeschosse erzeugt, bei den Baubereichen K2 und K5 je sechs Vollgeschosse und die restlichen Baubereiche fünf oder weniger Vollgeschosse. Im Ergebnis sieht der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» bezüglich der gerügten Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl Geschosse bei den Baubereichen K1, K2 und K5 eine Abweichung von der Grundordnung (Bauzonenplan, Zonenreglement) vor. Das Richtprojekt sieht für den Baubereich K1 gegenüber der Grundordnung zwei zusätzliche Vollgeschosse vor. Dies entspricht der Regelung von § 13 Abs. 6 lit. a Aufzählungszeichen 4 des Zonenreglements, wonach am Knoten Solothurnstrasse/Von Rollstrasse eine Baute mit maximal sieben Vollgeschossen (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss) erstellt werden darf. Somit sind im Baubereich K1 sieben Vollgeschosse städtebaulich begründet. Im Vergleich zur Perimeterfläche sowie aufgrund der Tatsache, dass nur bei einem einzigen der insgesamt acht Neubauten eine Abweichung um zwei Vollgeschosse sowie bei zwei weiteren Neubauten eine Abweichung um ein zusätzliches Vollgeschoss vorgesehen ist, erscheint diese Abweichung von der Grundordnung punktuell im Sinne von § 13 Abs. 6 lit. a des Zonenreglements. Die Abweichung von der Grundordnung steht bei den Baubereichen K2 und K5 zudem im Einklang mit der langjährigen und gefestigten Praxis des BJD, wonach eine Abweichung von der Grundnutzung von 20 % als rechtmässig im Sinne von § 44 Abs. 4 PBG i.V.m. § 45 Abs. 2 und 133 Abs. 2 PBG erachtet wird. Die Abweichungen der Anzahl Vollgeschosse von der Grundordnung erscheinen insgesamt als punktuell und städtebaulich begründet und sind damit als rechtmässig zu beurteilen. Der Hinweis des Beschwerdeführers 1, dass städtische, hohe Gebäude nicht in das ländliche Ortsbild passen würden, ist nicht zu hören, soweit er sich damit generell auf die Höhe der Gebäude bezieht. Dieser Einwand hätte im Rahmen der Ortsplanung vorgebracht werden müssen, wo die zulässige Anzahl Vollgeschosse festgelegt wurde. Rein Vollständigkeitshalber ist zu erwähnen, dass Oensingen zum urbanen und nicht zum ländlichen Raum gehört, wo die Hauptentwicklung des Kantons erfolgt (vgl. Richtplan B-3.5).

Die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 ist in diesem Punkt unbegründet.

c. Waldqualifikation / Schutzverfügung

Der Beschwerdeführer 1 wirft die Frage auf, ob die auf den Grundstücken im Planungsperimeter seit Jahrzehnten gewachsenen Bäume als Wald schützenswert seien. Allfällige Waldbaulinien sind im Bauzonenplan festzulegen (§ 8 Abs. 2 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993, VWW; BGS 931.72) und nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Schliesslich stellt der Beschwerdeführer 1 die Frage, ob zu prüfen sei, ob das im Planungsperimeter liegende Bauernhaus schützenswert sei. Ein solcher vom Beschwerdeführer 1 erwähnte Schutz eines Bauernhauses erfolgt nicht im vorliegenden Verfahren.

Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 ist in diesen Punkten nicht einzutreten.

2.3.2.3 Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 und den weiteren von ihr vertretenen Beschwerdeführern

a. Geschosszahl

Die Beschwerdeführerin 2 rügt die Verletzung der Zonenvorschriften betreffend Geschosszahl. Die vorgesehene Aufzonierung auf zwei sechsgeschossige und ein siebengeschossiges Gebäude anstelle der in der Grundordnung bewilligten fünfgeschossigen Gebäude widerspreche dem Grundsatz von Treu und Glauben. Die zulässigen Ausnahmen von der Grundnutzung seien in § 13 Abs. 6 des Zonenreglements abschliessend geregelt. Danach dürfe die Gesamthöhe / Anzahl Vollgeschosse höchstens punktuell und städtebaulich begründet erhöht werden. Wenn im südlichen Gestaltungsbereich drei von fünf Baukörpern sechs- und siebengeschossig seien, habe dies nichts mehr mit punktuell zu tun. Dies hätte in der Ortsplanung als Grundnutzung ausgewiesen werden müssen.

