

Regierungsratsbeschluss

vom 25. August 2026

Nr. 2026/1476

Langendorf: Gestaltungsplan «Grünern» / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Langendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Grünern» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan, Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Dokumentation der raumplanerischen Interessenabwägung (Stand 31. Mai 2025) als Beilage zum Raumplanungsbericht.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Langendorf Nrn. 1439, 375 und 1328 (nachfolgend Planungsperimeter) mit einer Fläche von rund 0.7 ha und liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Langendorf.

Der kantonale Richtplan (Richtplankarte) des Kantons Solothurn weist den im Areal des Planungsperimeters liegende Bereich von Langendorf dem Siedlungsgebiet zu (Grundnutzung «Wohnen, öffentliche Bauten»).

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2020/1574 vom 10. November 2020) sind die Grundstücke GB Langendorf Nrn. 375 und 1328 sowie ein Grossteil von GB Langendorf Nr. 1439 der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Eine Ausnahme bildet die neu abparzellierte Teilfläche der Parzelle GB Langendorf Nr. 1439, welche der zweigeschossigen Wohnzone zugeordnet ist. Die Parzelle GB Langendorf Nr. 375 sowie ein Grossteil der Fläche von GB Langendorf Nr. 1439 sind zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Areal ist unbebaut.

Ziel des vorliegenden Gestaltungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung

einer dichten und qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung zu schaffen. Entlang einer Mittelzone als gemeinsamem Erschliessungs- und Begegnungsraum sollen Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit rund 40 Wohneinheiten entstehen.

2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. März 2024 bis 6. April 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen elf Einsprachen ein, darunter jene von Medina und Betim Bilalli (als Rechtsnachfolger von Michel und Tatjana Di Vito), Stefan Reichenbach, Lisette und Tobias Koeniger-Pauli, Fabienne und Jean-Claude Rohn, Sabine Huber und Daniele Grambone. Mit Einspracheentscheid und Planbeschluss vom am 29. Juli 2025 hiess der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Langendorf die Einsprachen teilweise gut, soweit er darauf eintrat und beschloss den Gestaltungsplan «Grünern» mit Sonderbauvorschriften (nachfolgend Gestaltungsplan Grünern).

Gegen den Einspracheentscheid und Planbeschluss des Gemeinderates Langendorf vom 29. Juli 2025 (nachfolgend angefochtener Beschluss) erhoben Medina und Betim Bilalli, vertreten durch Rechtsanwältin Jacqueline Alf, Stefan Reichenbach, Lisette und Tobias Koeniger-Pauli, Fabienne und Jean-Claude Rohn, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Rumpf, Sabine Huber und Daniele Grambone Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn.

Mit Beschwerde vom 10. August 2025 stellt Stefan Reichenbach (nachfolgend Beschwerdeführer 2) folgende Rechtsbegehren:

1. «Der angefochtene Einspracheentscheid und Planbeschluss des Gemeinderates Langendorf vom 29. Juli 2025 sei ersatzlos aufzuheben.
2. Der Gestaltungsplan «Grünern» sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, da er sowohl an fundamentalen prozessualen Mängeln leidet als auch materiell rechts- und zweckwidrig ist.
3. Eventualiter sei die Sache zur gänzlichen Neuurteilung an die Gemeinde Langendorf zurückzuweisen mit der verbindlichen Weisung, die planerischen Widersprüche aufzulösen und eine mit dem Quartiercharakter verträgliche Lösung zu erarbeiten, die dem Grundsatz der qualitätsvollen Verdichtung gerecht wird.
4. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren zulasten der Gemeinde Langendorf.»

Mit Beschwerde vom 10. August 2025 beantragen Lisette und Tobias Koeniger (nachfolgend Beschwerdeführende 3) sinngemäss den Gestaltungsplan Grünern nicht zu genehmigen.

Mit Beschwerde vom 11. August 2025 stellen Medina und Betim Bilalli (nachfolgend Beschwerdeführende 1), beide vertreten durch Rechtsanwältin Jacqueline Alf, folgende Rechtsbegehren:

1. «Der Entscheid des Gemeinderats vom 29. Juli 2025 sei aufzuheben und der Gestaltungsplan «Grünern» sei nicht zu beschliessen.
2. Eventuell sei die Angelegenheit zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).»

Mit Beschwerde vom 13. August 2025 stellen Sabine Huber (nachfolgend Beschwerdeführerin 5) und Daniele Grambone (nachfolgend Beschwerdeführer 6) folgende Rechtsbegehren:

1. «Der angefochtene Einspracheentscheid und Planbeschluss des Gemeinderates Langendorf vom 29. Juli 2025 sei ersatzlos aufzuheben.
2. Der Gestaltungsplan «Grünern» sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, da er sowohl an fundamentalen prozessualen Mängeln leidet als auch materiell rechts- und zweckwidrig ist.
3. Eventualiter sei die Sache zur gänzlichen Neubeurteilung an den Gemeinderat Langendorf zurückzuweisen mit der verbindlichen Weisung, die planerischen Widersprüche aufzulösen und eine mit dem Quartiercharakter verträgliche Lösung zu erarbeiten, die dem Grundsatz der qualitätsvollen Verdichtung gerecht wird.
4. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren zulasten der Gemeinde Langendorf.»

Mit Beschwerde vom 14. August 2025 stellen Fabienne und Jean-Claude Rohn (nachfolgend Beschwerdeführende 4), vertreten durch Rechtsanwalt Walter Rumpf, folgende Rechtsbegehren:

1. «Es sei der angefochtene Entscheid wegen Rechtswidrigkeit und Unzweckmässigkeit aufzuheben und das Verfahren mit verbindlichen Weisungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und durch einen rechtmässigen und zweckmässigen Entscheid der Beschwerdeinstanz im Sinne der nachfolgenden Begründung zu ersetzen.

unter Kosten und Entschädigungsfolge»

Mit Eingabe vom 31. Oktober 2025 reichte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Langendorf (nachfolgend Vorinstanz), vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, eine Vernehmung ein und stellt folgende Rechtsbegehren:

1. «Die Beschwerden seien abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.
2. Der Gestaltungsplan «Grünern» mit Sonderbauvorschriften sei zu genehmigen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

Mit Eingabe vom 5. November 2025 nahm die Aktiengesellschaft Malbec (nachfolgend Grundeigentümerin), vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, zu den Beschwerden Stellung und stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Gestaltungsplan «Grünern» sei in der vom Gemeinderat Langendorf mit Entscheid vom 29. Juli 2025 beschlossenen Fassung zu genehmigen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

Mit Eingabe vom 29. Januar 2026 reichten die Beschwerdeführenden 4 Schlussbemerkungen ein und bestätigten ihre Rechtsbegehren vom 14. August 2025.

Mit Eingabe vom 2. Februar 2026 reichten die Beschwerdeführenden 1 eine Replik ein und bestätigten ihre Rechtsbegehren vom 11. August 2025.

Mit Eingabe vom 4. Februar 2026 reichte der Beschwerdeführer 2 eine Replik ein und bestätigte seine Rechtsbegehren vom 10. August 2025. Weiter stellt er diverse Beweisanträge. Konkret beantragt er mehrere Gutachten, d.h. eine umfassende Lärmstudie, ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, ein unabhängiges Fachgutachten zur Einordnung des Projekts in das Quartierbild und zur Qualität des Aussenraumes. Weiter beantragt er die Edition von Protokollen der Planungskommission und des Gemeinderates. Weiter beantragt er die Durchführung eines Augenscheines. Schliesslich beantragt er die Sistierung des vorliegenden Verfahrens bis zur Klärung der gerügten Interessenabwägung.

Mit Eingabe vom 4. Februar 2026 reichten die Beschwerdeführenden 5 und 6 (identisch zur Eingabe des Beschwerdeführers 2 vom 4. Februar 2026) eine Replik ein und bestätigten ihre Rechtsbegehren vom 13. August 2025. Weiter stellen sie die gleichen Beweis- und Verfahrensanträge wie der Beschwerdeführer 2 mit Eingabe vom 4. Februar 2026.

Mit Eingabe vom 12. März 2026 reichte die Grundeigentümerin ihre Stellungnahme ein und bestätigt ihre Rechtsbegehren vom 5. November 2025.

Mit Eingabe vom 26. März 2026 reichte die Vorinstanz ihre Stellungnahme ein und teilte mit, dass sie an den bisherigen Ausführungen festhalte.

Mit Eingabe vom 17. April 2026 reichte der Beschwerdeführer 6 eine weitere Stellungnahme zu den Eingaben der Grundeigentümerin vom 12. März 2026 und der Vorinstanz vom 26. März 2026 ein.

Mit Eingabe vom 7. Mai 2026 teilte die Grundeigentümerin mit, auf eine weitere Stellungnahme zu verzichten und verwies auf die bisherigen Ausführungen und die gestellten Anträge.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 9. Juni 2026 wurde die von den Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 beantragte Sistierung abgewiesen.

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.

Medina und Betim Bilalli sind Eigentümer des Grundstücks GB Langendorf Nr. 2244, welches sie selbst bewohnen. Das Grundstück GB Langendorf Nr. 2244 grenzt unmittelbar an das Grundstück GB Langendorf Nr. 375 des Planungssperimeters. Medina und Betim Bilalli sind als unmittelbare Nachbarn des Planungssperimeters vom Gestaltungsplan Grünern besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Sie haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen. Ihre Beschwerde beim Regierungsrat erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Medina und Betim Bilalli sind somit im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

Stefan Reichenbach ist Eigentümer des Grundstücks GB Langendorf Nr. 553, welches er selbst bewohnt. Das Grundstück GB Langendorf Nr. 553 grenzt unmittelbar an das Grundstück GB Langendorf Nr. 1439 des Planungssperimeters. Stefan Reichenbach ist als unmittelbarer Nachbar des Planungssperimeters vom Gestaltungsplan Grünern besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Er hat am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen. Seine Beschwerde beim Regierungsrat erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Stefan Reichenbach ist somit im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf seine Beschwerde ist einzutreten.

Lisette und Tobias Koeninger-Pauli sind Eigentümer des Grundstücks GB Langendorf Nr. 638, welches sie selbst bewohnen. Das Grundstück GB Langendorf Nr. 638 grenzt unmittelbar an das Grundstück GB Langendorf Nr. 375 des Planungssperimeters. Lisette und Tobias Koeninger-Pauli sind als unmittelbare Nachbarn des Planungssperimeters vom Gestaltungsplan Grünern besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Sie haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen. Ihre Beschwerde beim Regierungsrat erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Lisette und Tobias Koeninger-Pauli sind somit im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

Fabienne und Jean-Claude Rohn sind Eigentümer des Grundstücks GB Langendorf Nr. 2243, welches sie selbst bewohnen. Das Grundstück GB Langendorf Nr. 2243 grenzt unmittelbar an das Grundstück GB Langendorf Nr. 375 des Planungssperimeters. Fabienne und Jean-Claude Rohn sind als unmittelbare Nachbarn des Planungssperimeters vom Gestaltungsplan Grünern besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Sie haben am Verfahren vor dem Gemeinderat teilgenommen. Ihre Beschwerde beim Regierungsrat erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Fabienne und Jean-Claude Rohn sind somit im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

Sabine Huber und Daniele Grambone sind Eigentümer des Grundstücks GB Langendorf Nr. 635, welches sie selbst bewohnen. Das Grundstück GB Langendorf Nr. 635 grenzt unmittelbar an das Grundstück GB Langendorf Nr. 1439 des Planungssperimeters. Sabine Huber und Daniele Grambone sind als unmittelbare Nachbarn des Planungssperimeters vom Gestaltungsplan Grünern besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Sie haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen. Ihre Beschwerde beim Regierungsrat erfolgte rechtzeitig und formgerecht. Sabine Huber und Daniele Grambone sind somit im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Beweisanträge

a. Lärmstudie

Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 beantragen eine umfassende Lärmstudie, welche auch die Reflexionen an den massiven Fassadenfluchten der neuen Überbauung einbeziehe, da die Lärmprognose der Zeugin Bauberatung AG vom 4. Juni 2024 den durch die Tiefgarageneinfahrt und die gemeinschaftlichen Aussenbereiche entstehenden Siedlungslärm nicht berücksichtige. Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 legen nicht dar, inwiefern eine umfassende Lärmstudie bereits im Nutzungsplanverfahren (§ 15 ff. PBG) bzw. Gestaltungsplanverfahren erforderlich sein soll. Im Gegenteil, die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 nennen Lärmquellen, welche Bezug zu einer konkreten Nutzung aufweisen. Diese konkrete Nutzung ist jedoch nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens und damit sind auch die relevanten Bezugsgrössen (Gebäudevolumen, Anzahl Einstellhallenplätze, Anzahl und Grösse der Wohneinheiten, Materialisierung z.B. von Fassaden und Mauern, Gebäudeabstände etc.) nicht bekannt. Dies gilt es, nachgelagert zum Gestaltungsplanverfahren, im Baubewilligungsverfahren zu klären. Die beantragte umfassende Lärmstudie ist somit abzuweisen.

b. Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 befürchten, dass durch die Unterkellerung und Topografie die Versickerungsfähigkeit des Bodens dauerhaft gestört werde, was zu Hangwasserproblemen auf den tiefergelegenen Parzellen der Beschwerdeführenden führen könne. Diese Frage sei vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes Grünern zu klären, da sie die bauliche Machbarkeit des Projekts im Kern betreffe.

