

# SO\_GERICHTE VWBES.2024.86 vom 7. November 2024

SO Obergericht, 2024-11-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2024.86\\_d20241107](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.86_d20241107)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2024.86 du 7 novembre 2024

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2024.86 del 7 novembre 2024

## Regeste

Gesamtrevision der Ortsplanung B.\_\_\_\_

## Erwägungen

### E. 1

Die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ legte die Gesamtrevision der Ortsplanung vom 5. Juni 2020 bis zum 8. Juli 2020 erstmals öffentlich auf. Das Ziel der Revision bestand namentlich in der Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem wurde ein Bauinventar erarbeitet (vgl. zum Ganzen: Raumplanungsbericht; Anhang zum räumlichen Leitbild). Dagegen gingen bei der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ 92 Einsprachen ein.

### E. 1.1

(weiterhin rechtsgültige Nutzungs- und Erschliessungspläne) aufzulisten und nicht unter Ziffer 1.2 (zu überprüfende Nutzungs- und Erschliessungspläne), in ihrer Eingabe vom 6. Juni 2024 nicht mehr aufführten, kann dazu festgehalten werden, dass dieser sowieso keine Chancen auf Erfolg gehabt hätte. Anfechtbar sind jeweils die Änderungen eines Plans, nicht aber dessen Überprüfung als solche. Zudem verkennen die Beschwerdeführer, dass auch unter der Überschrift «zu überprüfende Nutzungs- und Erschliessungspläne» rechtsgültige Nutzungs- und Erschliessungspläne aufgeführt werden. Die Zuordnung des Teilzonen- und Gestaltungsplans [...] im neuen Zonenreglement B.\_\_\_\_ (nachfolgend nZR), Anhang 3, unter Ziff. 1.2 ist denn auch nicht von massgebender rechtlicher Relevanz (umso weniger, als er nicht unter Ziff. 1.3 «Aufzuhebende Nutzungs- und Erschliessungspläne» aufgeführt ist). Die Überprüfung des Teilzonen- und Gestaltungsplans [...] hat tatsächlich stattgefunden und das diesbezügliche Beschwerdeverfahren ist vor Verwaltungsgericht hängig (vgl. VWBES.2022.12). Die gewählte Zuordnung im Anhang 3 ist somit nicht zu beanstanden.

5. Im Zusammenhang mit den Verfahrensanträgen der Beschwerdeführer gemäss ihrer Eingabe vom 25. August 2024 ist festzuhalten, dass die elektronischen Eingaben (bzw. die zugehörigen USB-Sticks) lediglich Hilfsmittel waren; alle relevanten Fallakten wurden ausgedruckt und sind Bestandteil der Akten (in Papierform). Die Beschwerdeführer verfügen somit über sämtliche Akten. Auf die zugehörigen Verfahrensanträge braucht nicht weiter eingegangen zu werden (vgl. auch Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 3. September 2024, Ziff. 2).

### E. 2

Aufgrund der Einsprachen nahm der Gemeinderat der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ mit Beschluss vom 15. Juni 2021 Anpassungen der Nutzungsplanung und des Zonenreglements vor und wies die Einsprachen im Übrigen ab, soweit er darauf eintrat. Hiergegen gelangten 26 Einsprecher mit Beschwerde an den Regierungsrat.

## **E. 2.2**

Die Sache ist anhand der Akten hinreichend dokumentiert und spruchreif. Aus dem Verfahren VWBES.2022.12 wurde das hydrologische Gutachten «Bericht Nr. 1322201.2, B.\_\_\_\_, [...]» der [ ] AG vom 31. Mai 2024 zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse auf der Parzelle [GB B.\_\_\_\_] Nr. [ ] (nachfolgend: Gutachten [ ]) beigezogen (vgl. Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 3. September 2024, Ziff. 5). Der Beizug der gesamten Akten des Verfahrens VWBES.2022.12 ist hingegen nicht erforderlich. Die beiden Verfahren (VWBES.2024.86 und VWBES.2022.12) werden denn auch gesondert beurteilt und nicht vereinigt.

Dem Verwaltungsgericht stehen die öffentlich einsehbaren Hilfsmittel wie Googlemaps, Streetview und WEB GIS zur Verfügung. Zudem ist das Bauinventar B.\_\_\_\_ vom 1. März 2022 (nachfolgend: Bauinventar) mit Abbildungen des [...]s (Haupt- und Nebengebäude) versehen (S. 128 f.). Überdies liegt das eben genannte Gutachten [ ] vor. Von einem Augenschein sind keine weiteren Erkenntnisse zu erwarten. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins wird abgewiesen.

Ebenso abzuweisen ist der Antrag, es sei eine Verhandlung mit Befragung der Parteien, der (von den Beschwerdeführern genannten) Auskunftspersonen und Zeugen durchzuführen. Auch hiervon sind keine weiteren relevanten Erkenntnisse zu erwarten, zumal sich die Beschwerdeführer mehr als hinreichend zur Sache äussern konnten. Schliesslich sind in Würdigung der konkreten Vorbringen der Beschwerdeführer (vgl. nachfolgend) auch sonst keine weiteren Beweise abzunehmen.

3. Das Verwaltungsgericht erteilte der Beschwerde die aufschiebende Wirkung. Somit ist nicht über den Antrag der Beschwerdeführer, wonach dem Regierungsrat zu untersagen sei, die Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung B.\_\_\_\_ im Amtsblatt zu publizieren, zu befinden.

