

SO_GERICHTE VWBES.2017.284 vom 8. Januar 2018

SO Obergericht, 2018-01-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.284

FR: SO_GERICHTE VWBES.2017.284 du 8 janvier 2018

IT: SO_GERICHTE VWBES.2017.284 del 8 gennaio 2018

Erwägungen

E. 1

Vom 10. Juni 2016 bis 11. Juli 2016 und wegen eines Formfehlers ein zweites Mal vom 12. August bis 12. September 2016 legte die Einwohnergemeinde Obergösgen den Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Steinengasse» (in der Folge TZP) mit Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die Änderung der Zonenvorschriften (ZV) öffentlich auf. Die vier Grundstücke GB Obergösgen Nrn. 6, 629, 641 und 642 mit einer Gesamtfläche von 20'630 m² bilden den Planperimeter. Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2379 vom 16. Dezember 2003) liegen die beiden Grundstücke GB Nrn. 6 und 641 in der Wohnzone W2 mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) für Einzelhäuser von 0,35 und für zusammengebaute Einfamilienhäuser von 0,4. Die beiden Grundstücke GB Nrn. 629 und 642 liegen in der Kernzone B (KB) mit einer Ausnutzungsziffer von 0,4. Der TZP sieht die Umzonung des gesamten Areals in eine W3-Zone mit einer AZ von 0,7 vor. Gemäss den SBV beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche 15'650 m², was einer AZ von 0,759 entspricht. Insgesamt sind auf 15 Baubereichen rund 115 Wohneinheiten vorgesehen, was Wohnraum für ca. 230 Personen schaffen würde. In den östlichen, an die Losterferstrasse angrenzenden Baubereichen sollen Einrichtungen für Betreuungs- und Pflegedienstleistungen, sowie Verkaufsgeschäfte und Restaurants geschaffen werden.

E. 2

Innerhalb der beiden Auflagefristen gingen insgesamt 22 Einsprachen ein, welche der Gemeinderat unter Abänderung und Ergänzung der Sonderbauvorschriften teilweise guthiess, im Übrigen aber abwies, soweit er darauf eintrat. Der TZP wurde vom Gemeinderat Obergösgen am 1. Dezember 2016 beschlossen und der bestehende Gestaltungsplan «Steinengasse» vom 17. Februar 2009 aufgehoben.

E. 2.1

Zunächst stellt sich die Frage der Passivlegitimation der G.____. Diese ist als Vertreterin der kaufrechtsberechtigten Gesellschaft, welche ihrerseits durch die Grundeigentümer mit der Planung und Entwicklung eines Projekts auf ihren Grundstücken beauftragt wurde, seit Beginn ins Verfahren integriert und gilt als eigentliche Bau-, respektive Planungsherrin. Sie war bereits im Verfahren vor dem Gemeinderat, dann aber auch vor dem Regierungsrat Partei. Dazu bedarf es keiner eigenen Einsprache. Es ist offensichtlich, dass die G.____ ein Interesse am Ausgang des Verfahrens hat und damit im Sinne von § 11bis Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) berührt ist. Sie hat ein schutzwürdiges Interesse an der Abweisung der Einsprache der Beschwerdeführer und ist damit auch legitimiert (vgl. § 12 VRG).

E. 2.2

Die Beschwerdeführer haben als Beweismittel eine Parteibefragung, einen Augenschein und die Einholung eines Gutachtens betreffend die Fragen der qualitativen Hochwertigkeit, der guten Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und die Rücksichtnahme auf die angrenzende Bebauung beantragt. Inwiefern die zusätzliche Befragung der Beschwerdeführer weitere sachrelevante Erkenntnisse bringen würde, ist nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführer hatten genügend Gelegenheit, ihren Standpunkt durch ihre schriftlichen Eingaben und am Augenschein, der durch das BJD durchgeführt wurde, darzulegen.

Dasselbe gilt für den beantragten Augenschein. Die örtliche Situation geht mit genügender Klarheit aus den Akten und den heute zur Verfügung stehenden satellitengestützten (Geo-)Informationssystemen hervor. Zudem hat, wie erwähnt, das instruierende BJD am 26. April 2017 einen Augenschein mit Parteibefragung durchgeführt.

Ein Gutachten soll dem Gericht besondere fachliche Kenntnisse, beispielsweise im medizinischen oder technischen Bereich, verschaffen. Gegenstand von Gutachten sind nicht Rechts-, sondern Tatfragen (vgl. Thomas Sutter-Somm, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2. Auflage, 2012, Rz 827 f). Bei der Bewertung der qualitativen Hochwertigkeit der geplanten Überbauung, der guten Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und der Rücksichtnahme auf die angrenzende Bebauung geht es primär um Rechtsfragen, für deren Beantwortung es keines spezifischen (gutachterlichen) Fachwissens bedarf. Sämtliche Beweisanträge sind deshalb abzuweisen.

E. 3

Gegen diesen Beschluss erhoben sechs Parteien Beschwerde beim Regierungsrat. Nach Einholung von Stellungnahmen der Einwohnergemeinde und der Projektentwicklerin G.____ wies der Regierungsrat mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2017/1250 vom 4. Juli 2017 alle Beschwerden ab und auferlegte den Beschwerdeführern die Kosten und die Parteientschädigung der G.____ zu je einem Sechstel.

E. 3.1

Die Gemeinde hat das Bauen in einem Zonenplan gemäss § 14 PBG zu regeln. Zudem kann sie Gemeindebauvorschriften gemäss § 133 PBG erlassen, die im Rahmen von Gestaltungsplänen auch von den kantonalen Vorschriften abweichen können. Bei der Erarbeitung der Planungen hat sie schon gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) einen erheblichen Beurteilungsspielraum (Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 108). Dieser wird begrenzt durch die Zuständigkeit des Regierungsrates, der die kommunalen Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen überprüft. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG).

E. 3.2

Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei relativ erheblichen Entscheidungsspielraum einräumt (BGE 136 I 397 E. 3.2.1). Der geschützte Autonomiebereich kann sich insbesondere auf die Befugnis zum Erlass und die Anwendung eigener kommunaler Vorschriften beziehen. Der Schutz der

Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (vgl. BGE 135 I 233 E. 2.2 S. 241 f. und BGE 133 I 128 E. 3.1 S. 130 f.). Gemäss § 45 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV, BGS 111.1) ist das Recht der Gemeinden, ihre Angelegenheiten selbständig zu regeln, im Rahmen von Verfassung und Gesetz gewährleistet. Nach § 9 PBG ist die Ortsplanung Sache der Einwohnergemeinde. Sie erlässt die Nutzungspläne und die zugehörigen Vorschriften. Nach § 133 Abs. 1 PBG sind die Gemeinden auch befugt, ergänzende Bauvorschriften zu erlassen.