Die Vorinstanz ergänzte anlässlich der von den Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 bereits im Einspracheverfahren aufgeworfenen Befürchtungen hinsichtlich Hangwasser die Sonderbauvorschriften um § 22 Abs. 3 Lemma 1, wonach im Bewilligungsverfahren ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten ist, welches den Umgang mit Hang-, Sicker-, Schicht- und Oberflächenwasser unter Einbezug der Auswirkungen auf die angrenzenden Parzellen aufzeigt. Diese neu in die SBV aufgenommene Bestimmung ist im Allgemeinen, aber auch hinsichtlich der aufgeworfenen Befürchtungen konkret und umfassend formuliert und überzeugt insgesamt, damit allfällige Entwässerungsthematiken frühzeitig erfasst und technisch gelöst werden können. Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 begründen nicht, weshalb zusätzlich zu dem gemäss § 22 Abs. 3 SBV erforderlichen Entwässerungskonzept bereits im Rahmen des Gestaltungsplanes zusätzliche Untersuchungen erforderlich sein sollen. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die bauliche Machbarkeit des Projekts trotz den vorgenannten Anforderungen an das Entwässerungskonzept im Kern betroffen sein soll. Anhand des konkreten Baubewilligungsverfahrens sind die allenfalls erforderlichen Massnahmen mit dem Entwässerungskonzept festzulegen. Die beantragten zusätzlichen Abklärungen werden abgewiesen.

c. Quartierbild und Qualität des Aussenraumes

Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 beantragen ein unabhängiges Fachgutachten zur Einordnung des Projekts in das Quartierbild und zur Qualität des Aussenraumes. Der Antrag wird von den Beschwerdeführenden nicht begründet. Insofern kann den Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 nicht gefolgt werden. Es liegt noch kein konkretes Bauvorhaben, sondern einzig ein Richtprojekt vor. Das Richtprojekt bildet nicht Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplanes Grünern. Die Einordnung des zukünftigen Bebauungsprojekts in das zu dieser Zeit bestehende Quartierbild sowie die Beurteilung der Qualität des Aussenraumes i.S.v. § 63 Kantonale Bauverordnung

(KBV; BGS 711.61) ist anhand des konkreten Bauprojekts im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Das beantragte Fachgutachten ist demnach abzuweisen. Im Übrigen wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Siedlungsqualität und zum Quartierbild (vgl. Erw. 2.3.2.5) verwiesen.

d. Protokolle der Planungskommission und des Gemeinderates

Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 beantragen, die Vorinstanz zu verpflichten, sämtliche Protokolle der Planungskommission und des Gemeinderates zum Gestaltungsplan Grünern seit Frühling 2022 vorzulegen, um die Unabhängigkeit der Willensbildung zu prüfen. Die Protokolle des Gemeinderates sind seit dem Jahr 2024 auf der Homepage des Gemeinderates aufgeschaltet. Was die Gemeinderatsprotokolle in den davor liegenden Jahren sowie die Kommissionsprotokolle betrifft, ist nicht ersichtlich, inwiefern diese für das vorliegende Verfahren relevant sein sollen, zumal der Beweisantrag nicht begründet ist. Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 erwähnen bloss die Prüfung der Unabhängigkeit der Willensbildung als Zweck der Herausgabe.

Die vorliegenden Akten sind für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden vollständig. Der Beweisantrag der Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 ist mangels Begründung abzuweisen.

Den Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 bleibt es unbenommen, für die Einsichtnahme in weitere Protokolle direkt beim Gemeinderat ein konkretes Einsichtsgesuch zu stellen (§ 31 Abs. 2 Gemeindegesetz, GG; BGS 131.1). Wir weisen jedoch darauf hin, dass Kommissionsprotokolle nicht öffentlich sind (Urteil VWBES.2022.294 des Verwaltungsgerichtes des Kantons Solothurn vom 6. Februar 2023 [E.4] sowie § 31 GG und § 12 der Gemeindeordnung Langendorf e contrario).

e. Augenschein

Weiter beantragen die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 die Durchführung eines Augenscheines.

Ein Augenschein ist dann vonnöten, wenn zu erwarten ist, dass dadurch den Sachverhalt erhellende, neue Erkenntnisse gewonnen werden können. Die Planunterlagen und Akten sind indes schlüssig. Zudem konnten die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 ihre Vorbringen zur Planung ausführlich darlegen. Von weiteren entscheiderelevanten Erkenntnissen durch eine Besichtigung vor Ort oder einer Parteiverhandlung ist nicht auszugehen. Der Verfahrensantrag wird abgewiesen.

Die vorliegenden Akten sind für die Beurteilung der vorstehenden Beschwerde vollständig. Die Parteien hatten ausreichend Gelegenheit, sich in Kenntnis der Akten zur Sache zu äussern. Die Verfahrens- und Beweisanträge werden, wie vorstehend erläutert, abgewiesen. Die von den Parteien eingereichten Unterlagen bilden Bestandteil der Akten des Beschwerdeverfahrens. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse aus den beantragten Beweismitteln gewonnen werden könnten. Die örtliche Situation geht aus den Akten mit genügender Klarheit hervor. Zur Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit des angefochtenen Gestaltungsplanes Grünern bedarf es weder die Bestellung, noch Abnahme weiterer Beweismittel oder Durchführung eines Augenscheins.

2.3.2.2 Rechtliches Gehör

a. Die Parteistandpunkte

Die Beschwerdeführenden 1, 2, 4, 5 und 6 rügen die Verletzung des rechtlichen Gehörs. Konkret bringen sie Folgendes vor:

Die Beschwerdeführenden 1 rügen die Verletzung der Begründungspflicht, indem sich die Vorinstanz ungenügend mit der gerügten Beschattung infolge der Gebäudeabstandsunterschrei-

tung zwischen den südlichen und nördlichen Baubereichen auseinandergesetzt habe. Die Argumentation beschränke sich im Wesentlichen auf die Feststellung, dass die Unterschreitung der Gebäudeabstände aufgrund einer architektonisch besseren Lösung zulässig sei, welche jedoch durch die Beschwerdeführenden 1 bestritten werde. Weiter rügen die Beschwerdeführenden 1, die «Ergänzung des Planungsberichts» sei ihnen anlässlich des angefochtenen Entscheids und damit ohne vorgängige Wahrung des rechtlichen Gehörs nach § 19 PBG eröffnet worden.

Die Beschwerdeführenden 4 rügen, dass die Vorinstanz die Anliegen und Interessen der Beschwerdeführenden 4 im Rahmen der Berichte nach Art. 47 RPV und nach Art. 3 RPV extern durch private Unternehmen habe aufnehmen sowie beurteilen lassen und im angefochtenen Beschluss darauf abgestellt habe, ohne dass sie diese zuvor geprüft, diskutiert und genehmigt habe. Die Vorinstanz verfüge nicht über eine entsprechende Delegationsnorm zur Auslagerung solch rechtsstaatlicher Tätigkeit. Weiter habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzt, indem sie den Antrag der Beschwerdeführenden 4 auf Einholung eines Fachberichtes zu den Auswirkungen des Gestaltungsplans Grünern auf das Ortsbild und den Landschaftsschutz abgelehnt habe. Die Ablehnung sei ungenügend begründet worden. Schliesslich habe sich die Vorinstanz nicht mit der Rüge der ungenügenden Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes zwischen Bau- und Wohnzone auseinandergesetzt und dadurch den Anspruch der Beschwerdeführenden 4 auf rechtliches Gehör verletzt.

Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das gerügte Vorgehen bei der raumplanerischen Interessenabwägung. Die Zustellung der Interessenabwägung zusammen mit dem abweisenden Entscheid sei eine klassische Gehörsverletzung, denn nach § 19 PBG müssten wesentliche Änderungen an der Planungsgrundlage den Betroffenen vor dem Entscheid zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Die Grundeigentümerin wertet die Rüge der Beschwerdeführenden 4 als nicht stichhaltig, da dem Aspekt des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes im Planungsprozess gebührend Rechnung getragen worden sei. Die ergänzende Dokumentation der Interessenabwägung bzw. die Ergänzung des Planungsberichts stelle keine Planänderung i.S.v. § 19 PBG dar, da hierdurch nur der Raumplanungsbericht betroffen, aber nicht der Plan- bzw. Genehmigungsinhalt geändert worden sei.

b. Rechtsgrundlagen des rechtlichen Gehörs

Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und §§ 23 f. VRG haben die Parteien Anspruch auf Wahrung des rechtlichen Gehörs. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welches in die Rechtsstellung einer Person eingreift. Dazu gehört insbesondere deren Recht, sich vor Erlass des in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 132 V 368 E. 3.1 S. 371, mit weiteren Hinweisen). Dies beinhaltet auch die unaufgeforderte Zustellung von entscheidungsrelevanten Unterlagen, wie Fachberichte, an die Parteien. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt zudem die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2 S. 236, mit weiteren Hinweisen). Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 142 III 433 E. 4.3.2 S. 436; BGE 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188; je mit weiteren Hinweisen).

c. Begründungspflicht

Die unterschiedlichen Ansichten zwischen der Vorinstanz und den Beschwerdeführenden 1 darüber, ob die geplante Festlegung der Baubereiche mit Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Planungsperimeters architektonisch überzeugend ist oder nicht, dürfen bestehen. Die Vorinstanz zeigte im angefochtenen Beschluss ihre Überlegungen zur Abwägung zwischen der Gebäudeabstandsunterschreitung und den Zielen der Planung auf. Auch wenn die Beschwerdeführenden 1 die Ansicht der Vorinstanz nicht teilen, entsteht dadurch keine Verletzung der Begründungspflicht. Den Beschwerdeführenden 1 waren die Ansichten der Vorinstanz bekannt und sie konnten den angefochtenen Beschluss in voller Kenntnis der diesbezüglich relevanten Sachlage anfechten. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist nicht ersichtlich.

d. Beweisanträge

Die Beschwerdeführenden 4 machen geltend, dass die Ablehnung des beantragten Fachberichtes ungenügend begründet worden sei. Die kurze Auseinandersetzung mit dem Richtprojekt sei nicht begründet. Zudem beziehe sich die Vorinstanz auf die Interessenabwägung, welche gemäss Ausführungen der Beschwerdeführenden 4 den Anforderungen von Art. 3 RPV nicht genügen würden.

Den Parteien steht das Recht zu, Beweisanträge zu stellen (§ 27 Abs. 1 VRG). Beweisanträge sind Bestandteil des rechtlichen Gehörs. Beweisanträge sind zu behandeln und ihre Ablehnung ist zu begründen. Abgelehnte Beweisanträge können vor der Rechtsmittelbehörde neu gestellt werden (§ 27 Abs. 2 VRG). Damit stellt die Ablehnung eines Beweisantrages nicht automatisch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Die Vorinstanz behandelte im angefochtenen Beschluss den von den Beschwerdeführenden 4 beantragten Fachbericht. Darin hielt sie fest, dass die Planung fachmännisch erstellt worden sei und sie von ihrem Ortsplaner beraten worden sei. Dabei habe man dem Ortsbild und dem Landschaftsschutz gebührend Rechnung getragen. Die Planungsbehörde kann zur Erfüllung ihrer Aufgaben Berater beiziehen. Sie behält dadurch jegliche Kompetenzen bei, da sie selbst über den Nutzungsplan bzw. den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) beschliesst (§ 16 Abs. 3 PBG) und nicht Dritte bzw. die Berater. Es besteht keinen Anlass, in die Abwägung der Vorinstanz einzugreifen. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführenden 4 inzwischen von ihrem ursprünglichen Begehren abgewendet zu haben scheinen. Die Beschwerdeführenden 4 haben den abgelehnten Beweisantrag im vorliegenden Verfahren nicht nochmals gestellt. Sie scheinen kein Interesse mehr an der Einholung des abgewiesenen Fachberichtes zu haben. Ein solcher ist überdies ohnehin nicht anzufordern, da die Akten für die Beurteilung des vorliegenden Verfahrens vollständig sind. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich.

Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 4 erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

e. Nicht behandelte Rügen

Der Trennungsgrundsatz ist ein fundamentaler Grundsatz der Raumplanung und verlangt eine strikte Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 1 Abs. 1 RPG). Er findet seine Umsetzung in allen Ebenen der Raumplanung, d.h. auf Stufe des Bundes, des Kantons und der Gemeinde. Im Rahmen der Ortsplanung erlässt die Einwohnergemeinde Nutzungspläne (§ 9 Abs. 1 und 2 PBG). Der Zonenplan unterscheidet vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen (§ 24 Abs. 2 PBG). Die Bauzone wird unterteilt, unter anderem in Wohnzone, Kernzone, Arbeitszone, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezone und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 29 Abs. 1 PBG). Die Rüge der Beschwerdeführenden 4, wonach sich die Vorinstanz nicht mit der «Rüge der ungenügenden Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes zwischen Bau- und Wohnzone» auseinandergesetzt haben soll, ist nicht näher begründet. Worauf die Be-

schwerdeführenden 4 hinauswollen, ist nicht erkennbar. Inwiefern die Bau- und Wohnzone voneinander zu trennen ist, ist nicht verständlich, da die Wohnzone ein Teil der Bauzone ist. Jedenfalls erfolgt sowohl die Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet, wie auch die Festlegung der Wohnzone in einem Planungsprozess, der nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Die Rüge ist nicht verständlich und ihr kann auch unter Beizug der Verfahrensakten inhaltlich nicht gefolgt werden.

Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 4 erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

f. Interessenabwägung

Die Rüge der Beschwerdeführenden 2, 4, 5 und 6 zielt ins Leere, da das Vorgehen der Vorinstanz bei der raumplanerischen Interessenabwägung nicht zu beanstanden ist (vgl. Erw. 2.3.2.3) und sich dadurch die Prüfung der Gehörsverletzung erübrigt. § 19 PBG mit der Überschrift «Änderungen im Einsprache- und Genehmigungsverfahren» ordnet sich systematisch in die Regelungen der übergeordneten Überschrift «Nutzungspläne» (§ 14 ff.). § 19 PBG regelt damit den Umgang mit Änderungen von Nutzungsplänen im Einsprache- oder Genehmigungsverfahren. Nutzungspläne sind Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungspläne (§ 14 PBG). Eine Interessenabwägung stellt dagegen keine Änderung des Gestaltungsplanes dar, und zwar unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt diese stattfindet. Zudem konnten die Beschwerdeführenden 2, 4, 5 und 6 das rechtliche Gehör im Rahmen des Einspracheverfahrens ausüben, was sie auch wahrgenommen haben. Vollständigkeitshalber gilt es zu erwähnen, dass das zu Ungunsten einer Partei ausfallende Ergebnis einer Interessenabwägung keine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellt. In diesem Zusammenhang spielt es auch keine Rolle, welches Logo auf dem Dokument Interessenabwägung steht. Indem die Vorinstanz selbst die Planung beschliesst, macht sie sich die Plangrundlagen zu eigen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist durch das Vorgehen bei der raumplanerischen Interessenabwägung nicht ersichtlich.

Die Beschwerden der Beschwerdeführenden 2, 4, 5 und 6 erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet und sind abzuweisen.

2.3.2.3 Raumplanerische Interessenabwägung

a. Die Parteistandpunkte

Die Beschwerdeführenden 1 - 6 rügen eine fehlende raumplanerische Interessenabwägung.

Konkret bringen sie Folgendes vor:

Die Beschwerdeführenden 1 rügen, dass die Vorinstanz die raumplanerische Interessenabwägung im Rahmen der Einsprachebehandlung vorgenommen habe. Unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_328/2020 vom 22. März 2022 E. 3.3.1 habe die Entscheidungsbegründung bzw. die Interessenabwägung zwingend im Planungsbericht zu erfolgen. Eine nachträglich im Rechtsmittelverfahren erfolgende Interessenabwägung vermöge die im Rahmen der Nutzungsplanung erforderliche, umfassende Abwägung nicht zu ersetzen und sei unzulässig.

Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 rügen, die Gemeinde habe die gesetzlich vorgeschriebene Interessenabwägung erst nach Einreichung der Einsprache und kurz vor dem Erlass des angefochtenen Beschlusses in einem separaten Dokument vom 31. Mai 2025 verfasst. Dies stelle einen Verfahrensfehler von derart fundamentaler Natur dar, dass er zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen müsse. Der angefochtene Beschluss, der nicht auf dem gesetzlich vorgeschriebenen Prozess der Interessenabwägung beruhe, sei nicht nachvollziehbar und damit willkürlich.

Die Beschwerdeführenden 3 bemängeln, dass auch nach der Einspracheverhandlung keine Interessenabwägung stattgefunden habe. Der Gestaltungsplan Grünern sei aus fundamentalen Grundsätzen rechts- und zweckwidrig.

Die Beschwerdeführenden 4 rügen, dass die Interessenabwägung vom 31. Mai 2025 erst nach der Kritik der Beschwerdeführenden verfasst und zusammen mit dem angefochtenen Beschluss versendet worden sei. Die Interessenabwägung sei nicht nur formell, sondern auch inhaltlich ungenügend und willkürlich. Es bestehe eine Interessenvermengung, mehr noch eine Parteilichkeit, da das Richtprojekt und der Raumplanungsbericht im Auftrag der Beschwerdegegnerschaft von einem Architekturbüro erstellt worden sei, mit dem Interesse an einer maximalen Verdichtung. Dies sei in der Interessenabwägung nicht berücksichtigt worden.

Die Grundeigentümerin bestreitet die formelle Kritik der Beschwerdeführenden 1 - 6 am Verfahren und weist darauf hin, dass die Vorinstanz im Zuge des erstinstanzlichen Einspracheverfahrens eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen und die Ablehnung der Einsprachen einlässlich begründet habe. Das Einspracheverfahren sei eine formalisierte Form des rechtlichen Gehörs und bezwecke, dass sich die entscheidende Behörde mit den Einwänden noch vor Verabschiedung der Planung befasse. Gewisse Aspekte oder die Begründung von Ermessensentscheidungen könnten daher erst im Einspracheentscheid zum Ausdruck kommen. Die Interessenabwägung der Vorinstanz sei nicht zu beanstanden und läge innerhalb des der Gemeinde zustehenden Planungsermessens.

Die Vorinstanz bestreitet, dass eine umfassende Interessenabwägung nicht im Einspracheverfahren ergänzt werden könne und vertritt unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_205/2022 vom 17. Juni 2024 E. 3.2.4. die Auffassung, dass das Bundesgericht davon auszugehen scheint, dass eine fehlende oder unvollständige Interessenabwägung sogar noch im Rechtsmittelverfahren nachgeholt werden könne. Gleiches gelte unter Verweis auf den Beschluss des Regierungsrates Nr. 2025/2198 vom 23. Dezember 2025 (E. 3.2.2.4.5). Vorliegend handle es sich beim nutzungsplanerischen Einspracheverfahren jedoch nicht um ein Rechtsmittelverfahren. Das Einspracheverfahren diene der Gewährung des rechtlichen Gehörs und damit auch der vollständigen Sachverhaltsermittlung. Die Vorinstanz habe die Interessenabwägung in Zusammenarbeit mit der vorberatenden Planungskommission und dem beigezogenen externen Ortsplaner vorgenommen und im angefochtenen Beschluss dargelegt. Die Dokumentation der Interessenabwägung, nicht die Interessenabwägung selbst, sei sodann im Planungsbericht im Rahmen des Einspracheverfahrens ergänzt worden.

b. Die raumplanungsrechtliche Würdigung und Beurteilung

Beim Erlass von Nutzungsplänen sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen mit Blick auf die räumliche Entwicklung und die Planungsgrundsätze gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG). Bei der Interessenabwägung werden die betroffenen Interessen ermittelt, gewichtet und sodann möglichst umfassend berücksichtigt (Art. 3 Abs. 1 RPV). Die Einwohnergemeinde erlässt Gestaltungspläne (§ 14 Abs. 2 PBG), eine Art von Nutzungsplan. Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 44 Abs. 1 PBG). Der Gemeinderat legt den Nutzungsplan bzw. den Gestaltungsplan nach der Vorprüfung durch das zuständige Amt während 30 Tagen öffentlich auf (§ 15 Abs. 1 PBG). Während der Auflagefrist kann Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden (§ 16 Abs. 1 PBG). Der Gemeinderat entscheidet sodann über Einsprachen und beschliesst über den Plan (§ 16 Abs. 3 PBG). Der Gemeinderat hat in der Begründung seines Beschlusses die Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 RPV darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV i.V.m. § 16 Abs. 3 PBG). Der Planbeschluss ist durch den Regierungsrat zu genehmigen (§ 18 PGB). Der Gemeinderat hat dem Regierungsrat Bericht darüber zu erstatten, wie der Gestaltungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den

Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 RPV i.V.m. § 16 Abs. 3 und § 18 PBG).

Der Raumplanungsbericht enthält auf Seite 32 das Kapitel «5. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Interessenabwägung», dieses gliedert sich in kantonale und kommunale Interessen, Fachbereiche, nicht relevante Umweltbereiche und ein Fazit der Interessenabwägung. Weiter beinhalten die dem Regierungsrat eingereichten Genehmigungsunterlagen das Dokument «GP Grünern: Interessenabwägung, Dokumentation der vorgenommenen umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung. Beilage zum Raumplanungsbericht des Gestaltungsplans (Genehmigungsdossier). Stand: 31.05.2025» (nachfolgend «Dokument Interessenabwägung»). Dieses 17-seitige Dokument Interessenabwägung ist aufgegliedert in die Umschreibung der Ausgangslage, gefolgt von der Ermittlung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, der Beurteilung und Gewichtung der Interessen, der Abwägung und Optimierung der Interessen und wird abgeschlossen mit einem Fazit. Das Dokument Interessenabwägung bildet Bestandteil des Raumplanungsberichtes und wurde im Rahmen des Einspracheverfahrens erstellt und an die Parteien versendet.

Das von den Beschwerdeführenden 1 erwähnte Urteil des Bundesgerichts 1C_328/2020 vom 22. März 2022 E. 3.3.1 befasst sich zwar mit der Interessenabwägung im Gestaltungsplanverfahren und hält die hierfür anwendbaren, vorgenannten Rechtsnormen fest. Dem Urteil kann jedoch, entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden 1, keineswegs entnommen werden, dass die erforderliche Interessenabwägung im Planungsbericht erfolgen müsse. Weder ein Rechtserlass noch Rechtsprechung verlangen, dass vorgängig zum Planbeschluss eine umfassende Interessenabwägung zu erfolgen hat. Alle Interessen können sowieso erst unter Berücksichtigung der Einsprachen gewürdigt und abgewogen werden. Die Beschwerdeführenden 1 - 6 äussern sich weder zum Inhalt der Interessenabwägung auf Seite 32 des Raumplanungsberichts, noch zum Inhalt des Dokuments Interessenabwägung, ausgenommen bleiben die Ausführungen der Beschwerdeführenden 1 zum Interesse an der Innenverdichtung. Die Beschwerdeführenden 1 kritisieren die Gewichtung des Interesses an der Innenverdichtung, da diesem bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprochen worden sein soll, was nun die Gewichtung im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren schwäche und sich nicht mehr rechtfertigen liesse. Es ist von keinem der Beschwerdeführenden 1 - 6 bestritten, dass eine umfassende Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV vorgenommen wurde. Bestritten und gerügt wird lediglich, dass diese zum richtigen Zeitpunkt erfolgte. Dabei gehen sie fälschlicherweise davon aus, dass es sich beim Einspracheverfahren nach der öffentlichen Planaufgabe um ein Rechtsmittelverfahren handle. Das Einspracheverfahren dient der Wahrung des rechtlichen Gehörs im Nutzungsplan- bzw. Gestaltungsplanverfahren und damit auch der Ermittlung der dem Plan entgegenstehenden Interessen. Die Vorinstanz eröffnete den Beschwerdeführenden 1 - 6 das Dokument Interessenabwägung zusammen mit dem Einspracheentscheid und Planbeschluss i.S.v. § 16 Abs. 3 PBG. Den Beschwerdeführenden 1 - 6 lag demnach vor Einreichung der vorliegenden Beschwerden und somit vor der Eröffnung des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens die umfassende Interessenabwägung vor. Die Interessenabwägung wurde folglich nicht im Rechtsmittelverfahren vorgenommen. Die Rüge der Beschwerdeführenden 1, wonach die Interessenabwägung nachträglich im Rechtsmittelverfahren erfolgt sei, geht daher fehl.