4. Auch wenn die Beschwerdeführer ihren Antrag, der Teilzonen- und Gestaltungsplan [...] sei im Anhang 3 unter Ziffer

## **E. 3**

In der Folge wurde der Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 15. Juni 2021, nun rechtsgenügend unterzeichnet, sämtlichen Einsprechern erneut eröffnet und es gingen sieben weitere Beschwerden beim Regierungsrat ein. Die Beschwerdeverfahren wurden bis zum Entscheid des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ über die Einsprachen zur zweiten öffentlichen Auflage sistiert.

### **E. 3.1**

Zonenreglement § 6: In den einzelnen Bauzonen sei zusätzlich eine maximal zulässige Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) festzulegen. In der 2-geschossigen Wohnzone (W2) sei eine Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) von maximal 0.2 zuzulassen.

### **E. 3.2**

Zonenreglement § 52/Anhang 3: Der Teilzonen- und Gestaltungsplan [...] (genehmigt mit RRB Nr. 683 vom 4. April 2006) sei im Anhang 3 unter Ziffer 1.1 (weiterhin rechtsgültige Nutzungs- und Erschliessungspläne) aufzulisten und nicht unter Ziffer 1.2 (zu überprüfende Nutzungs- und Erschliessungspläne).

### **E. 3.3**

Zonenplan 1 (Nutzung) und Zonenreglement, insb. § 6: Das ganze [...] -Quartier sei einer speziellen 2-geschossigen Wohnzone (W2spez) zuzuweisen, in der a) die Anzahl Untergeschosse auf maximal ein Untergeschoss und die Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) auf maximal 0.15 beschränkt und b) andere Einbauten ins Erdreich (wie unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und dergleichen) generell ausgeschlossen (verboten) sind.

#### **E. 3.4**

Zonenplan 2 (Schutzgebiete und Schutzobjekte): Der (auf der Westseite) am [...] angebaute Schopf, welcher nach dem rechtsgültigen Teilzonen- und Gestaltungsplan [...] (genehmigt mit RRB Nr. 683 vom 4. April 2006) abgebrochen werden muss, sei nicht als schützenswerte Baute festzulegen. 4. Subeventuell: Die Ortsplanungsrevision (Gesamtrevision der Ortsplanung B.\_\_\_\_) sei nicht zu genehmigen. 5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Unter der Überschrift «Verfahrens- und Beweisanträge» stellten sie folgendes Begehren: 6. [...] 7. Dem Regierungsrat sei zu untersagen, die Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung B.\_\_\_\_ im Amtsblatt zu publizieren.

#### **E. 4**

Vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 fand die zweite öffentliche Auflage der Ortsplanung statt. Dagegen gingen 17 Einsprache bei der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ ein.

#### **E. 5**

Mit Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 22. Februar 2022 wurde eine Einsprache teilweise gutgeheissen und § 3 Abs. 4 des Zonenreglements angepasst; die übrigen Einsprachen wurden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Gegen den Beschluss wurden elf Beschwerden, darunter auch diejenige von A.\_\_\_\_ und den Mitbeteiligten, beim Regierungsrat erhoben.

#### **E. 6**

Dem Regierungsrat wurden vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ drei Zonenpläne (Nutzungsplanung, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Lärmempfindlichkeitsstufen), ein Erschliessungsplan (in 9 Ausschnitten), ein Netzplan mit Strassenkategorien sowie das Zonenreglement zur Genehmigung unterbreitet (vgl. Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 22. Februar 2022).

#### **E. 6.1**

Die Gemeinden haben das Bauen in Zonenplänen gemäss § 14 PBG und in weiteren Nutzungsplänen zu regeln. Zudem können sie Gemeindevorschriften gemäss § 133 PBG erlassen. Bei der Erarbeitung der Planungen hat ein Gemeinwesen gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) einen erheblichen Beurteilungsspielraum. Es ist bei der Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung geboten. Neue Anordnungen können keine getroffen werden (Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2022, S. 596). Der Spielraum wird bei kommunalen Plänen begrenzt durch die Befugnis des Regierungsrates, der diese 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. 6.2**

Der Regierungsrat hat die Revision der Ortsplanung B.\_\_\_\_ auf seine Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Plänen überprüft. Bei der nachfolgenden Beurteilung der materiellen Fragen geht das Überprüfungsrecht des Verwaltungsgerichts weniger weit als dasjenige des Regierungsrats. Das Verwaltungsgericht überprüft Rechts- und Sachverhaltsfragen frei, übt jedoch keine Ermessenskontrolle aus (§ 67bisVRG). Es achtet die Gemeindeautonomie und belässt den Planungsbehörden in fachlicher Hinsicht den notwendigen Beurteilungsspielraum. Dies ergibt sich schon aus Art. 2 Abs. 3 RPG: Nachgeordneten Behörden ist der Ermessensspielraum zu belassen, den sie zur Erfüllung ihrer Aufgabe benötigen. Aufgabe des Gerichts ist es zu prüfen, ob die Ortsplanungsrevision rechtmässig ist. 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. 113).

## **E. 7**

Mit Beschluss Nr. 2024/260 vom 27. Februar 2024 (nachfolgend RRB) genehmigte der Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung B.\_\_\_\_; unter Vorbehalt der nicht genehmigten Elemente bzw. der verlangten Anpassungen gemäss RRB Ziff. 5.3. Die Beschwerden von A.\_\_\_\_ vom 13. Juli 2021 bzw. 15. März 2022 wurden teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen (vgl. RRB Ziff. 5.3.10. ff.). Den Beschwerdeführern wurden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'200.00 auferlegt (vgl. RRB Ziff. 5.3.12).

### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführer machen geltend, der Regierungsrat (auf Antrag der BJD-Vorsteherin, welche stets mitgemeint sei, wenn vom BJD die Rede ist) habe ihren Anspruch auf ein faires Verfahren verletzt, indem er ihren Antrag, die Instruktion für das Beschwerdeverfahren einem anderen Departement zu übertragen, abgewiesen habe. Insbesondere sei ihr Anspruch auf richtige Zusammensetzung und Unparteilichkeit der entscheidenden Behörde und ihr Anspruch auf Waffengleichheit verletzt (Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK). Zugleich habe der Regierungsrat gegen die anwendbaren Bestimmungen über den Ausstand verstossen (§ 8 VRG i.V.m. § 92 Abs. 1 Bst. d und § 93 Abs. 1 Bst. f GO). Im angefochtenen RRB werde auf die besondere Problematik im vorliegenden Fall nicht eingegangen; dadurch werde die Begründungspflicht verletzt. So sei nicht gewürdigt und nicht berücksichtigt worden, dass der Kanton Solothurn Eigentümer des im [...] -Quartier liegenden Grundstücks GB B.\_\_\_\_ Nr. [ ] sei. Das Grundstück befinde sich im Finanzvermögen. Als Eigentümer sei der Kanton Solothurn einerseits durch das vorliegende Verfahren (die Ortsplanungsrevision) als Partei betroffen und andererseits auch im hängigen Verwaltungsgerichts-Verfahren betreffend die Anpassung des Teilzonen- und Gestaltungsplans [...] (VWBES.2022.12) als Partei beteiligt. Diese Verfahren würden, soweit es um die Festlegung der Nutzung des [...] -Quartiers gehe, eng zusammenhängen. Bereits im Verfahren VWBES.2022.12 hätten die Beschwerdeführer beim Regierungsrat die Instruktion durch ein anderes Departement beantragt, was abgewiesen worden sei.

Nicht nur die Raumplanung, sondern auch die Verwaltung der staatlichen Liegenschaften gehöre zu den Aufgaben des BJD. Dabei würden die öffentlichen Aufgaben und Interessen

des Kantons im Bereich der Raumplanung in jedem Fall in einem grundsätzlichen Spannungsfeld zu seinen eigenen Interessen als Eigentümer von Grundstücken (insbesondere solche im Finanzvermögen) stehen. Bei Grundstücken im Finanzvermögen gehe es immer um bestmögliche Anlage und damit um finanziellen Vorteil und möglichst grossen Gewinn. Wenn das BJD Beschwerdeverfahren gegen Nutzungspläne instruiere und gleichzeitig die staatlichen Eigentümerinteressen an Grundstücken im Finanzvermögen vertrete, bestehe deshalb keinerlei Gewähr für eine unparteiische und unbefangene Verfahrensinstruktion. Das RVOG schreibe nicht vor, dass das BJD sowohl Beschwerdeverfahren gegen Nutzungspläne instruieren und in diesen Verfahren gleichzeitig die staatlichen Eigentümerinteressen an Grundstücken im Finanzvermögen vertreten müsse. Diese höchst problematische Doppelrolle sei vom Gesetzgeber nicht gewollt und auch nicht ausdrücklich von der RVOV gewollt oder vorgeschrieben. Durch verfassungskonforme Ausgestaltung des Verfahrens könne diese höchst problematische Doppelrolle behoben werden. Es habe von Anfang an zumindest der Anschein bestanden, dass das BJD das Beschwerdeverfahren gegen die vorliegende Ortsplanungsrevision, soweit das [...] -Quartier betreffend, nicht unparteiisch und unbefangen habe instruieren können und, dass auch die BJD-Vorsteherin insoweit dem Regierungsrat nicht unparteiisch und unbefangen habe Antrag stellen und dort vertreten können. Die Instruktion des Verfahrens hätte einem anderen Departement übertragen werden müssen.

Das vorinstanzliche Beschwerdeverfahren sei in seiner Gesamtheit nicht fair gewesen, weil die anderen Parteien in schwerer Verletzung des Waffengleichheitsgrundsatzes im Verfahren bevorteilt worden seien und der Ausgang des Verfahrens deshalb nicht mehr offen gewesen sei. Der Kanton Solothurn sei dadurch bevorteilt worden, dass das BJD auch das Beschwerdeverfahren gegen die Ortsplanungsrevision durchgeführt habe, zumal es dasselbe zuvor bereits im Beschwerdeverfahren gegen die Plananpassung gemacht habe. In diesen beiden Beschwerdeverfahren habe der Kanton Solothurn den grossen und ausschlaggebenden Vorteil gehabt, dass seine Vertretung (das BJD) in seinem Sinne und Interesse ■ als hauptprofitierender Eigentümer von GB B. \_\_\_ Nr. [ ] ■ selber über alle Weichenstellungen und Fragen in verfahrensmässiger und materieller Hinsicht habe (vor-)entscheiden können. Das BJD habe insbesondere entscheiden können, welche Vorbringen der Beschwerdeführer überhaupt thematisiert werden, welche Sachverhaltselemente dem Beschwerdeentscheid zugrunde gelegt werden, welchen Verfahrens- und Beweisanträgen der Beschwerdeführer entsprochen werde, welche Ausführungen in die Begründung des Entscheids aufgenommen werden und wie die Anträge der Beschwerdeführer in der Sache zu behandeln sind. Das BJD habe dementsprechend gehandelt und die von ihm vertretene Partei (Kanton Solothurn als hauptprofitierender Grundeigentümer) jeweils bevorteilt. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren betreffend Ortsplanungsrevision habe das BJD die von ihm vertretene Partei (Kanton Solothurn) bevorteilt, indem es insbesondere keinem Beweisantrag der Beschwerdeführer entsprochen habe und damit das Recht auf Beweis verletzt habe (kein Augenschein, keine Befragung der Parteien, kein Gutachten, kein Beizug des Verfahrens betreffend Anpassung Teilzonen- und Gestaltungsplan, keine Parteiverhandlung). Dadurch sei auch der relevante Sachverhalt unrichtig, unvollständig, einseitig und willkürlich festgestellt worden.