E. 3.3

Ein Gestaltungsplan gehört zur Raumplanung. In diesem Bereich ist die Gemeinde autonom. Ist eine Gemeinde zur Rechtsetzung befugt, so ist sie grundsätzlich auch in der Anwendung dieses Rechts autonom, d.h. die Gemeinde hat das Recht, die von ihr erlassenen Reglemente selber auszulegen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann: Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, 2016, N 1917). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen die kantonalen Behörden in einem Beschwerdeverfahren nicht von einer vertretbaren Auslegung des kommunalen Rechts durch die Gemeindebehörden abweichen (vgl. BGE 108 Ia 74 und Urteil des Bundesgerichts 1P.605/2000 vom 20. November 2000 E. 2b = ZBl 103 [2002] 198 f.)). Die kantonalen Behörden haben ihre Überprüfungsbefugnis zu beschränken, denn die Gemeinden sind aufgrund ihrer Doppelstellung als Gesetzgeber und Rechtsanwender in besonderem Masse zur Auslegung ihrer eigenen kommunalen Satzungen berufen. Sie verfügen über sämtliche Materialien, können ihre Entscheidung auf eine umfassende Kenntnis der örtlichen Verhältnisse stützen und sind am ehesten in der Lage, die künftige Entwicklung vorauszusehen. Insbesondere in Zweifelsfällen, wenn die Auslegung schwierig ist und in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind, kommt der Entscheidung der Gemeinde besonderes Gewicht zu (vgl. BGE 96 I 369 und Urteil des Bundesgerichts 1C 569/2016 vom 21. Juni 2017).

E. 3.4

Bei der nachfolgenden Beurteilung der materiellen planungsrechtlichen Fragen geht das Überprüfungsrecht des Verwaltungsgerichts weniger weit als dasjenige des Regierungsrates. Das Verwaltungsgericht überprüft Rechts- und Sachverhaltsfragen frei, übt jedoch keine Ermessenskontrolle aus (§ 67bisVRG; vgl. auch Art. 2 Abs. 3 RPG). Es belässt den Planungsbehörden in fachlicher Hinsicht den notwendigen Beurteilungsspielraum. Im Einzelfall ist auf die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG zurückzugreifen (Pierre Tschannen: in Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch [Hrsg.]: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2009, N 35 zu Art. 3 RPG). Die Grenze des Planungsermessens wird überschritten, sobald Ergebnisse anfallen, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen, d.h. im Lichte der Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG räumlich nicht mehr als folgerichtig erscheinen (Hänni, a.a.O., S. 91 f.). Verfassungsrechtlich genügt, dass eine Grenzziehung sachlich vertretbar, das heisst nicht willkürlich ist.

E. 3.5

Es ist demnach in erster Linie Sache der Gemeinde, im Rahmen der kantonalen Vorgaben zu bestimmen, wie sie mit der Nutzungsplanung der vier betroffenen Grundstücke

verfahren will, solange die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

E. 4

Gegen den erwähnten RRB erhoben A.____ und B.____ (in der Folge Beschwerdeführer), beide vertreten durch Rechtsanwalt S. Glättli mit Eingabe vom 20. Juli, resp. 21. August 2017 frist- und formgerecht Beschwerde und stellten folgende Rechtsbegehren:

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

Zunächst bestreiten sie die Parteistellung der G.____. Obwohl diese weder im Einsprache-, noch im Beschwerdeverfahren Parteistellung innegehabt hätte, seien ihr die bei der Vorinstanz eingereichten Beschwerden zur Stellungnahme überlassen und sei sie am durchgeführten Augenschein zugelassen worden. Dies sei unzulässig. Wer nicht bereits im Einspracheverfahren als Partei zugelassen war, dürfe im Beschwerdeverfahren nicht Parteistellung erlangen und sei vom Verfahren ausgeschlossen. Zudem sei die G.____ nicht besonders berührt, da keines der vier Grundstücke in ihrem Eigentum stehe. Sie sei durch den TZP nicht stärker als jedermann betroffen und habe kein eigenes, persönliches Interesse an der vorliegenden Planung.

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, der TZP verstosse gegen das im Rahmen der Ortsplanungsrevision entwickelte räumliche Leitbild der Gemeinde, die kantonale Siedlungsstrategie und das regionale Entwicklungskonzept, da weder ein Handlungsbedarf bei der Siedlungsentwicklung bestehe, noch die in diesen Planungsinstrumenten verbindlich vorgegebenen Ziele umgesetzt würden. Die Planung sei unangemessen und nicht zweckmässig und der TZP daher rechtswidrig. Das räumliche Leitbild sei an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2017 genehmigt worden und hätte vom Regierungsrat berücksichtigt werden müssen. Gemäss dem räumlichen Leitbild strebe die Gemeinde ein moderates Wachstum an, welches die Einwohnerzahl von 2500 langfristig nicht überschreite. Mit den geplanten 115 Wohneinheiten werde diese Zahl aber bei einem aktuellen Einwohnerstand von ca. 2200 überschritten, so dass der TZP im Widerspruch zum räumlichen Leitbild stehe und deshalb nicht genehmigt werden könne. Die Beschwerdeführer bemängeln weiter, dass die Einwohnergemeinde es entgegen dem Planungsziel im räumlichen Leitbild (Ermöglichen von altersgerechtem Wohnen in zentrumsnahen Bereichen) verpasst habe, dies im TZP rechtsverbindlich sicherzustellen. Es stehe den Grundeigentümern nämlich nach wie vor frei, im Baubereich A auch eine reine Wohn- und nicht störende Gewerbenutzung zu realisieren. Der TZP erfülle einzig das Ziel der dichten Nutzung. Die übrigen gemäss räumlichem Leitbild vorgegebenen Ziele (qualitativ hochwertig, Mehrwert für die Gemeinde, Gestaltung mit guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur) würden verfehlt. Geplant seien im Gegenteil monotone, beliebige Flachdachgebäude in linearer Anordnung. Weder werde die bestehende, von ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Struktur, noch die durch Sattel- und Walmdächer geprägte Form der bestehenden Bauten übernommen. Es finde weder eine gute Einordnung statt, noch werde auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen. Dazu komme, dass der TZP der Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn widerspreche, da sich daraus kein Handlungsbedarf für Neuein- oder Aufzonungen ergebe. Auch aus dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) Niederamt ergebe sich kein Handlungsbedarf. Im Gegenteil: die Einwohnergemeinde Obergösgen liege in der Entwicklungspriorität «dörfliches Leben im Hügellaum» und richte ihre Entwicklung auf den ortstypischen Charakter aus. Die Siedlungsentwicklung solle moderat erfolgen. Insbesondere der Verzicht