Die Beschwerden der Beschwerdeführenden 1 - 6 erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet und sind abzuweisen.

2.3.2.4 Delegation von Verwaltungsbefugnissen

a. Die Parteistandpunkte

Die Beschwerdeführenden 4 rügen, dass der Raumplanungsbericht durch das Architekturbüro «Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH» erstellt und nicht unterzeichnet bzw. durch die

Vorinstanz genehmigt worden sei. Nach Art. 47 RPV hätte die Vorinstanz diesen Bericht diskutieren, genehmigen, unterzeichnen und erstellen sollen. Die Beschwerdeführenden 4 rügen weiter, dass das Dokument Interessenabwägung auf dem Briefpapier der Metron AG ausgedruckt und nicht unterzeichnet worden sei. Nach Art. 3 RPV sei die umfassende Interessenabwägung von den zuständigen Planungsbehörden vorzunehmen. Eine Norm, welche der Vorinstanz die Weiterdelegation der vorgenannten Aufgaben an Private erlaube, sei nicht ersichtlich. Zudem seien der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften ebenfalls von Dritten redigiert worden. Dies sei unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten nicht hinnehmbar. Die Vorinstanz müsse diese extern verfassten Dokumente traktandieren, diskutieren und mit oder ohne Änderungen genehmigen.

Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 rügen, der Beizug des Planungsbüros Metron Raumentwicklung AG stelle eine unzulässige Delegation hoheitlicher Aufgaben an Private dar, da diese das Dokument Interessenabwägung verfasst habe. Das Planungsbüro Metron Raumentwicklung AG habe die Gemeinde in der Ortsplanungsrevision massgeblich gesteuert, sei gleichzeitig im Richtprojekt mitinvolviert und habe die behördliche Interessenabwägung formuliert. Das sei eine unzulässige Vermischung von privater Interessenvertretung und hoheitlicher Prüfung. Dies stelle eine Verletzung von Art. 29 BV und des Anspruches der Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 auf ein faires, unabhängiges Verfahren dar.

b. Raumplanungsrechtliche Würdigung und Beurteilung

Gemäss Art. 47 Abs. 1 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Im Raumplanungsbericht erfolgt die Auseinandersetzung mit den zentralen und kritischen Bereichen der Planung. Die Behörde hat in der Begründung ihres Beschlusses über den Nutzungsplan die Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 RPV darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV i.V.m. § 16 Abs. 3 PBG). Der Gemeinderat ist Planungsbehörde (§ 9 Abs. 2 PBG). Der Raumplanungsbericht ist damit Bestandteil des Planungsprozesses, dessen Ergebnis in einem Nutzungsplan vom Gemeinderat beschlossen (§ 16 Abs. 3 PBG) und vom Regierungsrat genehmigt (§ 18 PBG) wird.

Es liegen folgende Berichte vor: Der Raumplanungsbericht sowie das Dokument Interessenabwägung, welches Bestandteil des Raumplanungsberichtes bildet. Der Raumplanungsbericht wurde gemäss entsprechender Aufschrift im Auftrag der Aktiengesellschaft Malbec durch das Büro KARO – Kollektiv für Architektur und Ort GmbH und das Dokument Interessenabwägung durch Metron AG erstellt. Beide Berichte bilden orientierenden Inhalt des Gestaltungsplanes Grünern. Sie unterliegen daher weder dem Beschluss der Vorinstanz, noch der Genehmigung des Regierungsrates. Es ist unerheblich, wessen Logo auf diesen Dokumenten abgedruckt ist. Es ist nirgends vorgeschrieben, dass die Planungsbehörde den Raumplanungsbericht selbst erstellen muss. Selbstverständlich kann die Planungsbehörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben Berater beiziehen. Demnach kann sie den Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften durch ein externes Fachbüro erstellen lassen. Es ist üblich, dass Gestaltungspläne von Privaten entworfen und der zuständigen Planungsbehörde zur Behandlung und Beschlussfassung unterbreitet werden. Ansonsten liesse sich z.B. eine gesetzliche Gestaltungsplanpflicht nicht rechtfertigen. Das stellt keine Delegation von Verwaltungsaufgaben dar. Planungsbehörde ist nach wie vor der Gemeinderat, da er über den Nutzungsplan bzw. den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften beschliesst (§ 16 Abs. 3 PBG) und nicht Dritte.

Ein Gestaltungsplan stammt in der Regel aus der Feder des Bauherrn bzw. des Grundeigentümers. Spätestens mit dem Auflagebeschluss (§ 15 PBG) macht sich der Gemeinderat die (bislang private) Planung zu eigen. Üblich ist zudem die gegenseitige Absprache der Beteiligten (Grund-

eigentümer, Bauherr, Gemeinderat, Fachstellen etc.) im Hinblick auf eine rechtzeitige Abstimmung der Planung mit den öffentlichen Interessen der Gemeinde. Im Rahmen der Einsprachebehandlung beurteilt der Gemeinderat die zur Auflage beschlossene Planung unter dem Gesichtspunkt der von den Einsprechern geltend gemachten Einwände. Grundsätzlich wird die Nutzungsplanung im Kanton Solothurn von Externen durchgeführt, wobei die notwendigen Vorgaben als auch die Beschlussfassung selbstverständlich Sache des Gemeinderates ist. Diesem Umstand trägt auch § 74 PBG betreffend der Planungskosten Rechnung, wonach die Kosten der Ortsplanung grundsätzlich von den Gemeinden getragen werden. Diese könne aber die Kosten der Gestaltungspläne auf die interessierten Grundeigentümer verteilen. Diese Regelung ist Ausdruck des «Verursacherprinzips» und spiegelt die Interessenlage wieder, wonach die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans meist von (privaten) Interessen ausgelöst wird (zum Ganzen: Beschluss des Regierungsrates Nr. 2020/665 vom 28. April 2020).

Art. 29 BV regelt allgemeine Verfahrensgarantien. Nach Art. 29 Abs. 1 BV hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist. Nach Abs. 2 derselben Norm haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Der dritte Absatz ist Grundlage für die unentgeltliche Rechtspflege und den unentgeltlichen Rechtsbeistand. Welcher Teilgehalt von Art. 29 BV und inwiefern dieser verletzt sein soll, führen die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 nicht aus, was ihnen im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht (§ 26 Abs. 1 VRG) jedoch zuzumuten war. Mangels Begründung ist nicht nachvollziehbar, inwiefern Art. 29 BV verletzt sein soll. Eine Verletzung von Art. 29 BV ist überdies auch nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 trifft die Rügelast, womit sie die Folgen der nicht begründeten Rüge (§ 33 Abs. 1 VRG) zu tragen haben. Betreffend Anspruch auf Wahrung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) ist vollständigkeitshalber auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen (vgl. Erw. 2.3.2.2.).

Die Beschwerden der Beschwerdeführenden 2 und 4 - 6 erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet und sind abzuweisen.

2.3.2.5 Zonenvorschriften - Siedlungsqualität und Quartierbild

a. Die Parteistandpunkte

Die Beschwerdeführenden 1 - 3, 5 und 6 rügen, die durch den Gestaltungsplan ermöglichte Bebauung erfülle die Vorgaben von § 23 Abs. 2 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Langendorf (genehmigt mit RRB Nr. 2020/1574 vom 10. November 2020, nachfolgend ZR) nicht, d.h. die vorausgesetzte sehr gute Siedlungsqualität und harmonische Einordnung ins Quartierbild seien nicht erfüllt. Konkret rügen die Beschwerdeführenden Folgendes:

Die Beschwerdeführenden 1 betonen, dass die bestehende Bebauungsstruktur durch die Freiflächenverhältnisse geprägt sei, weshalb die bauliche Dichte und stark reduzierte Freifläche innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes quartierfremd sei. Dies führe in Kombination mit einer gegenüber der Regelbauweise 20 % höheren Ausnützung zu einem Missverhältnis zwischen Wohnnutzung und dem zur Verfügung stehenden Freiraum. Weiter habe die horizontale Verdichtung mit Unterschreitung der Gebäudeabstände im Perimeter die unzureichende Besonnung der nördlichen Gebäude innerhalb des Planungssperimeters sowie der Mittelzone zur Folge. In Bezug auf Wohnhygiene, Lichtverhältnisse und gegenseitige Beschattung der geplanten Gebäude sei dies somit nicht nur gegenüber den Nachbargrundstücken, sondern auch innerhalb des Planperimeters selbst nachteilig.

Die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6 erläutern, der Gestaltungsplan erzeuge einen radikalen Bruch, denn er stelle der feingliedrigen, durchgrünten und offenen Struktur des bestehenden Quartiers eine massive, geschlossene und steinern wirkende Gussform entgegen. Zwischen den Blöcken würden schluchtartige Resträume ohne Aufenthaltsqualität entstehen. Weiter bemängeln die Beschwerdeführenden 2, 5 und 6, der Gestaltungsplan schaffe gravierende Defizite in

Punkto Siedlungsqualität. Dieses Defizit bestehe in fehlenden grosszügigen nutzbaren Grünflächen, der problematischen Gebäudenähe und dadurch entstehende Beeinträchtigung der Privatsphäre der bestehenden Anwohner und der zukünftigen Bewohner sowie der Missachtung des dörflich-suburbanen Dorfcharakters. Die Voraussetzungen zur Gewährung des Nutzungsbonus seien daher nicht erfüllt.

Die Beschwerdeführenden 3 rügen, dass der Gestaltungsplanung an den beiden Kriterien nach § 23 Abs. 2 ZR, d.h. an der geforderten sehr guten Siedlungsqualität sowie der vorausgesetzten harmonischen Einordnung ins Quartierbild fundamental scheitere.

Die Vorinstanz äussert sich im angefochtenen Beschluss bezüglich des Kriteriums der hohen Siedlungsqualität zur Gestaltung des Aussenraumes. Hierbei übernehme die grosszügige Mittelzone als zentraler Aussenraum mehrere wichtige Funktionen (Erschliessung, Aufenthalt, Spielfläche, zentraler Platz für Bewohnende). Möglichst viele Flächen sollen unversiegelt bleiben. Durch entsprechende Bepflanzung soll in den Erdgeschossen die Privatsphäre gewährt werden. Die Begrünungs- und Bepflanzungsmassnahmen würden einer klimaangepassten Siedlungsstruktur dienen und einen wichtigen Beitrag an das optische Erscheinungsbild des Quartiers leisten. Die Vorinstanz hebt im angefochtenen Beschluss bezüglich Quartiereinordnung hervor, dass sich die Anordnung der Bauten an der bestehenden Quartierstruktur orientiere; die gewählte Typologie von Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäuser Vorhandenes aufgreife und fortführe; durch die Anordnung der Bauten eine hohe Durchlässigkeit in West-Ost und in Nord-Süd-Richtung entstehe; die Sichtbezüge Richtung Jura und Alpen würden frei bleiben; die Volumina würden sich gut in die Struktur der Umgebung einfügen; die Bauten würden in ihrer Körnigkeit und Massstäblichkeit Bezug zu den umliegenden Gebäuden nehmen und die Umgebungsgestaltung sehe eine auf den dörflichen Kontext abgestimmte, kleinteilige Freiraumstruktur vor, mit einer hohen Durchgrünung.