Bezüglich der gerügten Verletzung der Zonenvorschrift betreffend Geschosszahl kann im Wesentlichen und mit nachfolgenden Ergänzungen auf die Ausführungen in der vorgenannten Ziffer 2.3.2.2.b) verwiesen werden. Die Beschwerdeführerin 2 weist auf den Begriff «punktuell» der Vorgabe in § 13 Abs. 6 lit. a Aufzählungszeichen 3 des Zonenreglements hin. Danach darf die «Gesamthöhe / Anzahl Vollgeschosse höchstens punktuell und städtebaulich begründet erhöht werden». Diese Vorschrift gilt für das gesamte Leuenfeld Süd. Es ist also eine gesamtheitliche Betrachtung über den gesamten Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht des Gebiets Leuenfeld Süd erforderlich, wobei auch beide Gestaltungspläne (Teil Ost – Teil West) jeweils für sich zu betrachten sind. Dies entspricht dem grundlegenden Sinn des Gestaltungsplanes, denn Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (vgl. § 44 Abs. 1 PBG). Dagegen beschränkt sich die Beschwerdeführerin 2 auf den südlichen Bereich des Planungsperimeters entlang der Solothurnstrasse. Sie bezieht demnach nicht den gesamten Planungsperimeter in ihre Betrachtung mit ein. Diese beschränkte Betrachtung ist nicht geeignet um ein Gesamtbild über den gesamten Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht des Gebiets Leuenfeld Süd hinsichtlich der punktuellen Erhöhung der Gesamthöhe / Anzahl Vollgeschosse zu erhalten. Die geforderte gesamtheitliche Betrachtung über das gesamte Leuenfeld Süd zeigt, dass gemäss Bauzonenplan das Gebiet «Leuenfeld Süd - Teil Ost» in der viergeschossigen Geschäftszone liegt und gemäss bewilligtem Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil Ost» mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2019/2006 vom 17. Dezember 2019) für die nördlichen Baubereiche J1a, J2a, J3a und J4a jeweils fünf Vollgeschosse zulässig sind. Wie bereits aufgezeigt, befinden sich die Gebäude im Planungsperimeter in der fünfgeschossigen Geschäftszone, wobei für zwei der sieben Neubauten sechs Geschosse und für ein Gebäude sieben Geschosse zulässig sein sollen, wobei in den Perimeterbereichen A1 und A2 die Regelbauweise gemäss Zonenreglement

weiterhin gültig bleiben soll. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes «Leuenfeld Süd - Teil Ost» wurde die vorgenannte Überschreitung hinsichtlich Geschosshöhe als zulässig und damit als im Sinne des Zonenreglements punktuell betrachtet. Dabei betrifft die Überschreitung rund die Hälfte der Neubauten. Im vorliegenden Planungssperimeter betrifft die vorgesehene Überschreitung der Geschosshöhe nicht einmal die Hälfte der Neubauten und rund ein Viertel aller Gebäude im Planungssperimeter. Nach Einschätzung der Vorinstanz entsprechen die Geschosshöhen der Grundnutzung oder liegen innerhalb des Bereichs der zulässigen Abweichungen. Diese Einschätzung bedarf aufgrund des unbestimmten Rechtsbegriffs «punktuell» in § 13 Abs. 6 lit. a Aufzählungszeichen 3 des Zonenreglements ein Ermessen der Planungsbehörde. Die Ausübung des Ermessens wird, wie bereits erwähnt (vgl. Ziff. 2.3.1.1.), mit Zurückhaltung überprüft. Die Einschätzung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Bezogen auf den Planungssperimeter sowie auf den gesamten Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht des Gebiets Leuenfeld Süd erscheinen die Baubereiche mit Überschreitung der Geschosshöhe in Bezug auf die Gesamtfläche wie auch im Verhältnis zu den übrigen Bauten als punktuell im Sinne von § 13 Abs. 6 lit. a Aufzählungszeichen 3 des Zonenreglements. Im Weiteren ist keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben ersichtlich. Unter den dargelegten Rechtsgrundlagen und Umständen bestand nie Anlass zur Annahme, dass im Planungssperimeter z. B. ausschliesslich fünfgeschossige Baukörper entstehen würden. Mit einem Gestaltungsplan wird häufig eine Abweichung von der Grundordnung angestrebt (vgl. § 45 Abs. 2 und 133 Abs. 2 PBG). Die für die geplanten Bauten vorgesehenen Geschosshöhen sind, wie bereits unter Ziffer 2.3.2.2.b) erläutert, zulässig.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