auf einen Architekturwettbewerb, sowohl in der Planung als auch im Baubewilligungsverfahren, sei nicht nachvollziehbar und verstosse gegen das REK. Bezüglich Ausnutzungsziffer sei an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 25. Februar 2016 zugesichert worden, die bestehende W3 Ausnutzungsziffer von 0,5 werde auch auf den TZP angewandt. Die AZ betrage aber im Projekt nun 0,7. Damit verstosse die Gemeinde gegen das Vertrauensprinzip. Die Erhöhung der AZ von 0,4 auf (faktisch) 0,76 und damit um mehr als 20 % sei im Gestaltungsplanverfahren unzulässig. Mit der Übertragung der AZ auf ein anderes Baufeld könnte partiell eine Ausnutzung erreicht werden, die noch höher liege. Bezüglich Kosten seien die Beschwerdeführer der Auffassung, dass die Honorarnote der G.____ nicht gerechtfertigt und angemessen zu kürzen sei.

E. 4.1

Die Gemeinde Obergösgen liegt im solothurnischen Niederamt zwischen den beiden Städten Olten und Aarau. Das 363 Hektaren grosse Gemeindegebiet wird durch die Aare und den Aarekanal (Oberwasser des Laufkraftwerks Gösgen) dreigeteilt. Der Teil «Dorf», in dem sich auch die Steinengasse befindet und der das eigentliche Siedlungsgebiet ausmacht, liegt nördlich des Aarekanals. Der Teil «Schachen/Wässrig», der nebst einer Wohnzone auch die Industrie- und Gewerbezone enthält, liegt zwischen dem Aarekanal und der Aare. Das Gebiet zwischen diesen beiden Dorfteilen ist grossflächig als Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung ausgeschieden.

E. 4.2

Gemäss der mit Beschluss des Regierungsrates vom 30. Juni 2015 (RRB Nr. 1081/2015) genehmigten Siedlungsstrategie Kanton Solothurn verfolgt diese folgende vier übergeordnete Ziele: Siedlungsgebiet insgesamt nicht vergrössern, Innenentwicklung vor Aussenentwicklung fördern, Bauzonen bedarfsgerecht festlegen und Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen. Als Handlungsräume wurden drei Kategorien definiert, nämlich urban, agglomerationsgeprägt und ländlich. Die Gemeinde Obergösgen liegt im agglomerationsgeprägten Raum. Für jede dieser drei Kategorien wurde bezüglich dem Verhältnis von bebauten zu unbebauten Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen (WMZ), der Dichte und dem Bauzonenbedarf ein Durchschnittswert (Medianwert) aller Gemeinden derselben Kategorie festgelegt. Obergösgen verfügt demnach über einen mittleren Anteil an unbebauten Bauzonen, die Dichte ist besser als der Medianwert und die Bauzonen sind ausreichend. Die Bevölkerungsprognose, die sich auf die Faktoren Wohnbevölkerung, Zuzug, Wegzug, Geburtenrate, Sterblichkeit, Einbürgerung, Gemeinderating und Gemeindegrösse stützt, sieht eine Entwicklung im Bereich des hohen Szenarios vor (Siedlungsstrategie Kanton Solothurn 06/2015, B. Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden, S. 30).

E. 4.3

Die Gemeindepräsidentenkonferenz des Niederamtes hat im Rahmen der Regionalplanung am 20. Februar 2013 ein Regionalentwicklungskonzept (REK) Niederamt unterzeichnet, das auf drei gleichwertigen Teilen, nämlich der Strategie der räumlichen Entwicklung, den Richtlinien für die Gemeinden und den Schlüsselaufgaben für die Region, basiert. Bezüglich Obergösgen und der Siedlungsentwicklung macht das REK folgende Aussage: «Diese Gemeinden richten ihre Entwicklung auf den ortstypischen Charakter als kompakte Wohndörfer in intakter Kulturlandschaft aus. Die Siedlungsentwicklung erfolgt moderat

und orientiert sich an einem möglichst geschlossenen Ortsbild, d.h. dass in erster Linie Siedlungslücken gefüllt und erst dann Arrondierungen des Siedlungsgebiets vorgenommen werden. Die Gemeinden bieten vorwiegend Arbeitsplätze für den lokalen/regionalen Bedarf an». (S2.1 lit. b).

E. 4.4

Der Gemeinderat hat am 26. Januar 2015 das politische Leitbild der Einwohnergemeinde Obergösgen beschlossen und dabei in neun Themenkreisen die Stärken der Gemeinde sowie die Ziele der zukünftigen Dorfentwicklung aufgezeigt. Am 31. Dezember 2014 betrug die Einwohnerzahl 2195 und der Gemeinderat hielt fest, ein moderates Bevölkerungswachstum anzustreben, welches in Einklang mit den vorhandenen und künftigen Infrastruktur-Ressourcen steht und die Einwohnerzahl von 2500 langfristig nicht überschreitet. Die Einwohnergemeinde Obergösgen fördert weiter gemäss Leitbild eine hohe Wohnqualität, sorgt mit einer umsichtigen Ortsplanung für eine attraktive Weiterentwicklung der Gemeinde und strebt im raumplanerischen Bereich eine Verdichtung nach innen an und definiert diese in einem räumlichen Leitbild.