## **E. 7.2**

Nach Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV, SR 101) hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung. Das Recht auf Waffengleichheit richtet sich an die entscheidende Behörde und verlangt von dieser, alle Personen, denen im entsprechenden Verfahren Parteistellung zukommt oder zukommen muss, gleichzubehandeln (Bernhard Waldmann in: Basler Kommentar Bundesverfassung, 1. Auflage 2015, nachfolgend BSK BV, Art. 29 N 20).

Der Anspruch auf ein faires Verfahren beinhaltet auch das Recht auf die Beurteilung durch die zuständige, rechtmässig zusammengesetzte und unabhängige Behörde. Für Gerichtsbehörden (sowie gerichtsähnliche Organe) wird dieser Anspruch in Art. 30 BV konkretisiert. Er gilt aber aufgrund des Fairnessgebots von Art. 29 Abs. 1 BV für alle anderen Behörden (insb. die Verwaltung und die Exekutivbehörden). Art. 29 Abs. 1 BV vermittelt (wie Art. 30 BV) für jeden Verfahrensbeteiligten zunächst den Anspruch, dass die Behörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten tätig werden und ordnungsgemäss zusammengesetzt sind. Die Behörde muss somit nach Massgabe des einschlägigen Organisations- und Verfahrensrechts zusammengesetzt sein und vollständig sowie ohne Anwesenheit Unbefugter entscheiden. Einzelne Mitglieder, die in den Ausstand treten wollen oder müssen oder an der Mitwirkung verhindert sind, sind soweit möglich zu ersetzen. Art. 29 Abs. 1 BV schliesst ein gewisses Ermessen bei der Besetzung des Spruchkörpers oder beim Entscheid über den Beizug von Ersatzmitgliedern nicht aus, solange dies im Rahmen der gesetzlichen Ordnung und nach sachlichen Kriterien geschieht (BSK BV, Art. 29 N 33 ff.).

Des Weiteren hat der Einzelne Anspruch darauf, dass über seine Sache von einer unparteiischen Behörde entschieden wird (subjektive Unabhängigkeit). Daraus lässt sich eine Ausstandspflicht für jene Behördenmitglieder ableiten, die am Verfahrensgegenstand ein eigenes, persönliches Interesse haben und daher persönlich befangen sind. Diesbezüglich kommt Art. 29 Abs. 1 BV ein mit Art. 30 Abs. 1 BV weitgehend identischer Gehalt zu (BSK BV, Art. 29 N 35). Nach § 8 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) gelten für das Verwaltungsverfahren die Ausstands- und Ablehnungsgründe des GO.

### **E. 7.3**

Die Anforderungen an die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Gerichte (Art. 30 BV) dürfen nicht ohne Weiteres auf nichtgerichtliche Behörden übertragen werden. In diesem Sinne verlangt Art. 29 Abs. 1 BV für Verwaltungsbehörden keine organisatorische (objektive) Unabhängigkeit, zumal es ja gerade die systembedingten Mehrfachzuständigkeiten des verwaltungsinternen Verfahrens waren, die zur Schaffung von unabhängigen Gerichtsinstanzen in Verwaltungssachen geführt haben. Vor diesem Hintergrund müssen die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer jeweils gesetzlich vorgegebenen Funktionen und Organisation sowie des Streitgegenstands des betreffenden Verfahrens bestimmt werden. Systembedingte und damit unvermeidliche Vorbefassungen begründen grundsätzlich keine unzulässige Vorbefassung i.S.v. Art. 29 Abs. 1 BV. In diesem Sinne vermögen bspw. Auskünfte oder Vorentscheide i.d.R. keine unzulässige Vorbefassung für ein nachträgliches (Bau-)Bewilligungsverfahren zu begründen. Ist aber eine Behörde im Vorfeld eines Verfahrens darüber hinausgegangen und zugunsten einer Partei tätig geworden, erscheint sie für ein späteres Verfahren als befangen (BSK BV, Art. 29 N 36).

Die Aufgaben des BJD sind dem Anhang 1 zur Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (RVOV, BGS 122.112) zu entnehmen (i.V.m. § 16 Abs. 2 des Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetzes [RVOG, BGS 122.111) und § 9 Abs. 1 RVOV). Diese Aufgaben umfassen u.a. die Raumplanung sowie den Bau- und die Verwaltung staatlicher Liegenschaften. Sodann stellt das instruierende Departement im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat dem Regierungsrat Antrag. Es übt bis zum Entscheid die dem Regierungsrat als Beschwerdeinstanz zustehenden Befugnisse aus (vgl. § 36bis Abs. 1 VRG).

Dass es in einem Ortsplanungsverfahren ■ hier in Kombination mit einem vorgelagerten Nutzungsplan-Verfahren ■ zu systembedingten organisatorischen Mehrfachzuständigkeiten des BJD kommt, ist vorliegend hinzunehmen. Schlussendlich erfolgte die vorinstanzliche Beschlussfassung durch den (Gesamt-) Regierungsrat und nicht durch die Departementsvorsteherin allein (kein Departements-Entscheid). Das BJD war nur (aber immerhin) mit der Instruktion und der Antragsstellung betraut. Zudem gilt es zu beachten, dass die Gemeinden (und nicht etwa das BJD) das Bauen in Zonenplänen gemäss § 14 PBG und in weiteren Nutzungsplänen regeln.