b. Grundnutzung – zulässige Nutzung in der Geschäftszone

Die Beschwerdeführerin 2 rügt, in der fünfgeschossigen Geschäftszone seien Bauten mit öffentlichen Nutzungen, Geschäfts-, Wohnbauten sowie Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Das Zonenreglement enthalte zwar keine Vorschriften über die Anteile der Wohn- und Gewerbeflächen. Es könne per Definition der Geschäftszone aber davon ausgegangen werden, dass diese keine Wohnzone darstelle. Im Richtprojekt sei nur im Baubereich K1 im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung oder Gewerbenutzung vorgesehen. Das entspreche gemäss Sonderbauvorschriften Art. 8 von total 15'948 m² oberirdischer Nutzfläche 419 m² gewerblicher oder publikumsorientierter Nutzung oder 2.6 %. Ein solches Verhältnis sei mit der Grundnutzung nicht vereinbar. Es werde diesbezüglich auf den Raumplanungsbericht aus der Ortsplanungsrevision verwiesen.

Die Vorinstanz hielt in der angefochtenen Verfügung fest, dass das Richtprojekt überwiegend Wohnnutzung vorsehe. Im Baubereich K1 seien im Erdgeschoss hingegen publikumsorientierte Nutzungen oder Gewerbebetriebe vorgesehen. Die Grundnutzung (§ 13 Zonenreglement) enthalte keine Vorschriften über einen maximalen Wohnanteil oder einen minimalen Anteil an Gewerbeflächen. Der Gestaltungsplan stehe folglich im Einklang mit den Vorgaben des Zonenreglements (vgl. zum Ganzen S. 6, erster Absatz der angefochtenen Verfügung).

Gemäss § 24 Abs. 1 PBG legt der Zonenplan Art und Ausmass der zulässigen Nutzung des Bodens fest. Gemäss Bauzonenplan liegt der gesamte Planungssperimeter in der fünfgeschossigen Geschäftszone. Nach § 13 Abs. 1 lit. a des Zonenreglements sind in der fünfgeschossigen Geschäftszone «Bauten mit öffentlichen Nutzungen, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe» zulässig. Eine weitere Differenzierung hinsichtlich dem zulässigen Wohnanteil in der Geschäftszone wird nicht vorgenommen. Gemäss Anhang III des Zonenreglements besteht im Gebiet «Leuenfeld Süd» ein Pflichtenheft für Gestaltungspläne. Danach ist «der Eingangsbereich in das Quartier (entlang der Von Rollstrasse) zu beleben und attraktiv zu gestalten (publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss, Vorplatzgestaltung)» (lit. a) und bei der Parkierung (lit. d) ist die Rede von Anwohner- und Angestelltenparkplätze, Parkplätze für Kunden und Besucher. Das Pflichtenheft für Gestaltungspläne besteht für das gesamte «Leuenfeld Süd» (Anhang III zum Zonenreglement). Es gilt also für den Teil West und Ost.