E. 4.5

Am 12. Juni 2017 verabschiedete die Gemeindeversammlung der EG Obergösgen schliesslich das räumliche Leitbild und erklärte die strategischen Ziele und die Leitbildpläne als behördenverbindlich. Soweit hier relevant werden sie nachfolgend aufgeführt:

B1.1 Bevölkerungsentwicklung

Obergösgen strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an, welches im Einklang mit den bestehenden und künftigen Infrastruktur-Ressourcen steht und die Einwohnerzahl von 2500 langfristig, d.h. in einem Zeithorizont von 15 ■ 20 Jahren nicht überschreitet.

B2.1 Bevölkerungsstruktur

Die Einwohnergemeinde Obergösgen fördert aktiv die Schaffung von Alterswohnungen, damit die Wohnbevölkerung möglichst lange in Obergösgen leben kann.

B3.1 Haushaltsstruktur

Obergösgen strebt einen ausgeglichenen Wohnungsmix für verschiedene Haushaltsarten und -grössen an. In den zentrumsnahen Bereichen soll sowohl familien- als auch altersgerechtes Wohnen möglich sein.

S1.1 Siedlung

Im Gebiet Steinengasse besteht Entwicklungspotenzial. Mit einer gesamtheitlichen Planung soll in diesem Areal ein Projekt realisiert werden, welches eine dichte Nutzung aufweist, qualitativ hochwertig ist und für die Gemeinde einen Mehrwert bringt. Die Gestaltung der geplanten Überbauung ist so zu wählen, dass eine gute Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur erfolgt. Es ist dabei insbesondere auf die angrenzenden Bebauungen Rücksicht zu nehmen.

S1.3 Die Einwohnergemeinde Obergösgen strebt eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung nach innen an. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll insbesondere das Siedlungspotenzial an den Hauptverkehrsachsen geprüft werden. Entlang der Hauptverkehrsachsen soll zudem die Vermischung von Wohnen und Arbeiten gestärkt

werden.

S1.4 Die Gemeinde Obergösgen ist bestrebt, nicht verfügbares Bauland auf den Markt bringen zu können und der Baulandhortung entgegen zu wirken.

S1.5 Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist nicht vorgesehen. Obergösgen achtet auf einen strukturierten und klaren Siedlungsabschluss. Die bestehenden Siedlungsgrenzen aus der letzten Ortsplanung sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Neue Siedlungsgebiete sind innerhalb der heutigen Grenzen zu definieren.

S2 Ortsbild (inklusive Schutzgebiete)

S2.1 Das Ortsbild im Dorfkern von Obergösgen mit diversen Kulturobjekten soll erhalten werden.

S2.2 Neubauten sollen gut in das bestehende Ortsbild eingegliedert werden. Insbesondere die Struktur und Form der bestehenden Bauten sollen bei Neubauten angemessen berücksichtigt werden.

S3 Wohnqualität und Wohnungsbestände

S3.1 Die hohe Wohnqualität soll erhalten bleiben.

V3 Langsamverkehr (Rad- und Fusswege, Reitwege)

V3.4 Innerhalb des Siedlungsgebietes sind quartier- und zentrumsverbindende Radfahrer- und Fussgängerverbindungen zu schaffen. Das Radwegnetz der Gemeinde Obergösgen soll ausgebaut werden. Die Verbindung für den Langsamverkehr in den Ortsteil Schachen/Wässerig soll verbessert werden.

Zum hier interessierenden Gebiet Steinengasse wurde weiter ausgeführt:

Im Gebiet Steinengasse, welches sehr zentral gelegen ist und unmittelbar an die Kernzonen angrenzt, bestehen rund 2 ha nicht überbaute Bauzone. Mit seiner zentralen Lage im Dorfkern kann das Gebiet Steinengasse einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung von Obergösgen leisten. Aufgrund der besonderen Bedeutung dieses Grundstücks für die Einwohnergemeinde wurde das gesamte Areal von der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2001 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der geltende Gestaltungsplan wird derzeit überarbeitet.

E. 4.6

Die vier Grundstücke liegen unmittelbar nordwestlich des Dorfkerns, der durch die beiden Kreuzungen Oltnerstrasse ■ Losterferstrasse und Aarauerstrasse ■ Schachenstrasse bestimmt wird. Diese leiten den Durchgangsverkehr in West ■ Ost und Nord ■ Süd Richtung durch das Dorf. Im Dorfkern befinden sich die Kirche, Restaurants, die Gemeindeverwaltung, ein Arzt, die Post und verschiedene Geschäfte, resp. Betriebe. Die Schulanlage und das reformierte Kirchgemeindehaus befinden sich westlich des Dorfkerns und grenzen südlich und westlich an den Planperimeter an. Südlich des Dorfkerns befindet sich eine W3 Zone, die mit ca. 10 Mehrfamilienhäusern überbaut ist. Auffällig ist, dass unmittelbar östlich und nördlich des Dorfkerns zwei grössere Landwirtschaftszonen das Baugebiet unterbrechen und damit wesentlich den ländlichen Charakter des Dorfbilds prägen. Der östliche Dorfteil nördlich der Aarauerstrasse hat klaren Einfamilienhauscharakter und ist durch das Landwirtschaftsland und den sich an der Aarauerstrasse im Dorfkern befindlichen noch landwirtschaftlich genutzten Bauernhof klar

von diesem abgegrenzt. Er hat damit für die Beurteilung hier keine Bedeutung. Die im Gegensatz zum Quartier nördlich der Kirche an der Sonnhaldenstrasse. Ebenfalls zu berücksichtigen ist das Einfamilienhausquartier nördlich des Planperimeters, in dem die Beschwerdeführer wohnhaft sind. Insgesamt muss festgehalten werden, dass die von der Einwohnergemeinde Obergösgen angestrebte Verdichtung nach innen (siehe Ziffer 4.4 und 4.5 hiervor) praktisch nur noch auf den vier betroffenen Grundstücken, von denen drei nicht überbaut sind, realisiert werden kann.