Allein aus der Geltendmachung der Beschwerdeführer, dass GB B.\_\_\_\_ Nr. [ ] lediglich der Finanzanlage diene, lässt sich - auch mit Blick auf das beim Verwaltungsgericht noch hängige Verfahren VWBES.2022.12 - kein Anschein der Befangenheit des BJD bzw. deren Vorsteherin ableiten. Die Vorinstanz musste sich denn auch nicht vertieft(er) mit der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Problematik im Zusammenhang mit GB B.\_\_\_\_ Nr. [ ] befassen.

#### **E. 7.4**

Im verwaltungsinternen Verfahren bejaht das Bundesgericht eine Ausstandspflicht in der Regel nur dann, wenn der Amtsträger selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in «eigener Sache» entscheidet. Das Ausstandsbegehren hat sich zudem immer gegen eine (oder mehrere) natürliche Personen zu richten, und nicht gegen eine Gesamtbehörde (Urteil des Bundesgerichts 2C\_305/2011 vom 22. August 2011 E. 2.5, mit Verweis auf Urteile 1B\_86/2011 vom 14. April 2011 E. 3.3, 1C\_278/2010 vom 31. Januar 2011 E. 2.2 und BGE 122 II 471 E. 3).

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer vermag das grundsätzliche Interesse des Kantons Solothurn am Verkauf eines dem Anlagevermögen zugeordneten Grundstücks zu einem (möglichst) guten Preis noch nicht den Anschein der Befangenheit sämtlicher Mitarbeitender des BJD (inkl. Vorsteherin) in Bezug auf den streitigen Sachverhalt betreffend [...] -Quartier zu erwecken. Die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Ausstandsgründe nach § 92 Abs. 1 Bst. d und § 93 Abs. 1 Bst. f GO sind daher nicht erfüllt.

#### **E. 7.5**

Innert den gesetzlichen Schranken ist es dem BJD überlassen, wie es das Verfahren führen möchte. Die von den Beschwerdeführern gerügte Beeinflussung ist weder dargetan noch ersichtlich. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer sind allgemein gehalten. Es finden sich denn auch keine Belege, welche darauf schliessen lassen, dass das BJD zu seinen eigenen Gunsten bzw. zu Gunsten von Mitarbeitenden (Instruktions-) Handlungen vollzogen bzw. eine Bevorteilung geschaffen hat. Es liegt im Ermessen des Departements, welche Beweisabnahmen es als notwendig erachtet. Wenn der Sachverhalt für das instruierende Departement genügend liquide ist, sieht es von der Durchführung

weiterer Beweismassnahmen ab. Wie sich gezeigt hat (vgl. Ziff. II E. 2) besteht auch für das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, weitere Beweise abzunehmen. Von einer unrichtigen, unvollständigen, einseitigen oder willkürlichen Feststellung des Sachverhalts kann ■ entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ■ keine Rede sein.

## **E. 8**

Am 12. März 2024 gelangten A.\_\_\_\_ und die Mitbeteiligten (nachfolgend Beschwerdeführer) an das Verwaltungsgericht und stellten folgende Rechtsbegehren:

Unter der Überschrift «Verfahrens- und Beweisanträge» stellten sie folgendes Begehren:

Mit Eingabe vom 6. Juni 2024 reichten die Beschwerdeführer eine Beschwerdebegründung ein, in der sie den (vormals unter Ziff. 3.2) gestellten Antrag «Zonenreglement § 52/Anhang 3: Der Teilzonen- und Gestaltungsplan [...] (genehmigt mit RRB Nr. 683 vom 4. April 2006) sei im Anhang 3 unter Ziffer 1.1 (weiterhin rechtsgültige Nutzungs- und Erschliessungspläne) aufzulisten und nicht unter Ziffer 1.2 (zu überprüfende Nutzungs- und Erschliessungspläne) nicht mehr aufführten.

Unter der Überschrift «Verfahrens- und Beweisanträge» stellten sie zudem folgendes Begehren:

6. [ ]

7. [ ]

8. [ ]

9. [ ]

### **E. 8.1**

Die Beschwerdeführer machen zudem geltend, der Regierungsrat habe die bei ihm vorgebrachte Rüge, die Gemeinderatsbeschlüsse würden den gesetzlichen Anforderungen an Verfügungen (§ 20 und § 21 VRG) nicht genügen, zu Unrecht als unbegründet erachtet und die Beschwerde diesbezüglich abgewiesen. Den vor dem Regierungsrat angefochtenen Beschlüssen des Gemeinderates (Beschluss vom 15. Juni 2021, mit Schreiben vom 20. Oktober 2021 erneut eröffneter Beschluss vom 15. Juni 2021, Beschluss vom 22. Februar 2022) könne unschwer entnommen werden, dass der Gemeinderat die Einsprecher zu blossen Nummern und (im Beschluss vom 22. Februar 2022) zu «Grossbuchstaben» degradiert und die Rügen und Anträge der einzelnen Einsprecher verstreut in den (über 70 bzw. 40 Seiten) umfassenden Protokollen behandelt und begründet habe. Solche Einspracheentscheide, anonymisiert ergangen und mit «versteckter» Begründung, seien in der solothurnischen Verwaltungspraxis völlig fremd und unüblich und genügten jedenfalls den gesetzlichen Anforderungen an Verfügungen nicht. Mit einer Verfügung werde im Einzelfall ein Rechtsverhältnis verbindlich zwischen dem Gemeinwesen und einer bestimmten Person (mit Namen, Vornamen und Adresse) geregelt, und nicht mit einer anonymen Nummer oder einem anonymen Grossbuchstaben. Eine Begründung, die in einem umfangreichen und unübersichtlichen Protokoll querbeet verstreut sei, zusammengesucht und hoffentlich gefunden werde, genüge den Anforderungen an die Begründung von Verfügungen nicht.