Der Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil Ost» wurde mit RRB Nr. 2019/2006 vom 17. Dezember 2019 genehmigt. Im «Leuenfeld Süd - Teil Ost» sind gemäss Art. 6 der genehmigten Sonderbauvorschriften folgende nur mässig störende Nutzungen zulässig: Öffentliche Nutzungen, Geschäftsnutzungen sowie Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie eine Grossverkaufsfläche (Food oder NonFood) mit maximal 600 m² Nettoverkaufsfläche (im Baubereich J EG); Wohn- und Dienstleistungsnutzungen (in den Baubereichen J1 bis J4, jeweils a und b). Die Eigenheit der Geschäftszone besteht allgemein darin, dass Gewerbe und Wohnen miteinander verbunden werden. Die Anteile der Wohn- und Gewerbenutzung oder der anderen zulässigen Nutzungen sind für das Leuenfeld Süd nirgends festgelegt. Auch das Verhältnis der verschiedenen Nutzungen zueinander ist nicht geregelt. Mangels einer entsprechenden Regelung ist die Planungsbehörde frei, die konkreten Wohn- und Geschäftsanteile sowie die Anteile anderer zulässigen Nutzungen festzulegen. In Art. 6 der Sonderbauvorschriften werden die zulässigen Nutzungen definiert. In den Baubereichen K1 bis K7 sind die folgenden nur mässig störenden Nutzungen zulässig: Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, gemischte Wohn- und Arbeitseinheiten (z. B. Atelier), Kindergarten und Kindertagesstätten (Art. 6 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften). Im Baubereich K1 sind in dem gegen die Von Rollstrasse ausgerichteten Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen oder Gewerbebetriebe vorzusehen (Art. 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften). Die in Art. 6 der Sonderbauvorschriften vorgesehene Nutzung sieht eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung vor und entspricht damit der Grundordnung nach § 13 Abs. 1 lit. a des Zonenreglements. Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss des Baubereichs K1 in Richtung Von Rollstrasse publikumsorientierte Nutzungen vor, erachtet im Baubereich K7 ein Kindergarten / Kindertagesstätte als denkbar, wobei sich der Wohnungs- und Nutzungsmix im Rahmen der Bauprojektierung noch verändern könne (vgl. Ziff. 7.1 Raumplanungsbericht). Gemäss Ziff. 7.2 des Raumplanungsberichts sehe das Richtprojekt die folgenden Nutzungen vor: Wohnungen, publikumsorientierte Nutzungen in Richtung Von Rollstrasse, gemischte Wohn- und Arbeitseinheiten (z. B. Atelier) und Kindergarten / Kindertagesstätte. Die für das Richtprojekt vorgestellten Nutzungen bilden nicht Genehmigungsinhalt, sie sind deshalb unerheblich. Genehmigungsinhalt bilden die Sonderbauvorschriften. Diese entsprechen der Grundordnung und sind nicht zu beanstanden. Auch mit Blick auf die genehmigten Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes «Leuenfeld Süd - Teil Ost» ist kein anderer Schluss zu ziehen. Der Verweis der Beschwerdeführerin 2 auf den Raumplanungsbericht der Ortsplanungsrevision ist wenig hilfreich, zumal dieser keine Rechtsgrundlage darstellt und die für die Beschwerdeführerin 2 relevanten Inhalte nicht näher bezeichnet werden. Der Beschwerdeführerin 2 kann diesbezüglich nicht gefolgt werden.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

c. Planungsperimeter

Die Beschwerdeführerin 2 weist darauf hin, dass eine Planung, welche den fehlenden Konsens zwischen den Parteien (Grundeigentümern) übergehe, unzweckmässig sei. Offensichtlich unzweckmässige Planungen seien rechtswidrig. Die Beschwerdeführerin 2 verweist auf das Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2022.328 vom 2. August 2023, worin festgehalten worden sei, dass es möglich sei, einen Gestaltungsplan zu erlassen, auch wenn nicht alle Grundeigentümer im Perimeter einverstanden seien; die Erfahrung aber lehre, dass ein solches Vorgehen meist unzweckmässig sei, da derartige Pläne oft nicht oder nur zum Teil umgesetzt würden. Der vorliegende Gestaltungsplan könne ohne Miteinbezug der Grundstücke GB Oensingen Nrn. 117 und 120 nicht oder bloss zum Teil umgesetzt werden. Die Planung sei unzweckmässig, da im Voraus bereits feststehe, dass sie nie umgesetzt werde. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» sei somit rechtswidrig. Weiter sei die Ausklammerung der Grundstücke in den Planungsgebieten A1 und A2 (in beiden gelte die Regelbauweise) unter Beibehaltung und Änderung der Nutzungsordnung der Grundstücke GB Oensingen Nrn. 117 und 120 willkürlich und rechtswidrig. Die Ungleichbehandlung der Interessen der Grundeigentümer im Planungsgebiet sei offensichtlich. Ein unkoordinierter Erlass einer Sondernutzungsordnung für ein umfassendes Gestaltungsplangebiet widerspreche der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG.