E. 5

Die G.____ (in der Folge Beschwerdegegnerin 3), vertreten durch Rechtsanwalt C. Jäggi, nahm mit Schreiben vom 18. September 2017 zur Beschwerde Stellung und stellte das Rechtsbegehren, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen

Zur Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, als Bauherrin habe sie nach langjähriger Praxis ohne weiteres Parteistellung. Sie sei auch im Verfahren vor dem Gemeinderat Partei gewesen und als solche sei ihr auch der Entscheid des Gemeinderates eröffnet worden. Auch im Verfahren beim Bau- und Justizdepartement (BJD) habe sie Parteistellung gehabt, Parteirechte ausgeübt und der angefochtene Entscheid sei ihr eröffnet worden. Dass sie als Projektentwicklerin ein schutzwürdiges Interesse habe, sei offensichtlich. Bezüglich Ausnutzungsziffer gelte es zu berücksichtigen, dass beim Vorzustand Dach- oder Attikageschosse ohne Anrechnung an die Geschossfläche/Ausnutzung errichtet werden könnten, so dass die effektive (rechnerische) AZ 0,55 (und nicht 0,4) betrage. Die effektive Verdichtung betrage deshalb nicht zusätzliche 0,36, sondern «nur» 0,21, was eben nur 38 % und nicht fast einer Verdoppelung entspreche. Die von den Beschwerdeführern angesprochenen übergeordneten Planungen, wie REK und kantonale Siedlungsstrategie, seien zwar behördenverbindlich, kämen aber keinen Rechtssätzen gleich, und es sei fraglich, ob sich die privaten Beschwerdeführer überhaupt darauf berufen könnten. Unbesehen davon, seien die Kognitionsbefugnisse der überprüfenden Gerichtsbehörden bei Planungen auf die Zweckmässigkeit beschränkt. Private könnten in diesem Zusammenhang lediglich vorbringen, es seien private schutzwürdige Interessen unberücksichtigt geblieben, ein privates Interesse an einer Überprüfung der Behördenverbindlichkeit bestehe nicht. Die Tatsache, dass am 12. Juni 2017 das räumliche Leitbild der Gemeinde (vor Erlass der angefochtenen Verfügung) von der Gemeindeversammlung beschlossen worden sei, sei ohne jegliche Relevanz, denn dieses wirke sich gemäss geltender Praxis nur für die anstehende Ortsplanungsrevision und nicht für ein laufendes Nutzungsplanverfahren aus. Ein räumliches Leitbild habe in diesem Sinne keine Vorwirkung. Bezüglich Sicherung von Alterswohnungen gelte ebenfalls, dass die Beschwerdeführer kein privates schutzwürdiges Interesse daran geltend machen könnten. Zudem enthalte das Planungsrecht keinen Zonenbegriff «Alterswohnungen», dies würde einer materiellen Enteignung nahekommen. Im Übrigen habe die Aktiengesellschaft, die die Baufelder A1 und A2 bebauen werde, der Gemeinde gegenüber versichert, Alterswohnungen mit Pflegedienstleistungen anzubieten. Diese Absicherung genüge für einen Gestaltungsplan. Bezüglich Einpassung in die Siedlungsstruktur treffe es nicht zu, dass das Gebiet ohne genügende Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur überbaut werden solle. Es sei von diversen verschiedenartigen Zonen und Strukturen umgeben, so dass es an den Zonengrenzen zwangsläufig zu Übergängen komme. Die Planungsidee sei aber vorhanden und sichtbar. Hinzuweisen sei in diesem Zusammenhang auch auf die Möglichkeit, gemäss § 31 SBV bei jedem Baubewilligungsverfahren ein Fachgutachten

einholen zu können. Bezüglich Aufzoning und Verdichtung wäre es geradezu verheerend, wenn an diesem Ort Bauland verschleudert würde. Die Erhöhung der Grundnutzung von W2 auf W3 und die zusätzliche Erhöhung um weniger als 10 % sei massvoll und zulässig. Man sei weit entfernt von einer Regelausnutzung nach W3. Von einem Verstoss gegen das Vertrauensprinzip anlässlich der Informationsveranstaltung könne keine Rede sein. Massgebend sei, was aufgelegt und beschlossen worden sei, zudem hätte der formelle Mangel im Rechtsmittelverfahren geheilt werden können. Anzuführen sei, dass im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführer mit einer Gebäudehöhe operiert werde, die derjenigen der W2 entspreche, und nicht allzu lange Gebäude gebaut werden könnten. Daher sei nicht erkennbar, dass private Interessen verletzt sein könnten. Im Gegenteil: diese seien schon berücksichtigt worden.

E. 5.1

Der in Art. 1 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) enthaltene Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens ist ein Kernanliegen des RPG. Der Flächenverbrauch ist einzudämmen. Damit verbunden ist das sog. «Konzentrationsprinzip», das die Streubauweise verbietet. Es verlangt, die Siedlungstätigkeit in Baugebieten zusammenzufassen und vom Nichtbaugebiet räumlich abzutrennen. Geboten ist ebenfalls eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz (Pierre Tschannen, a.a.O., N 15 zu Art. 1 RPG; Waldmann/Hänni: Raumplanungsgesetz, Handkommentar, Bern 2006, N 14 zu Art. 1). Ein wesentliches Ziel ist es, der Ausdehnung der Siedlungsfläche entgegenzuwirken und damit einen Beitrag zur Schonung der Ressource «Boden» zu leisten, wohnen doch nach der Entwicklung der letzten Jahrzehnte verhältnismässig immer weniger Personen auf derselben Wohnfläche.

E. 5.2

Das Stimmvolk hat am 3. März 2013 eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes deutlich angenommen. Mit der Revision sollten die Zersiedelung eingedämmt und ■ als Folge einer verstärkt nach innen gelenkten Siedlungsentwicklung ■ das Kulturland besser geschützt werden. Die Ziele der Raumplanung (Art. 1) wurden in dem Sinn ergänzt, dass der Grundsatz, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen, die Siedlungsentwicklung nach innen sowie das Gebot, kompakte Siedlungen zu schaffen, neu ausdrücklich in den Zielkatalog aufgenommen wurden. Zudem sollten die Planungsgrundsätze (Art. 3) dahingehend ergänzt werden, dass brachliegende Flächen besser genutzt und Wohn- und Arbeitsgebiete neu gut und nicht mehr bloss hinreichend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sein sollen (Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, S. 1 ■ 056). Die Bestimmungen sind seit 1. Mai 2014 in Kraft. Verdichtung wurde damit auch in ländlichen Gemeinden zum Thema. Es zeichnete sich ein Paradigmenwechsel ab. In Zukunft werden die Bauzonen kaum ausgeweitet; dies ist praktisch ausgeschlossen. Die fortschreitende Verbauung der Landschaft schuf Handlungsdruck. Das neue RPG macht die Innenentwicklung zur Regel und die Neueinzoning zur Ausnahme. Ortskerne werden zu Brennpunkten der Raumplanung. Es ist sinnvoll, die dortigen Nutzungsreserven auszuschöpfen (Lukas Bühlmann: Verdichtung auf dem Land, in: Inforum 5/2013, hrsg. von der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP).