Der Regierungsrat hat die Rüge als unbegründet erachtet und den Antrag der Beschwerdeführer abgewiesen. Im RRB wurde erwogen, das Vorgehen der Anonymisierung «mag ungewöhnlich erscheinen, ist jedoch nicht zu beanstanden». Die

Beschwerdeführer rügen nun, der Regierungsrat habe damit seine Begründungspflicht verletzt, da er nicht ausführe, weshalb das Vorgehen nicht zu beanstanden sei. Mangels Begründung seien die Beschwerdeführer nicht in der Lage, den RRB in diesem Punkt sachgerecht anzufechten, weshalb er aufzuheben und die Sache zur neuen Beschlussfassung an den Regierungsrat zurückzuweisen sei.

### **E. 8.2**

Vorab ist festzuhalten, dass der Vorwurf der Verletzung der Begründungspflicht durch den Regierungsrat aufgrund der Formulierung «mag ungewöhnlich erscheinen, ist jedoch nicht zu beanstanden» unbegründet ist. Der gerügte Satz ist im Kontext des ganzen Abschnitts von Ziffer 3.3.5.2.2 des RRBs zu lesen. Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die Begründungspflicht. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten (BGE 133 I 270 E. 3.1). Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. Entsprechend muss der Entscheid kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 138 IV 81 E. 2.2; 136 I 184 E. 2.2.1; 133 III 439 E. 3.3 mit Hinweisen). Vielmehr kann sich die Begründung auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1). Die Vorinstanz hat sich bei der Beschwerdebehandlung zwar knapp gehalten, ist aber auf die wesentlichen Punkte hinsichtlich den Anforderungen an die Begründung von Verfügungen eingegangen und hat begründet, weshalb das Vorgehen aus ihrer Sicht zulässig war und welche Nachteile eine nach Beschwerden gegliederte Behandlung aufweisen würde.

Zudem haben die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde an die Vorinstanz keinen konkreten Nachteil aufgezeigt, der ihnen aus dem beanstandeten Vorgehen hinsichtlich Beschlussprotokoll erwachsen sein soll und sie waren in der Lage, sowohl eine ausformulierte Beschwerde an den Regierungsrat wie auch an das Verwaltungsgericht zu erstellen.

### **E. 8.3**

Es ergeht aus den Akten, dass die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ den Einsprechern das Beschlussprotokoll des Gemeinderates vom 15. Juni 2021 über die Einsprachen zur öffentlichen Auflage verbunden mit einem Begleitbrief eröffnet hat. Im Begleitbrief an die Beschwerdeführer vom 30. Juni 2021 sind explizite Ausführungen zum Inhalt und zur Gliederung des Protokolls wie folgt enthalten:

«Zum Inhalt und zur Gliederung des Protokolls erlauben wir uns folgende Anmerkungen:

Bei Rückfragen oder zur Klärung von Protokollinhalten stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.»

Das Protokoll selbst hält unter Traktandum 4 «Ortsplanungsrevision ■ Behandlung der Einsprachen; Genehmigungsantrag» unter den Vorbemerkungen fest, dass sämtliche Einsprachen beim Rechts- und Personaldienst eingesehen werden können. Weiter wird unter lit. A. / Formelles festgehalten, dass aus Gründen der Praktikabilität die Einsprechenden nicht namentlich aufgeführt würden, sondern einzig auf die intern

vergebenen Nummern verwiesen werde. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2021 wurde der Beschluss sämtlichen Einsprechenden erneut rechtsgenügend, d.h. vom Stadtpräsidenten mitunterzeichnet, eröffnet. Die Identifikation war gleichbleibend mit dem Vorgehen im Juni 2021. Über die Einsprachen gegen die zweite öffentliche Auflage entschied der Gemeinderat B. \_\_\_ an seiner Sitzung vom 22. Februar 2022, in diesem Fall einzeln nach Einsprachen. Den Beschwerdeführern wurde hiernach mit Datum vom 8. März 2022 der anonymisierte Auszug aus dem Protokoll zugestellt. Die Anonymisierung erfolgte in diesem Fall mittels Verwendung eines individualisierenden Grossbuchstabens. Dabei ging beim Versand jedoch vergessen, den jeweiligen Empfängern einen Hinweis zu machen, unter welchem Buchstaben ihre betreffende Einsprache abgehandelt worden war. Dies wurde durch ein Schreiben vom 10. März 2022 nachgeholt, indem dort geschrieben stand: «Die Behandlung Ihrer Einsprache mitsamt der Begründung finden Sie unter dem Buchstaben [...]».