Die Vorinstanz hielt in der angefochtenen Verfügung fest, dass das Pflichtenheft des Zonenreglements eine gesamtheitliche Planung verlange, was eine parzellenweise Planung ausschliesse. Die Beschwerdeführerin 2 könne sich vorliegend nicht gegen die Gestaltungsplanpflicht und das festgelegte Pflichtenheft zur Wehr setzen. Dies hätte im Rahmen der bereits erfolgten Ortsplanungsrevision angegangen werden müssen. Der Erlass eines Gestaltungsplanes bedürfe nicht der Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer. Aus der Eigentumsgarantie lasse sich keinen Anspruch ableiten, dass eine einmal festgesetzte Nutzungsordnung auf Dauer Bestand habe.

Die Beschwerdeführerin 2 begründet die gerügte Rechtswidrigkeit des Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Leuenfeld Süd - Teil West» damit, dass nicht alle Grundeigentümer mit der Planung einverstanden seien. Wie bereits ausgeführt, ist die Gemeinde bzw. die Vorinstanz Planungsbehörde (vgl. die vorgenannten Ausführungen in Ziff. 2.3.2.2.a). Die Eigentumsverhältnisse sind für den Erlass eines Nutzungsplanes nicht relevant. Er kann ohne Zustimmung des betroffenen Eigentümers erlassen werden. Wie bereits ausgeführt (vgl. die vorgenannten Ausführungen in Ziff. 2.3.2.2.a), entspringt es der Natur des Nutzungsplanverfahrens, dass die Vorinstanz über fremde Grundstücke beschliesst. Der Beschluss über den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» schliesst die bestehende Nutzung nicht aus. Bestehende Gebäude geniessen den Bestandesschutz. Der von der Beschwerdeführerin 2 vorgebrachte Entscheid des Verwaltungsgerichts VWBES.2022.328 vom 2. August 2023 ist vor dem Bundesgericht hängig und somit insbesondere mangels Rechtskraft nicht geeignet, eine Rüge zu begründen. Gleichwohl ist festzuhalten, dass aus dem vorgenannten Entscheid nicht zu entnehmen ist, dass Gestaltungspläne ohne Zustimmung des Grundeigentümers unzweckmässig sind. Für die Baustellenorganisation und Koordination ist es bei der Bebauung eines Planungsgebiets mit Gestaltungsplan vorteilhaft, wenn die Bauarbeiten unisono erfolgen können. Dies bedingt wiederum die Einwilligung sämtlicher Grundeigentümer des Planungsgebietes (vgl. § 5 Abs. 1 lit. a KBV). Ohne diese bleibt das Grundstück eines nicht zustimmungswilligen Grundeigentümers (vorerst) von der gesamtheitlichen Bebauung ausgenommen, was für die Bebauung eines grösseren Gebiets einen entsprechend höheren Organisationsbedarf und zusätzlichen Koordinationsaufwand erfordert. In dieser Hinsicht ist eine solche Ausgangslage für den Bauwilligen und die Planungsbehörde beschwerlich und nicht wünschenswert. Der Widerstand einzelner Grundeigentümer in einem Planungsgebiet beschlägt jedoch nicht per se die Zweckmässigkeit des gesamten Nutzungsplanes. In diesem Sinne ist auch der (nicht rechtskräftige) Entscheid des Verwaltungsgerichts VWBES.2022.328 vom 2. August 2023 zu verstehen. Vorliegend lassen sich ohne Zustimmung der Beschwerdeführerin 2 bzw. der Grundeigentümer von GB Oensingen Nr. 117 die Gebäude K3 und allenfalls K2 nicht realisieren. Die Grundeigentümerin von GB Oensingen Nr. 120 hat keine Beschwerde eingereicht. Sie ist mit der Planung einverstanden. Die übrigen Gebäude K1, K4 – K7 und MZR sowie die Einstellhalle mit ihren geplanten Ein- und Ausfahrten lassen sich ausserhalb des Grundstücks GB Oensingen Nr. 117 realisieren. Nach Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist eine etappierte Realisierung der Baubereiche und des Freiraums parzellenübergreifend zulässig. Eine etappierte Realisierung, unter vorerstem Ausschluss des Grundstücks GB Oensingen Nr. 117 ist gemäss Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften möglich. Dem Grundstück GB Oensingen Nr. 117 kommt hiernach für die Realisierung der gesamten Überbauung nur untergeordnet Bedeutung zu. Unter diesem Hintergrund erscheint ein Gestaltungsplan über den gesamten Gestaltungsplanperimeter, ohne Ausklammerung des Grundstücks GB Oensingen Nr. 117 (bzw. ohne Festlegung der Regelbauweise analog zu den Perimetergebieten A1 und A2 nach Art. 5 der Sonderbauvorschriften), zweckmässig. Gemäss Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2018/508 vom 3. April 2018) muss für den Planungsperimeter ein Gestaltungsplan erlassen werden. In Gebieten, wie dem vorliegenden, wo im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht statuiert ist, ist die Vorinstanz verpflichtet, innert nützlicher Frist einen rechts- und zweckmässigen Gestaltungsplan zu erlassen. Den betroffenen Grundeigentümern steht diesbezüglich ein rechtlicher Anspruch zu. Erst der Gestaltungsplan ermöglicht es den Grundeigentümern zu bauen. Es ist daher recht- und zweckmässig, wenn die Gemeinde für den Planungsperimeter in dem die Grundstücke GB Oensingen Nrn. 170 – 175, 114, 117, 119, 120, 1412, 2228, 2412, 2413, 2415 und 90295 liegen, einen Gestaltungsplan erlässt.