6. Nach §§ 44 und 45 PGB können Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften Lage, äussere Abmessung, Geschosszahl, etc. bestimmen und von den allgemeinen

baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Nach der vom Verwaltungsgericht gestützten Praxis des Bau- und Justizdepartementes kann von der gemäss Grundnutzung zulässigen Ausnutzungsziffer um maximal 20 % nach oben abgewichen werden, wenn der mit dem Gestaltungsplan verfolgte Zweck dies erfordert und der Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (Mitteilungen des Bau-Departementes: Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, 1994, S. 19; SOG 2007 Nr. 13). In SOG 2001 Nr. 22 wurde ausgeführt: «In der Zone W3 kann die Ausnutzungsziffer um einen Bonus von höchstens 20 % erhöht werden, wobei ein Bonuszuschlag von mehr als 10 % nur in ausgesprochenen Härtefällen und vor allem zur Sanierung in bebauten Gebieten gewährt werden darf.» Ob an dieser Praxis angesichts des revidierten Raumplanungsgesetzes und des oben Gesagten festgehalten werden soll, kann hier offen bleiben, beträgt doch der gewährte Bonus bei einer Erhöhung der AZ von 0,7 auf 0,76 ohnehin weniger als 10 Prozent. Im Entscheid SOG 2013 Nr. 18 schützte das Verwaltungsgericht in Anbetracht der vom Volk angenommenen, aber noch nicht umgesetzten Raumplanungsgesetzesrevision eine vergleichbare Aufzoning «in einem Vorort von Aarau». Dasselbe gilt hier. Obergösgen ist zwar nicht ein Vorort von Olten oder Aarau, sondern hat seinen ländlichen Charakter bewahrt. Es liegt jedoch zwischen diesen beiden Ballungszentren im «agglomerationsgeprägten» Raum und muss zukünftig mit einem hohen Bevölkerungsentwicklungsszenario rechnen. Angesichts der Verpflichtung zur Verdichtung, der planerischen und politischen Vorgaben der Gemeinde und der beschränkten Kognition der Rechtsmittelinstanz in diesem Bereich ist die Erhöhung der ursprünglichen AZ von 0,3 auf 0,76 ■ mit der Umzoning in die W3 und einem Bonus von 8.5 % - nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführer wenden sich in allgemeiner Weise gegen die Aufzoning und bringen substantiiert keine schützenswerten privaten Interessen vor, die dieser entgegenstehen könnten. Hinzu kommt, wie die Beschwerdegegner richtig bemerken, dass ein direkter Vergleich der AZ schwierig und nicht aussagekräftig ist, da nach altem PBG ein Attika- oder Dachgeschoss nicht an die Bruttogeschossfläche (BGF) angerechnet wurde.

7. Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, die Teilzonenplanung verstosse gegen die kantonale Siedlungsstrategie, das REK und das räumliches Leitbild. Das Gegenteil ist der Fall. Wie oben gezeigt, hat die Gemeinde praktisch nur noch im Planperimeter die Möglichkeit, die Vorgaben von Siedlungsstrategie, Entwicklungskonzept und Leitbild planerisch umzusetzen, unabhängig davon, ob diese behördenverbindlich sind oder nicht. Es gibt zwar noch einzelne Baulücken und die Siedlungsstrategie weist einen mittleren Anteil an unbebauten Bauzonen auf, aber nirgends sonst findet sich unbebaute, zusammenhängende Bauzone von nahezu 2 ha. Und schliesslich ist nicht zu vergessen, dass der Planperimeter seit 2003 (vgl. RRB 2379 vom 16. Dezember 2003) rechtskräftig mit einem Gestaltungsplan belegt ist. Die Gemeinde hat so, vor Erarbeitung und Inkrafttreten der erwähnten drei Planungsinstrumente, gezeigt, dass sie das fragliche Gebiet als Ganzes planerisch bearbeiten, öffentliche Interesse einbeziehen und nicht allein der Nutzung durch die Grundeigentümer überlassen will. Im Übrigen kann zu diesem Punkt auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (E. 2.3.1.2).

E. 6

Das BJD nahm namens des Regierungsrates mit Schreiben vom 18. September 2017 Stellung und beantragte, die Beschwerde unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wurde in erster Linie auf den angefochtenen Beschluss verwiesen. Ergänzend führte das

BJD aus, der Regierungsrat habe bezüglich des Einbezugs des räumlichen Leitbildes und dessen Genehmigung am 12. Juni 2017 nur ausgeführt, dass selbst wenn das Leitbild zur zukünftigen Ortsplanung bereits auf den strittigen Teilzonenplan anwendbar wäre, kein Widerspruch erkennbar sei. Bezüglich Passivlegitimation der Planverfasserin G. ___ gelte § 11bisVRG. Die Nutzungsplanung «Steingasse» erweise sich als recht- und zweckmässig.