Die Grundeigentümerin bringt vor, dass die Überbauungsziffer des Richtprojekts 0.339 % betragen und somit unterhalb der üblichen Bandbreite für eine Wohnzone W3 liegen würde, womit die bauliche Dichte nicht quartierfremd sei. Nicht nachvollziehbar sei auch das Argument, die Freiflächen seien im Planungsperimeter stark reduziert, da die Grünflächenziffer des Richtprojekts weit über den Vorgaben der Regelbauweise (0.49 statt 0.40) betragen würde. Betreffend die gerügte gegenseitige Beschattung sei zu beachten, dass bei denjenigen Gebäuden, bei denen der arealinterne Gebäudeabstand unterschritten sei, die Grundrissanordnung und die Belichtung eine ausreichende Wohnqualität garantieren würden. So seien sämtliche Grundrisse durchgesteckt organisiert und der von der kantonalen Bauverordnung geforderte minimale Fensteranteil von 10 % der Bodenfläche sei bei Weitem überschritten. Die Mittelzone weise einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf, diene primär der gemeinschaftlichen Nutzung und habe eine wichtige soziale Komponente. Die grosszügige offene Fläche der Mittelzone mit dem angrenzenden Platz nach Süden seien das Herzstück der Überbauung. Nebst der öffentlichen Grünzone bestünden private Freiflächen als Rückzugsorte. Weiter gäbe es halböffentliche Freiflächen, welche primär den Bewohnenden zur Verfügung stünden. Die Vegetation, welche geschaffen werde, spreche für eine hohe «freiräumliche Qualität». Die Umsetzung dieses Konzepts sei über die §§ 14 – 21 SBV gesichert.

b. Raumplanungsrechtliche Würdigung und Beurteilung

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 44 Abs. 1 PBG). Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (§ 44 Abs. 4 PBG). Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG, § 133 Abs. 2 PBG und § 1 Abs. 3 KBV). Nach SOG 2001/13 haben die Abweichungen einem objektiven Zweck zu dienen. Die besonde-

ren 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. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf gemäss § 23 Abs. 2 ZR von den Zonenvorschriften nur dann abgewichen werden, wenn gesamthaft eine sehr gute Siedlungsqualität erreicht sowie eine harmonische Einordnung ins Quartierbild hergestellt wird. Zum Begriff der Siedlungsqualität hält bereits der Richtplan fest, dass dieser nicht abschliessend definierbar ist (Richtplan Kanton Solothurn, Richtplantext Kapitel S-1.2), wobei festgehalten wird: «Unter dem Begriff Siedlungsqualität werden mannigfaltige Themen und Kriterien verstanden, die eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität beschreiben. Diese umfassen nicht nur die Gebäude, deren Umschwung und den anschliessenden Strassenraum. Auch die Abfolge von Plätzen, Grünräumen und quatierverbindenden Fuss- und Velowegnetzen tragen zur Qualität bei. Lebendige und attraktive Orte unterstützen sozial und demographisch gut durchmischte Lebensräume.»

Die Zonenvorschrift gemäss § 23 Abs. 2 ZR verlangt somit, dass der Gestaltungsplan selbst eine sehr hohe Siedlungsqualität und harmonische Einordnung ins Quartierbild erzeugt, und zwar ohne Blick auf ein konkretes Bau- oder Richtprojekt. Diese kommunale Zonenvorschrift stellt eine Verschärfung gegenüber der kantonalen Vorgabe von § 44 Abs. 1 PBG dar. Vorliegend ist somit rein planungsrechtlich zu prüfen, ob die im Gestaltungsplan Grünern vorgesehenen Abweichungen von den Zonenvorschriften eine sehr gute Siedlungsqualität sowie eine harmonische Einordnung ins Quartierbild erreichen und diesbezüglich zweck- und rechtmässig sind.

Der Gestaltungsplan Grünern sieht gegenüber dem Zonenreglement die nachfolgenden Abweichungen betreffend Anzahl Vollgeschosse, Fassadenhöhe und oberirdische Geschossflächenziffer vor:

- Der Gestaltungsplan weist gemäss § 5 Abs. 3 SBV den gesamten Perimeter der Wohnzone 3 (W3) zu, womit für den in der Wohnzone 2 liegenden Bereich des Perimeters, umfassend 300 m², eine Aufzonung um ein Geschoss vorgesehen ist. Die Aufzonung betrifft vorliegend nur einen kleinen Teil des Planungsperrimeters und ergibt sich aus der Parzellierung vom 1. Oktober 2021, wodurch 300 m² ab GB Langendorf Nr. 948 abparzelliert und mit GB Langendorf Nr. 1439 vereinigt wurden.
- Für diesen aufgezonten Bereich des Gestaltungsplanes soll die maximal zulässige Fassadenhöhe von 7.50 m auf 10.50 m (§ 5 Abs. 3 SBV) erhöht werden. Diese Erhöhung ist die logische Konsequenz der Aufzonung und übernimmt die maximal zulässige Fassadenhöhe der angrenzenden Wohnzone 3 gemäss § 5 Abs. 2 ZR.
- Für die oberirdische Geschossflächenziffer gewährt § 5 Abs. 2 SBV einen «Bonus Gestaltungsplan 20 %». Konkret soll damit insgesamt eine oberirdische Geschossfläche von 6'532 m² geschaffen werden (§ 5 Abs. 2 SBV). Diese zusätzliche Geschossfläche wird nur beim 300 m² aufgezonten Teilbereich von GB Langendorf Nr. 1439 vertikal und im Übrigen horizontal über den Planungsperrimeter verteilt. Damit geht eine Vergrösserung der anrechenbaren Gebäudeflächen (i.S.v. § 35 Abs. 2 KBV) bzw. eine Vergrösserung des Fussabdrucks der Gebäudekörper einher.

Da es sich bei dem gerügten § 23 Abs. 2 ZR um eine kommunale Zonenvorschrift handelt und bezüglich dem Begriff «sehr» eine Verschärfung gegenüber der kantonalen Bestimmung von § 44 Abs. 1 PBG vorliegt, bedarf es für die Beurteilung, ob mit der vorgesehenen Planung, insbesondere betreffend erwähnte Aufzonung, Erhöhung der Fassadenhöhe und «Bonus Gestaltungsplan 20 %», eine sehr gute Siedlungsqualität erreicht sowie eine harmonische Einordnung ins Quartierbild hergestellt wird, ein Ermessen der Planungsbehörde. Die Ausübung des Ermessens wird, wie bereits erwähnt (vgl. Erw. 2.3.1.1), mit Zurückhaltung überprüft. Die Aufzonung sowie die Erhöhung der Fassadenhöhe beim 300 m² aufgezonten Teilbereich von GB Langendorf Nr. 1439

sind die logische Konsequenz der bereits mit der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Aufzoning des übrigen Planungssperimeters. Sie sind punktuell vorgesehen, städtebaulich begründet, dienen der harmonischen Einordnung ins Quartierbild und beeinträchtigen die Siedlungsqualität nicht, da sie sich an die baurechtlichen Vorgaben der Restfläche des Planungssperimeters angleichen. Die Einschätzung der Vorinstanz, wonach mit dem Gestaltungsplan Grünern gesamthaft eine sehr gute Siedlungsqualität erreicht sowie eine harmonische Einordnung ins Quartierbild hergestellt wird, ist sorgfältig und nachvollziehbar begründet. Der Vorinstanz gelingt es insbesondere darzulegen, dass die Mittelzone eine wichtige Funktion als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohnenden zu erfüllen vermag, gleichzeitig private Rückzugsorte im Freien bestehen, die unversiegelten Flächen mit entsprechenden Begrünungs- und Bepflanzungsmassnahmen einen Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsstruktur zu leisten vermögen und die Festlegung der Baubereiche die bestehende Quartierstruktur, insbesondere in Bezug auf Typologie und Anordnung, fortführt, was sowohl im Sinne der Siedlungsqualität als auch der Quartiereinordnung positiv zu werten ist. Gleichzeitig sollen durch die Anordnung der Baubereiche die Sichtbezüge zum Jura und zu den Alpen frei bleiben, was positiv zu werten ist. Zudem erweisen sich die Überlegungen zu den Gebäude- und Grundrissanordnungen hinsichtlich Belichtung und Privatsphäre als überzeugend und für eine sehr gute Siedlungsqualität förderlich. Gleiches gilt für das quartierinterne Fuss- und Velowegnetz, welches zusammen mit den Aufenthaltsbereichen einen durchmischten Lebensraum schafft. Die Einschätzung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden und ist zu schützen. Eine Verletzung von § 23 Abs. 2 ZR ist nicht ersichtlich.

Der Hinweis der Grundeigentümerin auf die Grünflächenziffer ist raumplanungsrechtlich geeignet in quantitativer Hinsicht zu vermitteln, dass das Verhältnis zwischen den Baubereichen und den Freiflächen ins Quartierbild passt. Daraus sind keine Schlüsse auf die Einhaltung der Grünflächenziffer sowie auf die Siedlungsqualität zu ziehen. Allfälligen Rechtsstreitigkeiten im Baubewilligungsverfahren vorbeugend ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass genügend mächtige Bodenschichten über einer Einstellhalle, die eine tatsächliche Bepflanzung zulassen – als Richtwert gelten 30 cm – als Grünfläche zählen (Mitteilungsblatt BJD 2022/S. 12). Der Hinweis der Grundeigentümerin auf die nicht anwendbare Überbauungsziffer ist dagegen wenig geeignet, Aussagen zum Quartierbild zu machen.

Vollständigkeitshalber gilt es betreffend Zulässigkeit der Abweichung von der Grundordnung (§ 45 Abs. 2 PBG, § 133 Abs. 2 PBG und § 1 Abs. 3 KBV) auf Folgendes hinzuweisen: Die Aufzoning um ein Geschoss ist praxisgemäss zulässig. Sie ist auch hier nicht zu beanstanden und wird als zulässig betrachtet. Die Erhöhung der maximal zulässigen Fassadenhöhe um 2.50 m entspricht der Erhöhung um ein Vollgeschoss und ist somit ebenfalls als zulässig zu beurteilen. Das gleiche gilt für die oberirdische Geschossflächenziffer, wobei für die Details betreffend die gerügte Zulässigkeit der Abweichung von der Grundordnung auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen wird (vgl. Erw. 2.3.2.7).

Die Beschwerden der Beschwerdeführenden 1 - 3, 5 und 6 erweisen sich als unbegründet und sind abzuweisen.

2.3.2.6 Unterschreitung Gebäudeabstand innerhalb des Planungssperimeters

a. Die Parteistandpunkte

Die Beschwerdeführenden 1 rügen, der Gebäudeabstand innerhalb des Planungssperimeters sei verletzt. Dadurch würden sich die Gebäude gegenseitig in sehr grossem Umfang beschatten.

Die Vorinstanz beurteilt die Gebäudeabstandsunterschreitungen innerhalb des Perimeters als überschaubar. Den Unterschreitungen seien mit einer sorgfältigen Anordnung der Grundrisse sowie der Fensterflächen Rechnung getragen worden. Auf eine reichliche Belichtung der Räume sei geachtet worden.

Die Grundeigentümerin weist darauf hin, dass dort, wo die Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanes die ordentlichen Gebäudeabstände einhalten würden, dem Aspekt des Schattenwurfes genügend Rechnung getragen werde. Im Übrigen garantiere die Grundrissanordnung und die Belichtung eine ausreichende Wohnqualität. Auf die wohnhygienischen Verhältnisse sei Rücksicht genommen worden.

b. Gebäudeabstände innerhalb von Gestaltungsplänen im Allgemeinen

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht der Summe der Grenzabstände (§ 28 Abs. 1 KBV). Die Gebäudeabstandsvorschriften gelten auch dann, wenn der Grenzabstand nach § 26 KBV ungleich verteilt wird (§ 28 Abs. 3 KBV). Wie bereits ausgeführt, können Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG, § 133 Abs. 2 PBG und § 1 Abs. 3 KBV). Das gilt innerhalb des Planungssperimeters auch in Bezug auf die Gebäudeabstandsvorschriften. Wird der Gebäudeabstand im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten, folgt dann keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands, wenn die Unterschreitung des Gebäudeabstandes maximal $\frac{1}{3}$ beträgt; Voraussetzung dafür ist allerdings auch in diesem Fall, gleich wie es im Rahmen von Gestaltungsplänen zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes überhaupt gefordert wird, dass ein Überbauungsprojekt (Richtprojekt) vorliegt, das alle Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Beschattung, Ein- und Aussicht, Feuerpolizei, Ästhetik, Immissionen auf die Nachbarschaft etc. genau ausweist (Bulletin RD BJD 1/2023). Nach § 8 Abs. 2 SBV sind die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters durch die Baubereiche festgelegt. Gemäss Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften gelten die Begrenzungen der Baubereiche als Baulinien und ersetzen die Gebäudeabstände innerhalb des Areals (Raumplanungsbericht S. 30).

c. Raumplanungsrechtliche Beurteilung der Gebäudeabstandsunterschreitung

In welchen Bereichen und in welchem Ausmass sich die Gebäude durch die Unterschreitung der Gebäudeabstände gegenseitig beschatten sollen und vor allem, weshalb der Gestaltungsplan deshalb nicht bewilligungsfähig sein soll, zeigen die Beschwerdeführenden 1 nicht nachvollziehbar auf. Insofern erweist sich ihre Beschwerde als unbegründet. Die Parteien äussern sich übereinstimmend darüber, dass die Gebäudeabstände nach § 28 KBV innerhalb des Planungssperimeters unterschritten sind. Dies kann als gegeben betrachtet werden, wird aber auch nachfolgend bestätigt. Die mit dem Gestaltungsplan geplante Erhöhung der oberirdischen Geschossflächenziffer ohne gleichzeitige flächendeckende Aufzonung hat die horizontale Verdichtung zur Folge. Das Näherrücken von Gebäuden kann eine gegenseitige Beschattung bewirken. Die verdichtete Bauweise schliesst eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (§ 44 Abs. 1 PBG) nicht aus. In der Mittelzone bzw. auf dem Siedlungsplatz wird eine zusätzliche Freifläche geschaffen, indem die Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen 6 und 7 massgeblich über dem Minimum liegen (siehe nachfolgende Ausführungen). Dies bringt zusätzlich Licht in die umliegenden Räume der Mittelzone, aber auch in die gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche. Im Übrigen kann eine Beschattung auch bewusst geplant und eingesetzt werden, z.B. bei Spielplätzen. Was die Belichtung der Räume anbelangt, so gilt diesbezüglich im Baubewilligungsverfahren § 57 Abs. 2 lit. b KBV einzuhalten. Die gestalterische Qualität des vorliegenden Gestaltungsplanes liegt in der Mittelzone und der nach privat/halbprivat und öffentlich abgestuften Aussenbereiche. In Kombination mit der geplanten Begrünung, insbesondere den Genehmigungsinhalt bildenden Bäumen und den grünen Sichtschutzfiltern werden sowohl attraktive Aufenthaltsräume im Innen- und Aussenbereich geschaffen als auch das Bedürfnis nach Privatsphäre gewahrt. Die gerügten Gebäudeabstandsunterschreitungen innerhalb des Planungssperimeters sind durch die Vorinstanz raumplanerisch begründet, in sich schlüssig und insgesamt nachvollziehbar. Es bestehen keine Gründe, in die Beurteilung der Vorinstanz einzugreifen. Die Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beschlägt die Bewilligungsfähigkeit des Gestaltungsplanes Grünern nicht. Vollständigkeitshalber

wird festgehalten, dass dies gleichermassen für die Unterschreitung der Grenzabstände innerhalb des Planungssperimeters gilt.

Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

d. Baupolizeirechtliche Beurteilung der Gebäudeabstandsunterschreitung des Richtprojekts

Noch offen und damit näher zu prüfen sind die sich aus den Gebäudeabstandsunterschreitungen ergebenden Folgen. Die Gebäudeabstände nach § 28 KBV ergeben sich abhängig von der Gebäudelänge bzw. -breite und der Anzahl Vollgeschosse. Die Gebäudelängen bzw. -breiten sind im Plan „Grenzabstände Gebäudepositionen« vom 14. Mai 2024 (Urkunde 3 der Stellungnahme der Grundeigentümerin vom 17. Juni 2024) eingezeichnet. Es ist zu prüfen, ob der Gebäudeabstand nach § 28 KBV um mehr als $\frac{1}{3}$ unterschritten ist, da in diesem Fall die Gebäudelängen bzw. -breiten zusammengerechnet werden. Dies ist im Hinblick auf die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelängen wesentlich und hat auch Auswirkungen auf die einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber den ausserhalb des Planungssperimeters liegenden Grundstücke. Vorbehalten bleiben abweichende Gebäudelängen bzw. -breiten anhand eines konkreten Baugesuches, da die Gebäude nicht die gesamte Fläche der jeweiligen Baubereiche ausschöpfen müssen. Konkret lässt sich gestützt auf den Plan „Grenzabstände Gebäudepositionen« auf folgende möglichen Gebäudeabstandsunterschreitungen schliessen:

- Zwischen den Gebäuden der Baubereiche 1 und 2 beträgt der Gebäudeabstand nach § 28 KBV bei einer Gebäudebreite von 13.30 m (Baubereich 1) und 12.99 m (Baubereich 2) mit jeweils drei Vollgeschossen 8.60 m ($4.40\text{ m} + 4.20\text{ m} = 8.60\text{ m}$) und entspricht damit dem geplanten Abstand.
- Gleiches gilt auch für die Gebäudeabstände zwischen Baubereich 2 und 3, wo bei einer Gebäudebreite von 12.99 m (Baubereich 2) und 12.98 m (Baubereich 3) und drei Vollgeschossen der gesetzliche Gebäudeabstand von 8.40 m ($4.20\text{ m} + 4.20\text{ m} = 8.40\text{ m}$) dem geplanten Abstand entspricht.
- Für die Bemessung des Gebäudeabstandes zwischen den Baubereichen 3 und 4 ist insbesondere beim Gebäude auf dem Baubereich 4 auch auf drei Vollgeschosse abzustellen, da das auf dem zweigeschossigen Gebäudeteil (gemäss Richtplan) aufgesetzte Pergola als Baute zu qualifizieren ist (Mitteilungsblatt BJD 2022/S. 53). Zwischen den Gebäuden der Baubereiche 3 und 4 wird bei einer Gebäudebreite von 12.98 m (Baubereich 3) und 13.30 m (Baubereich 4) und je drei Vollgeschossen der gesetzliche Gebäudeabstand von 8.60 m ($4.20\text{ m} + 4.40\text{ m} = 8.60\text{ m}$) bei einem geplanten Abstand von 7.45 m um 1.15 m und damit um weniger als $\frac{1}{3}$ unterschritten.
- Zwischen den Gebäuden der Baubereiche 5 und 6 wird bei einer Gebäudebreite von 13.70 m (Baubereich 5) und 13.25 m (Baubereich 6) und drei Vollgeschossen der gesetzliche Gebäudeabstand von 8.80 m ($4.40\text{ m} + 4.40\text{ m} = 8.80\text{ m}$) bei einem geplanten Abstand von 4.09 m um 4.71 m und damit um mehr als $\frac{1}{3}$ unterschritten. Dies hat zur Folge, dass die Gebäudelängen der Gebäude der Baubereiche 5 (28.09 m) und 6 (21.85 m) zusammengerechnet werden. Dies ergibt inklusiv des geplanten Gebäudeabstandes von 4.09 m eine Gebäudelänge von 54.03 m ($28.09\text{ m} + 4.09\text{ m} + 21.85\text{ m} = 54.03\text{ m}$).
- Zwischen den Gebäuden der Baubereiche 6 und 7 liegt bei einer Gebäudebreite von 13.25 m (Baubereich 6) und 13.30 m (Baubereich 7) und drei Vollgeschossen der gesetzliche Gebäudeabstand bei 8.80 m ($4.40\text{ m} + 4.40\text{ m} = 8.80\text{ m}$), womit bei einem

geplanten Abstand von 13.31 m keine Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes vorliegt.

- Zwischen den Gebäuden der Baubereiche 7 und 8 wird bei einer Gebäudebreite von je 13.30 m und drei Vollgeschossen der gesetzliche Gebäudeabstand von 8.80 m ($4.40\text{ m} + 4.40\text{ m} = 8.80\text{ m}$) bei einem geplanten Abstand von 4.08 m um 4.72 m und damit um mehr als $\frac{1}{3}$ unterschritten. Dies hat zur Folge, dass die Gebäudelängen der Gebäude der Baubereiche 7 (21.85 m) und 8 (32.67 m) zusammengerechnet werden. Dies ergibt inklusiv des geplanten Gebäudeabstandes von 4.08 m eine Gebäudelänge von 58.60 m ($21.85\text{ m} + 4.08\text{ m} + 32.67\text{ m} = 58.60\text{ m}$).

Die zusammenzurechnenden Gebäudelängen bei den Baubereichen 5 und 6 (54.03 m) sowie 7 und 8 (58.60 m) sind nun mit Blick auf die maximal zulässige Gebäudelänge zu würdigen. Der Gestaltungsplan Grünern bzw. die SBV regelt die maximal zulässige Gebäudelänge nicht. Es gilt demnach die maximal zulässige Gebäudelänge des ZR (§ 2 SBV). Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt in der Wohnzone W2 30 m (§ 4 ZR) und in der Wohnzone W3 40 m (§ 5 ZR). Die einzelnen vorgenannten Teilabschnitte (insbes. Gebäude der Baubereiche 5 und 6 sowie 7 und 8) überschreiten die maximal zulässigen Gebäudelängen. Sie überschreiten sogar die für die Wohnzone W4 anwendbare maximal zulässige Gebäudelänge (§ 6 Abs. 2 ZR). Damit ist das Richtprojekt in diesem Punkt nicht bewilligungsfähig.

e. Baupolizeirechtliche Beurteilung der Grenzabstandsverletzung des Richtprojekts

Was den Grenzabstand gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Planungsperimeters anbelangt, ist Folgendes aufgefallen: Beim Baubereich 1 gilt das Gleiche wie für den Baubereich 4 festgehalten. Bei beiden Gebäuden ist westseitig eine Pergola auf dem Obergeschoss geplant. Durch die Pergola auf dem Obergeschoss werden diese Gebäudeteile dreigeschossig und es ist der dreigeschossige Grenzabstand im Bereich der Pergola einzuhalten. Gemäss dem Plan „Grenzabstände Gebäudepositionen“ sind in diesen Bereichen jedoch nur die zweigeschossigen Gebäude- bzw. Grenzabstände berücksichtigt. Das ist falsch. Der anwendbare 3-geschossige Grenzabstand beträgt bei einer Gebäudebreite von 13.30 m (gemäss Plan «Grenzabstände Gebäudepositionen» vom 14. Mai 2024) 4.40 m und ist ab der äussersten westlichen projizierten Fassadenlinie einzuhalten. Im Plan «Grenzabstände Gebäudepositionen» vom 14. Mai 2024 sind nur 3.25 m eingezeichnet und damit 1.15 m weniger als erforderlich. Zwischen der im Plan «Grenzabstände Gebäudepositionen» eingezeichneten Gebäudelänge von 19.82 m und dem Baubereich mit einer Länge von 21.00 m, besteht eine Reserve von 1.18 m. Diese Reserve reicht voraussichtlich, um das Gebäude innerhalb des Baubereichs so zu positionieren, dass der Grenzabstand zum Grundstück GB Langendorf Nr. 948 eingehalten werden kann.

f. Nicht bewilligungsfähiges Richtprojekt

Selbstverständlich können die Grenz- und Gebäudeabstände, sowohl jene innerhalb als auch ausserhalb des Perimeters, erst im Rahmen eines konkreten Baugesuches abschliessend überprüft und beurteilt werden. Die vorstehenden Ausführungen zum Richtprojekt sind dennoch richtungsweisend. Sie zeigen zusammengefasst auf, dass die Baubereiche 5 - 8 nicht annähernd ausgeschöpft werden können, ohne dass es zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge kommt. Das Ergebnis der Prüfung der Richtung Ost-West liegenden Gebäudeabstände innerhalb des Planungsperimeters bzw. die Zusammenrechnung der Gebäudelängen bei den Gebäuden der Baubereiche 5 und 6 sowie 7 und 8 hat Auswirkung auf die Richtung Nord-Süd verlaufenden Gebäudeabstände. Es kann zu Folgewirkungen kommen, z.B. indem die südlichen Gebäudereihen nach der Zusammenrechnung der Gebäudelängen einen grösseren Gebäudeabstand als die einzelnen Gebäudelängen benötigen und dadurch nicht ausgeschlossen ist, dass die Gebäudebreiten der südlichen und nördlichen Gebäude infolge einer Gebäudeabstandsunterschreitung um mehr als $\frac{1}{3}$ ebenfalls zusammen zu rechnen sind, wodurch am Schluss ein einziges Rechteck i.S.v. § 21 Abs. 2 und 3 KBV über alle Gebäude des Planungsperimeters für die

Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände sowie der Beurteilung der Einhaltung der maximalen Gebäudelänge resultieren könnte. Dies ist anlässlich des konkreten Baugesuches zu prüfen. Auf diese Prüfung ist hier zu verzichten, da kein Baugesuch vorliegt und bereits ohne nähere Prüfung der Richtung Nord-Süd verlaufenden Gebäudeabstände festgestellt werden kann, dass das Richtprojekt nicht bewilligungsfähig ist und grundlegend anzupassen ist. Im Weiteren haben sich die Beschwerdeführenden 1, wie bereits ausgeführt, nicht zu den einzelnen Gebäudeabstandsunterschreitungen geäußert und ihre Beschwerde diesbezüglich nicht begründet.

Es kann somit festgestellt werden, dass das Richtprojekt die maximal zulässige Gebäudelänge gemäss § 4 ZR der W2 und gemäss § 5 ZR der W3 überschreitet sowie der Grenzabstand westseitig des Baubereichs 1 gegenüber des Grundstücks GB Langendorf Nr. 948 ausserhalb des Perimeters verletzt.