Bereits bei der Ortsplanungsrevision des Jahres 2002 sah die Gemeinde im Gebiet Leuenfeld «ein wichtiges künftiges Entwicklungsgebiet», welches sich für «zentrumbildende Nutzungen» eignet (vgl. RRB Nr. 733/2002 vom 3. April 2002, Ziff. 2.5.1.a). Die Gemeinde sah vor, das Gebiet Leuenfeld, in dem auch die heutigen Grundstücke GB Oensingen Nrn. 114 und 117 des Planungssperimeters liegen, einer neuen Nutzung zuzuführen. Dagegen wurde das Grundstück GB Oensingen Nr. 120 der Geschäftszone 3-geschossig zugewiesen. Mit der Ortsplanungsrevision 2018 wurden die Grundstücke im Planungssperimeter der Geschäftszone 5-geschossig zugewiesen. Mit der Ortsplanungsrevision 2018 wurde die Richtung der Ortsplanung 2002 weiter vertieft und konkretisiert, dass im Bereich des Planungssperimeters die Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht zukunftsträchtig ist und die Stossrichtung der inneren Verdichtung weiterverfolgt. Spätestens mit der Ortsplanungsrevision 2018 wurde das Gebiet des Planungssperimeters konkret als Gebiet für die innere Verdichtung bestimmt. Im Bereich des Planungssperimeters ist somit die innere Verdichtung angezeigt. Die Umsetzung der inneren Verdichtung in einem bereits überbauten Einfamilienhausquartier hat sachlogisch eine Änderung der Nutzungsplanung in diesem Bereich zur Folge, indem die Grundstücke einer intensiveren Bebauung, insbesondere der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugänglich gemacht werden müssen. Anders liesse sich die innere Verdichtung nicht umsetzen. Was sich über Jahrzehnte aus der Gemeindeentwicklung und des Planungsprozesses für die Raumentwicklung eines ganzen Gebietes herausgebildet hat, kann nicht durch den Widerstand einzelner betroffener Grundeigentümer gegen eine Planung seines Sinnesgehaltes entleert werden. In der Gesamtbetrachtung erscheint der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» auch ohne Unterstützung der Eigentümer der Grundstücke GB Oensingen Nrn. 117 und 120 als recht- und zweckmässig und in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung.