E. 7

Die Einwohnergemeinde Obergösgen nahm am 29. September 2017 Stellung und beantragte, die Beschwerde abzuweisen. Zur Begründung führte sie aus, mit der Erhöhung der Dichte auf eine Ausnutzungsziffer von 0,76 werde eine Dichte ermöglicht, die dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit Boden gemäss dem Raumplanungsgesetz gerecht werde. Der Bonus gemäss § 45 PBG betrage weniger als 10 Prozent. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer sei an Bestimmungen im Gestaltungsplan geknüpft, welche über die heutige Zonenordnung hinausreichten. Der erstinstanzliche Entscheid der Gemeinde sei am 28. November 2016 ergangen, zu dieser Zeit sei das räumliche Leitbild noch nicht in Kraft gewesen. Es könne daher auch keine Rechtswirkung entfalten. Die strittige Planung widerspreche dem Leitbild jedoch in keiner Weise. Auf die Festlegung einer Planungszone im Gebiet «Steingasse» sei bewusst verzichtet worden, da in den Planungszielen keine Widersprüche zur Entwicklung in der Gemeinde hätten ausgemacht werden können. Das räumliche Leitbild sehe grundsätzlich eine Entwicklung nach innen vor, bestehende Baulandreserven sollten effizient genutzt werden. Insbesondere das Gebiet Steingasse werde explizit als Entwicklungsgebiet hervorgehoben. Es solle dort ein Projekt realisiert werden, das eine dichte Nutzung aufweise, qualitativ hochwertig sei und der Gemeinde einen Mehrwert bringe. Der Gestaltungsplan sehe in den Baubereichen A1 ■ A3 und AE explizit die Nutzungsmöglichkeit von Dienstleistungen im Bereich der Pflege- und Betreuungseinrichtungen vor. Die Bauherrin und Beschwerdegegnerin habe klar die Absicht, dort ein Pflegezentrum und Alterswohnungen zu realisieren. Durch den Kanton seien bereits Beiträge an Pflegeplätze zugesprochen worden. Die Gestaltung der Überbauung folge einem einheitlichen Konzept. Die Ausnutzung sei moderat. Mit der rechtskräftigen Zonierung und einem Gestaltungsplan hätte man drei- bis viergeschossig bauen können. Zugunsten der Einpassung werde die Gebäudehöhe im angefochtenen Gestaltungsplan auf drei Vollgeschosse ohne Attika beschränkt. Durch die Gebäudeabsetzungen ergäben sich unterschiedliche Freiräume, welche mit verschiedenen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Nutzungen bespielt werden könnten. In den Sonderbauvorschriften sei vorgesehen, dass die Gemeinde zur Beurteilung der Einhaltung der qualitativen Anforderungen mit jedem Baubewilligungsverfahren ein Fachgutachten einholen könne. Dies sei zwar eine Kann-Vorschrift, die Gemeinde sei aber bestrebt und gewillt, im Verlauf des weiteren Verfahrens zwingend ein Fachgutachten einzuholen und erachte dies sogar als ein «Muss». Bezüglich kantonale Siedlungsstrategie und regionales Entwicklungskonzept sei anzumerken, dass die angefochtene Planung diesen keinesfalls widerspreche, sondern im Gegenteil deren Ziele berücksichtige und umsetze. Im Übrigen sei das regionale Entwicklungskonzept nicht behördenverbindlich.

E. 8

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, das räumliche Leitbild hätte vom Regierungsrat einbezogen werden müssen, da es rund drei Wochen vor seinem Entscheid durch die Gemeindeversammlung angenommen wurde und insbesondere, weil es die Bevölkerungsentwicklung bei einer Einwohnerzahl von 2500 begrenze und diese Grenze

bereits durch die geplante Überbauung überschritten werde. Sie vergessen dabei aber, dass der dem Entscheid des Regierungsrates zugrundeliegende Beschluss des Gemeinderates (am 28. November 2016) lange vor Annahme des räumlichen Leitbildes erging und dieses keine Vorwirkung entfalten konnte. Im Übrigen widerspricht der Entscheid der Vorinstanz dem räumlichen Leitbild nicht (vgl. oben II. 6.). Dem Regierungsrat ist diesbezüglich zuzustimmen (vgl. angefochtener Entscheid: 2.3.1.2). Bezüglich des mit einem Zeithorizont von 15 ■ 20 Jahren durch das räumliche Leitbild festgelegten Fassungsvermögens von 2500 Einwohnern handelt es sich um eine durch viele Faktoren beeinflusste und geschätzte Zielgrösse, aus der die Beschwerdeführer keine Rechtsansprüche ableiten können.

E. 9

des Beschwerdegegners 3).

10.1 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, die Überbauung diene nur der Verdichtung und der Anspruch der qualitativ hochwertigen Überbauung, die im Einklang mit der bestehenden Bebauung stehe, werde planerisch nicht sichergestellt. Geplant seien monotone, beliebige Flachdachgebäude in linearer Anordnung, die ortsuntypisch seien und weder im Einklang mit dem historischen Dorfzentrum noch der angrenzenden Wohnzone W2 stünden.

10.2 Die baulichen Gestaltungsvorschriften lassen sich unterteilen in konkrete Bauvorschriften (Höhe, Geschoszahl, etc.) und ästhetische Generalklauseln. Unter letzteren werden das Verunstaltungs- und das Beeinträchtigungsverbot, sowie das Einordnungsgebot verstanden. Das Einordnungsgebot verlangt (positiv) eine sich einordnende architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen mit dem Zweck einer guten Gesamtwirkung bezüglich der baulichen und landschaftlichen Umgebung. Ziel ist die Schaffung oder Erhaltung einer gewissen Einheitlichkeit der typischen und vorherrschenden gestaltungsrelevanten Merkmale von Gebäuden und Freiräumen, namentlich der Dimensionen und Proportionen, der Gliederung der Baukörper, der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Aussenräume. Eine vollständige Angleichung und Anpassung an Bestehendes kann jedoch, insbesondere bei Gestaltungsplänen, allein gestützt auf das Einordnungsgebot nicht verlangt werden (Alexander Rey, in: FHB Öffentliches Baurecht, 3.446 ff.).

10.3 Nach § 145 PBG und § 63 Kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) haben sich Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern. Das Verwaltungsgericht hat zum Eingliederungsgebot (solothurnische Diktion) gesagt: «Der Gesetzgeber will mit dem Begriff "typologisch" Qualität beschreiben. Es geht um Ordnung im Grossen und Vielfalt im Kleinen. In verschiedenen historischen Beispielen kann man einen Typus ausfindig machen. Eine jüngere Überbauung kann nur dann als Typ gelten, wenn sie (bezüglich Firstrichtung, Anordnung der Bauten, Dachneigung etc.) einheitlich wirkt und wenn eine Planungsidee sichtbar wird. Es würde den Begriff der "Typologie" überspannen, wenn man ihn auch in diesem Quartier anwenden wollte. Die Bauten sind, was Volumina, Dachformen, Stilelemente, Firstrichtung und Fassadengestaltung anbelangt, von geradezu erstaunlicher Heterogenität. Es ist kein Typ ersichtlich. Dies ist gerade das Wesen eines durch den Historismus geprägten Gebiets. Eine anbietende Eingliederung ist nahezu

unmöglich. Es wäre nach heutiger Auffassung nicht erwünscht, weil unehrlich, einen Neubau zu errichten, der dem flüchtigen Betrachter den Eindruck erweckt, er sei bereits vor hundert Jahren entstanden und renoviert worden» (SOG 2002 Nr. 23).