Dies hat zur Folge, dass das Richtprojekt hinsichtlich der Gebäudeabstände innerhalb des Planungssperimeters wie auch der Grenzabstände gegenüber dem Grundstück GB Langendorf Nr. 948 grundlegend angepasst werden muss. Die Gebäudeabstände sind so zu planen, dass entweder die Gebäudeabstände gemäss Anhang II KBV um maximal $\frac{1}{3}$ unterschritten werden oder dass bei einer Unterschreitung der gesetzlichen Gebäudeabstände um mehr als $\frac{1}{3}$ die maximal zulässige Gebäudelänge von 30.00 m bzw. 40.00 m eingehalten wird. Dies könnte z.B. mit dem Verzicht auf einzelne Wohneinheiten oder auch mit einer Verkürzung der Gebäudebreiten erreicht werden. Ebenfalls muss berücksichtigt werden, dass die Pergola eine eingeschossige Baute darstellt (Mitteilungsblatt BJD 2022/5. 53), welche einen entsprechenden Grenzabstand einzuhalten hat. Vorliegend handelt es sich um eine Pergola auf einem Obergeschoss. Dies hat für die Gebäude der Baubereiche 1 und 4 zur Folge, dass westseitig jeweils der dreigeschossige Gebäude- bzw. Grenzabstand einzuhalten ist. Mit dem Verzicht auf die Pergola-Elemente müsste, unter Vorbehalt der Einhaltung der weiteren Voraussetzungen, nur der zweigeschossige Gebäude- und Grenzabstand eingehalten werden. Beim Gebäude des Baubereichs 1 könnte die Verletzung des Grenzabstandes z.B. durch den Verzicht auf die Pergola im Obergeschoss oder durch Verschiebung des Gebäudes Richtung Osten behoben werden.

g. Auswirkung des nicht bewilligungsfähigen Richtprojekts auf den Gestaltungsplan

Die festgestellten Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudelängen und des unterschrittenen Grenzabstandes gegenüber dem ausserhalb des Planungssperimeters liegenden Grundstücks GB Langendorf Nr. 948 beschlagen die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Gestaltungsplanes Gründern nicht, da wie bereits ausgeführt, die Gebäude die Baubereiche nicht ausschöpfen müssen, d.h. das Richtprojekt grundlegend angepasst werden kann, und die materiellen Bauvorschriften erst anhand des konkreten Baugesuches abschliessend geprüft werden.

Der Gestaltungsplan Grünern erweist sich bezüglich der unterschrittenen Gebäudeabstände als genehmigungsfähig, wobei jedoch das nicht Genehmigungsinhalt bildende Richtprojekt grundlegend anpassungsbedürftig ist (insbesondere hinsichtlich der einzuhaltenden maximalen Gebäudelänge wie auch des Grenzabstandes des Gebäudes auf dem Baubereich 1 gegenüber dem Grundstück GB Langendorf Nr. 948), damit es bewilligungsfähig ist.

2.3.2.7 Nutzungsbonus

a. Die Parteistandpunkte

Die Beschwerdeführenden 1 rügen, die im Gestaltungsplan vorgesehene Verdichtung gehe über das raumplanerisch vertretbare Mass hinaus. Wesentliche Verdichtungsmassnahmen seien bereits im Zuge der Ortsplanungsrevision umgesetzt worden, namentlich die Aufzonung von der Zone W2 zur Wohnzone W3. Der Nutzungsbonus von 20 % führe im Planungssperimeter im Vergleich mit anderen Gebieten zu einer unverhältnismässig hohen Ausnutzung. Die Schwelle zur städtebaulich und wohnhygienisch vertretbaren Entwicklung sei deutlich überschritten.

Der Beschwerdeführer 2 sowie die Beschwerdeführenden 5 und 6 rügen mit gleichlautenden Eingaben, dass der Nutzungsbonus zu einer extremen oberirdischen Geschossflächenziffer von 0.96 führen würde. Dies sei mehr als in der Wohnzone W4. Der Nutzungsbonus führe in Kumulation mit der anlässlich der Ortsplanungsrevision durchgeführten Aufzonung von der Wohnzone W2 zu W3 zu einer massiven baulichen Überlastung des Grundstücks. Die hohe Dichte führe zu inakzeptablen Abstrichen bei der Wohnhygiene (Beschattung, Fensterreduktion) und zerstöre die Quartierstruktur (§ 23 ZR).

Die Beschwerdeführenden 4 rügen den vorgesehenen Nutzungsbonus von 20 %. Sie könnten sich eine Verdichtung mit einem Bonus von 10 % oder 15 % vorstellen, was eine bessere Anpassung an die unmittelbar angrenzenden Bauten und Bauweise ermöglichen würde, eine bessere Einpassung des Richtprojekts ins Quartier, eine bessere Siedlungsqualität auch für die Nachbarschaft und insgesamt auch dem Anliegen der inneren Verdichtung Rechnung tragen würde. Der Bonus von 20 % sei willkürlich festgelegt worden. Mit dem Bonus von 20 % läge die oberirdische Geschossflächenziffer neu bei 0.95, was in Langendorf nur in der Zone W5 zulässig sei, und was im Areal an der Peripherie des Dorfes eine erhebliche Abweichung von der Grundordnung darstelle.

Die Vorinstanz erwähnt im angefochtenen Beschluss das Bestreben nach einer sorgfältigen Siedlungsverdichtung, unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität. Daher sei mit der Ortsplanungsrevision für das Gebiet «Grünern» eine Aufzonung vorgenommen und eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt worden. Mit dem Gestaltungsplan Grünern solle eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Der vorgesehene Nutzungsbonus von 20 % orientiere sich an § 39 KBV. Die vorliegende Siedlungsverdichtung sei gewollt und erfolge in Nachachtung des übergeordneten Planwerks. Das Projekt erfüllte die vorausgesetzten hohen Anforderungen an die Siedlungsqualität und Quartiereinordnung.

Die Grundeigentümerin weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bereits anlässlich der Ortsplanungsrevision mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht an dieser Lage eine Siedlungsverdichtung gewährleistet werden sollte. Im Übrigen verweist sie auf den Einspracheentscheid sowie die Interessenabwägung, worin sich die Vorinstanz mit der Gewährung des Bonus auseinandergesetzt habe. Schliesslich könne im Rahmen der Regelbauweise und den Voraussetzungen über die Energieeffizienz nach § 39 KBV ein Nutzungsbonus von 15 % auf die Geschossflächenziffer in Anspruch genommen werden.

b. Die raumplanungsrechtliche Ausgangslage

Die Vorinstanz verweist weitgehend auf den angefochtenen Beschluss. Die erhöhte Dichte gegenüber der Regelbauweise in der Wohnzone W3 ergebe sich aus dem Nutzungsbonus von 20 %. Die damit verbundene Siedlungsverdichtung sei gewollt und verschaffe der mit der Ortsplanungsrevision festgelegten Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Grünern Nachachtung.

Die Grundstücke des Planungsperimeters liegen, wie bereits ausgeführt, zu einem überwiegen- den Teil in der Wohnzone W3 (GB Langendorf Nrn. 375 und 1328, Teilbereich von GB Langendorf Nr. 1439). Das Grundstück GB Langendorf Nr. 1439 liegt zu einem kleinen Teil in der Wohnzone W2. Wie bereits ausgeführt, ist die Parzelle GB Langendorf Nr. 375 sowie ein Grossteil der Fläche von GB Langendorf Nr. 1439, konkret der in der Wohnzone W3 liegende Bereich, mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Einwohnergemeinde Langendorf verwendet die Geschossflächenziffer. Die oberirdische Geschossflächenziffer beträgt in der Wohnzone W2 maximal 0.55 (§ 4 Abs. 2 ZR) und in der Wohnzone W3 maximal 0.80 (§ 5 Abs. 2 ZR). Gemäss § 5 Abs. 2 SBV richtet sich die Ausnützung nach der Grundnutzung, mit einem zusätzlichen «Bonus Gestaltungsplan 20 %», insgesamt 6'532 m² für die oberirdische Geschossflächenziffer. Für die unterirdische Geschossflächenziffer gibt es keinen Bonus.

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. Nach der langjährigen und gefestigten Praxis des Bau- und Justizdepartements (BJD) ist eine Abweichung der Ausnützung von der Grundnutzung von 20 % rechtmässig. Für die seit Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision mit der KBV (Stand 1. März 2013) anwendbaren Nutzungsziffern gibt es noch keine gefestigte Praxis bezüglich rechtmässiger Abweichung von der Grundnutzung. Die für die Ausnützungsziffer entwickelte Praxis lässt sich auch aufgrund des unterschiedlichen Regelungsgehaltes nicht automatisch auf die Geschossflächenziffer anwenden.

c. Beurteilung des vorgesehenen Nutzungsbonus

Der «Bonus Gestaltungsplan 20 %» stellt für die oberirdische Geschossflächenziffer eine Abweichung von der Grundordnung dar. Für den vorliegend zu beurteilenden Gestaltungsplan Grünern erstreckt sich die Abweichung von der Grundordnung vorwiegend auf die Geschossflächenziffer, wobei auch für den Bereich der in der Wohnzone W2 liegenden Teilbereich von GB Langendorf Nr. 1439, im Umfang von 300 m², eine Aufzonierung von zwei auf drei Vollgeschosse angestrebt wird, wogegen die rechtlichen Grundstücke des Planungssperimeters bereits in der Wohnzone W3 liegen. Diese beiden Abweichungen von der Grundordnung gilt es nun auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Die Geschossflächenziffer ist nicht identisch mit der Ausnützungsziffer, jedoch ist sie ihr im vorliegenden Fall gegenüber den anderen Nutzungsziffern am nächsten. Dies gilt vor allem mit Blick auf die Differenzierung zwischen oberirdischer und unterirdischer Geschossflächenziffer und die Tatsache, dass der Gestaltungsplan kein Dach- und Attikageschoss zulässt. Die anwendbare oberirdische Geschossflächenziffer und die nicht mehr anwendbare Ausnützungsziffer sind diesbezüglich vorliegend durchaus vergleichbar. Der gemäss § 5 Abs. 2 SBV vorgesehene «Bonus Gestaltungsplan 20 %» ist konsequenter Schritt aus der mit der Gestaltungsplanpflicht bereits vorgezeichneten Entwicklungstendenz der inneren Verdichtung und steht im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung. Der «Bonus Gestaltungsplan 20 %» ist damit als rechtmässig zu beurteilen. Dies gilt jedoch nur für den konkret vorliegenden Fall und es lässt sich daraus keine allgemeingültige Regelung für den zulässigen Bonus für die Geschossflächenziffer ableiten. Was die Aufzonierung der 300 m² umfassenden Teilfläche von GB Langendorf Nr. 1439 von der Wohnzone W2 zur Wohnzone W3 anbelangt, so ist festzustellen, dass sich diese auf den mit der Grundstückmutation vom 1. Oktober 2021 ab GB Langendorf Nr. 948 abparzellierte und neu mit GB Langendorf Nr. 1439 vereinigte Fläche beschränkt. Mit der Aufzonierung dieser Fläche wird diese Teilfläche des Grundstücks GB Langendorf Nr. 1439 hinsichtlich zulässiger Anzahl Vollgeschosse der Restfläche gleichgestellt. Sie ist somit logischer Schritt und ist nicht zu beanstanden. Die Abweichungen bei der Geschossflächenziffer und der zulässigen Anzahl Vollgeschosse von der Grundordnung erfüllen einen objektiven Zweck und erscheinen insgesamt als punktuell und städtebaulich begründet. Damit stehen die vorliegend geplanten Abweichungen von der Grundordnung im Einklang mit der vorgenannten langjährigen und gefestigten Praxis des BJD und sind als rechtmässig im Sinne von § 44 Abs. 4 PBG i.V.m. § 45 Abs. 2 und 133 Abs. 2 PBG zu beurteilen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Verteilung des Bonus von 20 % auf die reglementarische Geschossflächenziffer von 0.55 bzw. 0.80 gilt es auf Folgendes hinzuweisen. Gemäss Satz 2 von § 5 Abs. 2 SBV ist «diese Fläche» - also die im gleichen Absatz auf 6'532 m² bezifferte Fläche - auf die Baubereiche 1 – 8 frei verteilbar. Dies darf nicht so verstanden werden, dass die Fläche von 6'532 m² ohne Rücksicht auf die Zonierung verteilt wird. Vorbehalten bleibt die Erfüllung der materiellen Bauvorschriften, konkret von § 37^{bis} KBV, wonach das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche eingehalten werden muss. Von der Berechnung der Geschossflächenziffer gemäss § 37^{bis} KBV kann nicht abgewichen werden. Wird ein

Bauvorhaben über zwei Zonierungen hinweg geplant, so hat es - unabhängig davon, ob es sich um ein oder zwei Grundstücke handelt - die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften einzuhalten. Auch wenn die verschiedenen Zonierungen auf ein und derselben Parzelle liegen, kann zwischen den beiden Zonen kein Austausch bzw. Transport von Nutzungsziffern stattfinden. Andernfalls könnten die Zonenvorschriften in einer der Zonen massiv über- bzw. unterschritten werden. Somit muss die Fläche von 6'532 m² bzw. der Bonus von 20 % auf die reglementarische Geschossflächenziffer bezogen auf die Zoneneinteilung Wohnzone W2 und Wohnzone W3 verteilt werden. Innerhalb der jeweiligen Zone ist die Verteilung der Bonusfläche frei. Dies gilt es bei der Ausarbeitung des konkreten Baugesuches zu beachten.