#### **E. 8.4**

Nun mag das Vorgehen betreffend Anonymisierung, wie von der Vorinstanz festgestellt, in der Tat in der solothurnischen Verwaltungspraxis ungewöhnlich erscheinen. Allerdings ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass dies vorliegend rechtlich nicht zu beanstanden ist, wurde den Einsprechern doch mit Begleitbrief vom 30. Juni 2021 eine auch für Laien verständliche Erläuterung der Identifikation beigegeben. Auch im März 2022 erfolgte die notwendige Erläuterung, wenn auch unglücklicherweise durch einen zwei Tage später erfolgten Nachversand eines Begleitbriefs, woraus aber den heutigen Beschwerdeführern kein Nachteil erwachsen ist. Wiewohl für die Einsprecher das Vorgehen wenig vertrauensbildend gewesen sein mag, so kann dennoch kein Rechtsnachteil darin erblickt werden. Aufgrund der Akten, insbesondere der entsprechenden Beschlussprotokolle, ergeht auch, dass die Anonymisierung nichts daran geändert hat, dass die Rechtsbegehren individuell-konkret geprüft wurden und die Einsprecher individuell-konkrete Einsprachebescheide erhielten. Wenn überhaupt war eine Anonymisierung der Einsprachen einer objektiven Beurteilung eher zuträglich, standen so doch allfällige subjektive Empfindungen der einzelnen Gemeinderäte gegenüber den jeweiligen Einsprechern bei der Behandlung im Gemeinderat weniger im Raum und wurde die Gefahr reduziert, dass es in Anbetracht der hohen Anzahl zu einem «Namensgewirr» kommen konnte. Der Orientierung und Übersichtlichkeit war das anonymisierte Vorgehen wenn schon dienlich. Für die Mitglieder des Gemeinderates B. \_\_\_ war es im Übrigen wie erforderlich möglich, sich auf Wunsch Einsicht in die persönlichen Angaben der Einsprecher und den wortgetreuen Inhalt der Einsprache zu verschaffen, weshalb das anonymisierte Vorgehen weder im Hinblick auf die entscheidenden Behördemitglieder noch auf die Einsprecher selbst zu beanstanden ist. Die Beschwerdeführer vermögen nach dem Gesagten - im Zusammenhang mit den gerügten Anforderungen an Verfügungen - nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Nicht Gegenstand der vorliegenden Beschwerde ist eine allfällige Thematik des Öffentlichkeitsprinzips der Verwaltung.

#### **E. 8.5**

Ein weiterer gerügter Punkt betrifft die Gliederung der behandelten Einsprachen nach Thema und nicht nach Einsprecher. Es ist nachvollziehbar, dass sich Laien im ersten Moment durch die Aussage «Falls Ihr Einspracheschreiben mehrere Instrumente betraf, finden Sie die entsprechenden Ausführungen demnach ebenfalls verteilt im Protokoll» unter Umständen brüskiert fühlen. Wenngleich dies einen Mehraufwand bedeutet hätte, wäre die

Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ wiederum im Sinne der Erhöhung der Akzeptanz gehalten gewesen, im Begleitschreiben die pro Einsprecher zutreffenden Passagen zu benennen. Deren Auslassung stellt aber keine Rechtswidrigkeit dar. Die Gliederung des Protokolls vom 15. Juni 2021 ist sehr übersichtlich gehalten. Die jeweiligen Themata wurden mittels fett gedruckter Titel in Form von Grossbuchstaben voneinander abgegrenzt, unterschiedliche Unterthemen mittels Ziffern getrennt, womit die Einsprecher die sie betreffenden Themen erleichtert finden konnten. Innerhalb der thematischen Ebene war es den Einsprechern dabei nicht nur zumutbar die gesamten Ausführungen des sie betreffenden Themas zu lesen, sondern es erscheint auch kaum vorstellbar, dass ein Einsprecher dies nicht sowieso auf diese Weise gemacht und damit sämtlich ihn betreffenden Ausführungen zur Kenntnis genommen hätte. Es dürfte der Natur der Sache immanent sein, dass ein Einsprecher wissen will, wie über andere Einsprachen gleichen Themas entschieden wurde, weshalb er eher mehr als wenig lesen wird. Die Beschwerde ist in diesem Punkt entsprechend abzuweisen.

9.1 Weiter machen die Beschwerdeführer eine Rechtsverweigerung geltend (Art. 29 Abs. 1 BV). Die Beschwerdeführer hätten in all ihren Einsprachen verlangt, dass in den einzelnen Bauzonen eine maximal zulässige Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu) festzulegen sei. Der Gemeinderat habe die erste Einsprache diesbezüglich abgewiesen und sei auf die 2. Einsprache diesbezüglich nicht eingetreten. Durch das Nichteintreten habe er das Rechtsverweigerungsverbot verletzt. Die Baumassetabelle in § 6 nZR sei insoweit Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage gewesen, als dass darin bei allen Bauzonen in der Spalte GFZu anstelle des bisherigen Terminus «frei» ein Strich «-» gesetzt worden sei. Ob sich mit der 2. öffentlichen Auflage etwas geändert habe, spiele für die Eintretensfrage keine Rolle, sondern sei Teil der materiellen Beurteilung. Dadurch, dass der Regierungsrat die Beschwerde betreffend die Rechtsverweigerung zu Unrecht abgewiesen habe, habe er selber gegen das Rechtsverweigerungsgebot verstossen.

9.2 Das aus Art. 29 Abs. 1 BV abgeleitete Verbot der formellen Rechtsverweigerung ist verletzt, wenn eine Behörde in einem Rechtsanwendungsverfahren ganz oder teilweise untätig bleibt, obwohl nach den massgebenden Verfahrensvorschriften ein Anspruch auf Verfahrenserledigung besteht. Das Verbot der Rechtsverweigerung i.e.S. schützt damit in erster Linie die richtige bzw. willkürfreie Anwendung des einschlägigen Verfahrensrechts. Eine Rechtsverweigerung liegt namentlich vor, wenn eine Behörde auf eine ihr frist- und formgerecht unterbreitete Sache nicht eintritt, obwohl sie mangels Vorliegens eines einschlägigen Nichteintretensgrundes (Unzuständigkeit, Nichteinhaltung Frist, Res iudicata, fehlende Beschwerdebefugnis, Nichtbezahlung Kostenvorschuss usw.) darüber befinden müsste (BSK BV, Art. 29 N 23).