10.4 Wie sich aus den Akten der Einwohnergemeinde (v.a. Dossier 8 und 9) ergibt, erfolgte die Erarbeitung des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Steingasse» (inklusive SBV) in sorgfältiger, partizipativer und aufwendiger Art. Exemplarisch sei erwähnt, dass ein renommiertes Planungsbüro beigezogen wurde, im Jahr 2014 eine Machbarkeitsstudie erfolgte, ein Richt-, sowie Umgebungskonzept erstellt wurden und Varianten für die weitere Bearbeitung aufgezeigt und schliesslich auch gewählt wurden. So wurde beispielsweise die AZ, die zuerst vorgesehen war, bei der nun zu beurteilenden Variante auf 0,76 gesenkt. Bezüglich der gerügten Flachdächer gilt es festzuhalten, dass die oben erwähnten, an der Weiermattstrasse gelegenen mehrgeschossigen Wohnblöcke schon über Flachdächer verfügen. Diese Dach- und Gebäudeform ist also für Obergösgen nicht neu und rundet das Ortsbild eher ab, da nun auch nördlich des Dorfzentrums Wohnblöcke entstehen können. Zudem ist baulich gesehen eine Verdichtung mit Walm- oder Satteldächern wesentlich schwieriger zu erreichen, als mit Flachdächern. Bezüglich der Geschoszahl wären heute in der Zone W2 zwei Vollgeschosse mit Attikageschoss möglich, mit einem Gestaltungsplan könnte davon abgewichen und ein zusätzliches Vollgeschoss eingeführt werden. Das ergäbe für den Planperimeter mit der heutigen rechtskräftigen Zonierung und einem Gestaltungsplan drei- bis viergeschossige Bauten, also ein Geschoss mehr, als im angefochtenen Plan vorgesehen ist. Daraus folgt, dass das Eingliederungsgebot bezüglich der nördlich angrenzenden Wohnzone W2 (mit dem Grundstück der Beschwerdeführer) sicher nicht verletzt ist, sondern eher auf deren Interessen Rücksicht genommen wurde. Dazu kommt, dass das Gelände Richtung Norden leicht ansteigt und der optische Effekt bezüglich Höhe und Mächtigkeit dadurch eher verbessert wird. Zum ländlichen Charakter ist zu sagen, dass nur die östlichen drei Grundstücke im Planperimeter landwirtschaftlich genutzt werden. Direkt an der Losterstrasse steht ein altes Bauernhaus, das nun als Wohnhaus benutzt wird und abgerissen werden soll. Diese Situation steht im Gegensatz zur Landwirtschaftszone im Ostteil des Dorfes, auf der sich zwei Bauernhäuser befinden, wovon eines noch als solches genutzt und Vieh gehalten wird. Vielmehr wird mit der Überbauung eine Baulücke geschlossen und das Ortsbild aus Richtung Westen abgerundet und ebenfalls geschlossen. Ein Blick auf den effektiven Plan (1:2000) zeigt, dass eine Planungsidee dahintersteht und diese ersichtlich ist. Die grösste Dichte der Bebauung erfolgt in der Nähe des Dorfzentrums, ebenso die Alterswohnnutzung (kurze Wege); Richtung Einfamilienhausquartier und weiter weg vom Zentrum sind mehr Freiräume und kleinere Bauten vorgesehen. Dem öffentlichen Interesse ist mit der Erstellung des Bürgerwegs, einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung und einer Ausscheidung für öffentliche Platzgestaltung Rechnung getragen. Nach § 27 SBV kann der Gemeinderat mit jedem Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller zur Beurteilung der Einhaltung der qualitativen Anforderungen ein Fachgutachten einholen. Nachdem die Realisierung der Überbauung in bloss zwei Etappen geplant ist und die Gemeinde erklärt hat, «sie sei gewillt und bestrebt, im Verlauf des weiteres Verfahrens zwingend ein Fachgutachten einzuholen», ist dem Eingliederungsgebot Genüge getan. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführer ist unbegründet.

Schliesslich ist zur Behauptung, die EG Obergösgen habe an der Informationsveranstaltung vom 25. Februar 2016 suggeriert, die AZ betrage 0,5 (und nicht 0,7), dies verstosse gegen das Vertrauensprinzip und verdiene keinen Rechtsschutz, zu sagen, dass erstens die Zahl 0,5 auf der entsprechenden Folie 31 gar nicht vorkommt, es sich also um eine Interpretation der Beschwerdeführer handelt, und zweitens massgebend eh die öffentliche Auflage des angefochtenen Plans ist.

E. 12

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Teilzonen und Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Steingasse» Obergösgen recht- und zweckmässig ist und mit den übergeordneten Planungen übereinstimmt. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben A.____ und B.____ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen und mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind. Zudem haben sie in Anwendung von § 77 VRG und Art. 106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) der G.____ die Parteikosten zu ersetzen. Der Vertreter macht einen Aufwand von 25 Stunden (à CHF 280.00) geltend, was für dieses Verfahren als gerechtfertigt erscheint. Inklusive Auslagen von CHF 148.30 und der Mehrwertsteuer ergibt sich somit eine gesamte Parteientschädigung von CHF 7'720.15. Bezüglich der Parteikosten bei der Vorinstanz hat der Vertreter der privaten Beschwerdegegnerin gestützt auf eine Intervention der Beschwerdeführer erklärt, sich einer Kürzung von 2,3 h nicht widersetzen zu wollen. Somit sind statt 21 Stunden bloss 18,7 Stunden zu ersetzen. Die korrigierte Parteientschädigung für das regierungsrätliche Beschwerdeverfahren beträgt demnach CHF 5'847.85 (statt CHF 6'466.50), wovon die Beschwerdeführer einen Sechstel, also CHF 958.00 (statt CHF 1'077.70) zu tragen haben.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A.____ und B.____ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'000.00 zu bezahlen.

3. A.____ und B.____ haben der G.____ eine Parteientschädigung von CHF 7'720.00 zu bezahlen.

4. In Abänderung von Ziffer 3.6 des RRB 2017/1250 vom 4. Juli 2017 haben A.____ und B.____ der G.____ einen Parteikostenanteil von CHF 958.00 für das Verfahren vor dem Regierungsrat zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.