Sollte aufgrund der notwendigen Anpassungen des Richtprojektes aufgrund der vorstehenden Feststellungen betreffend Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge und der Unterschreitung der Grenzabstände (vgl. Erw. 2.3.2.6.f) der Bonus für die Geschossflächenziffer nicht vollständig ausgeschöpft werden können, so beschlägt dies die Zweck- und Rechtmässigkeit i.S.v. § 18 Abs. 2 PBG des Gestaltungsplanes Grünern nicht.

Die Beschwerden der Beschwerdeführenden 1, 2, 4, 5 und 6 erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet und sind abzuweisen.

2.3.3 Zusammenfassung

a. Die Rügen

Der Gestaltungsplan Grünern sieht folgende Abweichungen von der Grundordnung vor. Es wird beabsichtigt, die Geschossflächenziffer betreffend Wohnzone W2 von 0.55 und betreffend Wohnzone W3 von 0.80 um 20 % zu erhöhen. Weiter soll die Anzahl zulässiger Vollgeschosse bei der in der Wohnzone W2 liegenden Fläche von GB Langendorf Nr. 1439 um ein Vollgeschoss erhöht werden. Schliesslich sollen die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb der Planungsperimeter unterschritten werden. Die vorgesehenen Abweichungen von der Grundordnung bei der Geschossflächenziffer, der zulässigen Anzahl Vollgeschosse und der Gebäude- und Grenzabstandsunterschreitungen innerhalb des Planungsperimeters sind punktuelle und städtebaulich begründete Regelungen. Sie stehen im Einklang im der bisherigen Rechtsprechung und sind rechtlich zulässig.

Die Rügen hinsichtlich Verletzung des rechtlichen Gehörs, des Zeitpunktes der Vornahme der raumplanerischen Interessenabwägung, der Siedlungsqualität und des Quartierbildes, der Unterschreitung des Gebäudeabstandes sowie des Nutzungsbonus erweisen sich als unbegründet.

Bei der Ausarbeitung des Baugesuches gilt es besonders zu beachten, dass die Vorgaben zur Verteilung der Bonusfläche für die oberirdische Geschossflächenziffer eingehalten werden. Die Fläche von 6'532 m² bzw. der Bonus von 20 % muss auf die reglementarische Geschossflächenziffer bezogen auf die Zoneneinteilung Wohnzone W2 und Wohnzone W3 verteilt werden (vgl. Erw. 2.3.2.7.c).

Die Rügen der Beschwerdeführenden 1 – 6 erweisen sich insgesamt als unbegründet und sind abzuweisen.

b. Notwendige Anpassungen des Richtprojektes für das Baubewilligungsverfahren

Beim Richtprojekt wird die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten und westseitig des Baubereichs 1 wird gegenüber des ausserhalb des Planungsperimeters liegenden Grundstücks GB Langendorf Nr. 948 der Grenzabstand verletzt. Das Richtprojekt ist nicht ohne Anpassung bewilligungsfähig. Die Gebäudeabstände sind so zu planen, dass entweder die Gebäudeabstände gemäss Anhang II KBV um maximal $\frac{1}{3}$ unterschritten werden oder dass bei einer Unter-

schreitung der gesetzlichen Gebäudeabstände um mehr als $\frac{1}{3}$ die maximal zulässige Gebäudelänge von 30.00 m (für die Wohnzone W2) bzw. 40.00 m (für die Wohnzone W3) eingehalten wird (vgl. Erw. 2.3.2.6.f).

Beim Gebäude des Baubereichs 1 ist das Gebäudevolumen (z.B. durch Verzicht auf die Pergola-Elemente im Obergeschoss) oder durch Verschiebung des Gebäudes innerhalb des Baubereichs der gesetzliche Grenzabstand zu wahren bzw. herzustellen (vgl. Erw. 2.3.2.6.f).

Weitergehende Anpassungen, insbesondere aufgrund der Prüfung des konkreten Baugesuches bleiben vorbehalten.

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, einschliesslich der Entscheidgebühr, werden pro Beschwerdeverfahren auf Fr. 2'500.00 festgesetzt. Stefan Reichenbach (Beschwerde 2), Lisette und Tobias Koeniger-Pauli (Beschwerde 3), Medina und Betim Bilalli (Beschwerde 1), Sabine Huber und Daniele Grambone (Beschwerde 5) sowie Fabienne und Jean-Claude Rohn (Beschwerde 4) haben Verfahrenskosten von je Fr. 2'500.00 zu tragen. Die von ihnen zu tragenden Verfahrenskosten werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 2'500.00 verrechnet.

Die Anträge von Medina und Betim Bilalli sowie von Fabienne und Jean-Claude Rohn auf eine Parteientschädigung ist infolge Unterliegens (vgl. § 39 VRG) abzuweisen.

Die obsiegende Aktiengesellschaft Malbec hat Anspruch auf Entschädigung ihrer Parteikosten. Mit Eingabe vom 7. Juli 2026 reichte der Rechtsvertreter der Aktiengesellschaft Malbec, Rechtsanwalt Michael Grimm, seine Honorarnote und eine Kopie der Honorarvereinbarung ein. Der geltend gemachte Aufwand von 34.40 Stunden erscheint dem Umfang und der Komplexität des Verfahrens angemessen und der Stundenansatz von Fr. 320.00 liegt innerhalb des vorgegebenen Rahmens (§ 161 i.V.m. § 160 Abs. 2 des Gebührentarifs vom 8. März 2016 [GT; BGS 615.11]). Die Aktiengesellschaft Malbec hat demnach einen Anspruch auf Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 12'324.90 (inkl. Auslagen von Fr. 393.40 und 8.1 % MWST.) entspricht.

Den verfahrensbeteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten auferlegt (vgl. § 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt (vgl. § 39 VRG). Grundsätzlich müssen also besondere Umstände vorliegen, um am Verfahren beteiligten Gemeinden eine Parteientschädigung aufzuerlegen oder eine solche zuzusprechen. Nebst dem Umstand, dass für Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern nur in absoluten Ausnahmefällen eine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, wird für die Zusprechung von Parteientschädigungen auch an kleinere Gemeinden (wie vorliegend) vorausgesetzt, dass eine Komplexität vorliegt, welche den Beizug eines Rechtsbeistands zu rechtfertigen vermag bzw. diesen als notwendig erscheinen lässt, handelt die Behörde doch in ihrem amtlichen Wirkungskreis. Insbesondere soll vermieden werden, dass eine allfällig an die Gemeinde zu leistende Parteientschädigung quasi prohibitive Wirkung hat, sprich die Betroffenen davon abhält, die ihnen zustehenden Rechte wahrzunehmen (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_430/2021 vom 26. April 2022 E. 4.3 sowie VWBES.2022.176 vom 14. Juni 2022 E. 4). In Anbetracht dieser Erwägungen und der vergleichsweise geringen Komplexität der vorliegenden Streitsache fällt eine Parteientschädigung zu Gunsten der Vorinstanz ausser Betracht. Der Antrag des Vertreters der Einwohnergemeinde Langendorf ist daher abzuweisen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Grundsatz der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, 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 Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von §18 Abs. 2 PBG. Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan «Grünern» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Langendorf vom 26. Februar 2024 wird genehmigt.
- 3.2 Behandlung der Beschwerden
 - 3.2.1 Die Beschwerde von Stefan Reichenbach vom 10. August 2025 wird abgewiesen.
 - 3.2.2 Die Beschwerde von Lisette und Tobias Koeninger vom 10. August 2025 wird abgewiesen.
 - 3.2.3 Die Beschwerde von Medina und Betim Bilalli, vertreten durch Rechtsanwältin Jacqueline Alf, vom 11. August 2025 wird abgewiesen.
 - 3.2.4 Die Beschwerde von Sabine Huber und Daniele Grambone vom 13. August 2025 wird abgewiesen.
 - 3.2.5 Die Beschwerde von Fabienne und Jean-Claude Rohn, vertreten durch Fürsprecher Walter Rumpf, vom 14. August 2025 wird abgewiesen.
 - 3.2.6 Die Verfahrenskosten werden pro Beschwerdeverfahren auf Fr. 2'500.00 festgesetzt. Stefan Reichenbach, Lisette und Tobias Koeninger-Pauli, Medina und Betim Bilalli, Sabine Huber und Daniele Grambone sowie Fabienne und Jean-Claude Rohn werden Verfahrenskosten von je Fr. 2'500.00 auferlegt. Die Verfahrenskosten werden mit den in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 2'500.00 verrechnet.
 - 3.2.7 Der Antrag von Medina und Betim Bilalli, vertreten durch Rechtsanwältin Jacqueline Alf, auf Zusprechung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
 - 3.2.8 Der Antrag von Fabienne und Jean-Claude Rohn, vertreten durch Fürsprecher Walter Rumpf, auf Zusprechung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
 - 3.2.9 Der Antrag der Einwohnergemeinde Langendorf, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, auf Zusprechung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
 - 3.2.10 Der Aktiengesellschaft Malbec, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, wird eine Parteientschädigung von Fr. 12'324.90 zugesprochen, zahlbar zu je ⅓ Anteil durch Stefan Reichenbach, Lisette und Tobias Koeninger, Medina und Betim Bilalli, Sabine Huber und Daniele Grambone sowie Fabienne und Jean-Claude Rohn.
 - 3.2.11 Das Richtprojekt ist nicht ohne Anpassung bewilligungsfähig und ist im Sinne der Erwägungen anzupassen.

- 3.3 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Langendorf 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.
- 3.4 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Langendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung**Stefan Reichenbach, Grünernstrasse 15, 4513 Langendorf**

Kostenvorschuss:	Fr. 2'500.00	(Fr. 2'500.00 von 1015004 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten		
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 2'500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Rechtsanwältin Jacqueline Alf, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden** (i.S. Medina und Betim Bilalli, Wildbachstrasse 38, 4513 Langendorf)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'500.00	(Fr. 2'500.00 von 1015004 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten		
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 2'500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Sabine Huber und Daniele Grambone, Grünernstrasse 17, 4513 Langendorf**

Kostenvorschuss:	Fr. 2'500.00	(Fr. 2'500.00 von 1015004 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten		
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 2'500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Fürsprecher Walter Rumpf, Aarbergergasse 40, 3001 Bern** (i.S. Fabienne und Jean-Claude Rohn, Wildbachstrasse 36, 4513 Langendorf)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'500.00	(Fr. 2'500.00 von 1015004 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten		
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 2'500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Lisette und Tobias Koeniger-Pauli, Grünernstrasse 23, 4513 Langendorf**

Kostenvorschuss:	Fr. 2'500.00	(Fr. 2'500.00 von 1015004 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten		
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 2'500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Langendorf, Schulhausstrasse 2
4513 Langendorf**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 3'030.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011117 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (dg, is)

Bau- und Justizdepartement (ka) (Beschwerde Nr. BGKP.2025.4)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (CS) (2), Dossier-Nr. 81'322, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf, mit 1 gen. Dossier
(später), zur Belastung im Kontokorrent **(Einschreiben)**

Baukommission Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Bauverwaltung Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Rechtsanwältin Jacqueline Alf, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden **(Einschreiben)**

Stefan Reichenbach, Grünernstrasse 15, 4513 Langendorf **(Einschreiben)**

Lisette und Tobias Koeniger, Grünernstrasse 23, 4513 Langendorf **(Einschreiben)**

Fürsprecher Walter Rumpf, Aarberggasse 40, 3001 Bern **(Einschreiben)**

Sabine Huber und Daniele Grambone, Grünernstrasse 17, 4513 Langendorf **(Einschreiben)**

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

Rechtsanwalt Michael Grimm, Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH, Museumstrasse 9, 5200 Brugg

SSM Architekten AG, Gibelinstrasse 2, 4500 Solothurn

Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Jurastrasse 50, 4053 Basel

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Langendorf: «Genehmigung Gestaltungsplan «Grünern»)