Die gerügte Verletzung der Planungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 RPG wird durch die Beschwerdeführerin 2 mit Art. 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften, wonach in den Perimetergebieten A1 und A2 die Regelbauweise gemäss Zonenreglement gilt, in Zusammenhang gebracht. Demgegenüber gelten für die Baubereiche K1 bis K7 von der Regelbauweise abweichende, je unterschiedliche Bauvorschriften. Gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG erarbeiten Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Darüber hinaus ist Art. 2 Abs. 1 RPG keine Rechtsgrundlage dafür, von einer Planungsbehörde verlangen zu können, dass diese für jedes Grundstück in einem Planungssperimeter die genau gleiche Nutzung vorsehen soll. Dass mehrere Perimetergebiete innerhalb eines Planungsgebietes eine Ungleichbehandlung darstellen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Eine nach Ansicht der Beschwerdeführerin 2 bestehende Ungleichbehandlung der Interessen der Grundeigentümer im Planungsgebiet ist nicht ersichtlich. Die Formulierung der Rüge entspricht einer Erwägung des vorgenannten Entscheids des Verwaltungsgerichts (E. 4), worin es darum ging, dass eine Sondernutzungsplanung nicht ohne Bezug zur laufenden Revision der Zonenplanung vorgenommen werden dürfe. Dies ist hier nicht der Fall. Vorliegend wurde die Ortsplanungsrevision bereits im Jahr 2018 rechtskräftig beschlossen, womit keine vergleichbare Ausgangslage besteht. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» konkretisiert die Vorgaben der Ortsplanungsrevision 2018, mit welcher die Gestaltungsplanpflicht für den Planungssperimeter beschlossen wurde. Damit steht die vorgesehene Planung in Einklang mit der übergeordneten Planung. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» erscheint in Bezug auf Art. 2 Abs. 1 RPG weder willkürlich noch rechtswidrig.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

2.3.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - Teil West» ohne Zustimmung der Grundeigentümer des Planungssperimeters beschlossen und genehmigt werden kann. Die vorgesehenen Abweichungen der Anzahl Vollgeschosse bei den Baubereichen K1, K2 und K5 von der Grundordnung erscheinen insgesamt als punktuell und städtebaulich begründet. Sie sind als rechtmässig zu beurteilen. Die in Art. 6 der

Sonderbauvorschriften vorgesehene Nutzung sieht eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung vor und entspricht damit der Grundordnung nach § 13 Abs. 1 lit. a des Zonenreglements. Die Beschwerden von Hansjörg Müller und Monique Brodbeck sowie den weiteren Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet und sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.3.4 Kosten

Die Verfahrenskosten werden gemäss § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) auferlegt. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu tragen (§ 106 Abs. 1 ZPO). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, einschliesslich der Entscheidgebühr, werden auf insgesamt Fr. 3'600.00 festgesetzt. Da die Beschwerden von Hansjörg Müller und Monique Brodbeck und den weiteren von ihr vertretenen Beschwerdeführern (Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner und Marie-Louise Baumgartner-Brodard) abzuweisen sind, haben sie die Verfahrenskosten von Fr. 3'600.00 zu tragen. Aufgrund des für die Behandlung der beiden Beschwerden vergleichbaren Aufwandes sind die Verfahrenskosten Hansjörg Müller und Monique Brodbeck (unter solidarischer Haftung mit den weiteren von ihr vertretenen Beschwerdeführern, d.h. Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner, Marie-Louise Baumgartner-Brodard) je zur Hälfte (d.h. je zu Fr. 1'800.00) aufzuerlegen. Die von ihnen zu tragenden Verfahrenskosten werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 1'800.00 verrechnet. Der Antrag von Monique Brodbeck und den weiteren von ihr vertretenen Beschwerdeführern (Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner und Marie-Louise Baumgartner-Brodard) auf eine Parteientschädigung ist infolge Unterliegens und mangels einer berufsmässigen Vertretung (vgl. § 39 VRG) abzuweisen.

Mit Eingabe vom 3. März 2025 reichte der Rechtsvertreter der Schmid Immobilien AG Buchrain, Rechtsanwalt Michael Grimm, seine Honorarnote und eine Kopie der Honorarvereinbarung ein. Mit Stellungnahme vom 10. Mai 2024 nahm die Schmid Immobilien AG Buchrain über ihren Rechtsvertreter Stellung zu den eingereichten Beschwerden und stellte folgende Rechtsbegehren: 1. Die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; 2. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd – Teil West» mit Sonderbauvorschriften sei in der vom 11. Mai 2023 bis 9. Juni 2023 öffentlich aufgelegten Fassung zu genehmigen. Die Rechtsbegehren enthalten keinen Antrag auf Entschädigung der Parteikosten. Folglich ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Oensingen hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung vom 10. November 2015, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von §18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - West» der Einwohnergemeinde Oensingen wird genehmigt.
- 3.2 Behandlung der Beschwerden:
- 3.2.1 Die Beschwerde von Hansjörg Müller wird abgewiesen.
- 3.2.2 Die Beschwerde von Monique Brodbeck, Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner und Marie-Louise Baumgartner-Brodard wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.2.3 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden auf Fr. 3'600.00 festgesetzt und werden Hansjörg Müller und Monique Brodbeck (unter solidarischer Haftung mit Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner und Marie-Louise Baumgartner-Brodard) je zur Hälfte (d.h. je zu Fr. 1'800.00) auferlegt. Die Verfahrenskosten werden mit den in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 1'800.00 verrechnet.
- 3.2.4 Der Antrag von Monique Brodbeck, Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner und Marie-Louise Baumgartner-Brodard auf Zusprechung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
- 3.2.5 Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 4'530.00 zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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**Hansjörg Müller, Erlinsburgweg 1, 4702 Oensingen**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'800.00	(Fr. 1'800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten		4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. -1'800.00	
	<u>Fr. 00.00</u>	

Kostenrechnung**Monique Brodbeck, Weihergasse 33, 4538 Oberbipp**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'800.00	(Fr. 1'800.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten		4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Inkl. Entscheidgebühr:	Fr. -1'800.00	
	<u>Fr. 00.00</u>	

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2,
4702 Oensingen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 4'530.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement, (ka) (Beschwerde Nr. BGKP.2024.1)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (dg/is)
 Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 82'685, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
 Hochbauamt, (Eigentümerin von GB Oensingen Nrn. 171, 173)
 Amt für Finanzen
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
 Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit Rechnung (Eigentümerin von GB Oensingen Nr. 2415) **(Einschreiben)**
 Einwohnergemeinde Oensingen, Abteilung Bau, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Dossier (später) **(Einschreiben)**
 Zeitraum Planungen AG, Raumentwicklung & Städtebau, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern **(Einschreiben)**
 Schmid Architektur & Baumanagement AG, Neuhaltenring 1, 6030 Ebikon **(Einschreiben)**
 Monique Brodbeck, Weihergasse 33, 4538 Oberbipp (für sich und als Vertreterin von Jürg Baumgartner, Rolf Baumgartner und Marie-Louise Baumgartner-Brodard; Gesamteigentümer von GB Oensingen Nr. 117) **(Einschreiben)**
 Hansjörg Müller, Erlinsburgweg 1, 4702 Oensingen (Eigentümer von GB Oensingen Nr. 174) **(Einschreiben)**
 Behar Bilalli, Lehngasse 12, 4702 Oensingen (Eigentümer von GB Oensingen Nr. 170) **(Einschreiben)**
 Arlind Shpati, Lehngasse 10, 4702 Oensingen (Miteigentümerin von GB Oensingen Nr. 172) **(Einschreiben)**
 Hajrije Shpati, Lehngasse 10, 4702 Oensingen (Miteigentümerin von GB Oensingen Nr. 172) **(Einschreiben)**
 Lulzim Shpati, Lehngasse 10, 4702 Oensingen (Miteigentümer von GB Oensingen Nr. 172) **(Einschreiben)**
 Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Rechtsanwälte und Notare, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 553, 4502 Solothurn (Vertreter von Schmid Immobilien AG Buchrain, Neuhaltenring 1, 6030 Ebikon, Eigentümerin von GB Oensingen Nrn. 175, 114, 119, 2412) **(Einschreiben)**
 Michaela Flückiger, Schachenstrasse 4, 4702 Oensingen (Eigentümerin von GB Oensingen Nr. 120) **(Einschreiben)**
 BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Wengisteinstrasse 1, 4500 Solothurn (Eigentümerin von GB Oensingen Nrn. 1412, 2228, 2413) **(Einschreiben)**
 Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Oensingen: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Leuenfeld Süd - West»)