Die Beschwerdeführer wehren sich ■ wie bereits bei den Vorinstanzen ■ gegen die vorgesehene Festlegung der GFZu und beantragten die Festlegung einer maximal zulässigen GFZu. Hingegen setzten sich die Beschwerdeführer nicht im Speziellen gegen die veränderte Bezeichnung der GFZu als solche (von vormals «frei» zu «-») zur Wehr. Im Zusammenhang mit der erneuten Eröffnung des Beschlusses des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 15. Juni 2021 wurden die Beschwerdeführer bereits mit Schreiben vom 20. Oktober 2021 des damaligen Stadtpräsidenten der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ darauf hingewiesen, dass alle bestehenden Beschwerdeführer keine erneute Eingabe zu tätigen hätten. Die Überprüfung der GFZu bildet denn auch Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (vgl. sogleich Ziff. II E. 10.1 f.). Über das Begehren der

Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der GFZu wird (und wurde) befunden und das Nichteintreten führte zu keinem Rechtsnachteil der Beschwerdeführer. Die geltend gemachte Rechtsverweigerung ist demnach unbegründet.

## **E. 10**

[ ]

### **E. 10.1**

Die Beschwerdeführer beantragen, in den einzelnen Bauzonen sei zusätzlich eine GFZu festzulegen; in der 2-geschossigen Wohnzone (W2) sei eine GFZu von maximal 0.2 zuzulassen. Zur Begründung machen sie geltend, die Gemeinden müssten, im Zusammenhang mit der Reform der Nutzungsziffern, die Anpassungen im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision vornehmen, indem sie die bisherige Ausnutzungsziffer abschafften und durch eine der neu eingeführten Nutzungsziffer ersetzen oder auf eine neue Nutzungsziffer ganz verzichteten. Auch B.\_\_\_\_ habe in der Ortsplanungsrevision die Geschossflächenziffer eingeführt. Hingegen dürften die Gemeinden nicht andere Nutzungsziffern einführen, die im übergeordneten Recht (Art. 1 i.V.m. Anhang I, Ziff. 8.2 IVHB; § 131 Abs. 2 Bst. d PBG und §§ 35, 36, 37bis und 37ter KBV) nicht zugelassen seien. Die übergeordneten Regelungen im interkantonalen und kantonalen Recht sähen keine Unterscheidung zwischen einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) und einer GFZu vor. Nach diesen Regelungen seien alle Geschossflächen (sowohl oberirdisch als auch unterirdisch) an die Geschossflächenziffer anrechenbar. Unterscheide eine Gemeinde zwischen einer GFZo und einer GFZu, müsse sie für beide eine Ziffer (Zahl, Maximum) festlegen. Durch die Erklärung der GFZu als «frei» bzw. mit der Setzung eines Strichs «-» beim Maximum, bedeute dies, dass die Gemeinde die unterirdischen Geschossflächen gar nicht beschränke, was mit dem Hauptzweck der Geschossflächenziffer als Nutzungsziffer per se unvereinbar sei. Dies bedeute im Ergebnis, dass unterirdische Geschossflächen nicht an die Geschossflächenziffer angerechnet würden, was unzulässig sei. Zudem würden dadurch andere Nutzungsziffern eingeführt: eine Ausnutzungsziffer ähnliche Nutzungsziffer, bei welcher nur die oberirdischen Geschossflächen angerechnet würden bzw. eine blosse Schein-Nutzungsziffer, die unterschiedliche Geschossflächen unbeschränkt zulasse. Dies widerspreche dem harmonisierten Regelungsbestand betreffend Nutzungsziffern.

Die Gemeinde müsse sowohl für die GFZo als auch für die GFZu eine bestimmte Zahl (Ziffer) als Maximum festlegen. Entgegen der unzutreffenden Auffassung des Gemeinderates und des Regierungsrates stehe den Gemeinden diesbezüglich kein planerisches Ermessen zu. Auch die vom Regierungsrat erwähnte Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gerlafingen, in welcher die GFZu in mehreren Zonen als «frei» bezeichnet worden sei, verstosse gegen das erwähnte übergeordnete Recht.

Es treffe nicht zu, dass die GFZu von geringerer Relevanz sei; die GFZu und die GFZo seien von gleicher Relevanz. Es werde (mit Bezugnahme auf den Raumplanungsbericht) bestritten, dass die GFZu kein für die Öffentlichkeit relevantes Mass sei. Der Bau in den Untergrund betreffe sowohl öffentliche als auch private Interessen (Begrenzung der baulichen Nutzung im Untergrund, Schutz von Menschen und Sachen, Gewässerschutz, Veränderung des Verlaufs unterirdischer Gewässer, Anstauung und Abgrabung unterirdischer Gewässer, Stabilität des Terrains, Schutz vor Erschütterungen, Kollision mit Leitungen etc.). Dies treffe insbesondere auch dann zu, wenn eine Vielzahl von

Grundeigentümern von einem Bau in den Untergrund betroffen seien. Weil für die Öffentlichkeit relevant, habe der Gesetzgeber Bauten und Anlagen in den Untergrund der Baubewilligungspflicht unterstellt (Art. 22 RPG, § 3 Abs. 1 und 2 Bst. g KBV) und bestimmt, dass auch unterirdische Geschossflächen an die GFZ anrechenbar seien und dass die Planungsbehörden die Nutzung des Untergrundes (inkl. unterirdischer Räume) frühzeitig aufeinander sowie auf die oberirdischen Nutzungen und die entgegenstehenden Interessen abzustimmen habe (Art. 2 und 3 RPG). Die GFZo und die GFZu sei so festzulegen, dass sie den örtlichen Verhältnissen Rechnung trage. Indem der Gemeinderat als Planungsbehörde keine Abstimmung der Nutzungen im Untergrund vorgenommen habe und trotzdem den Bau in den Untergrund unbeschränkt zugelassen habe, habe er die Planungspflicht und damit Bundesrecht (Art. 2 i. V. m. Art. 3 RPG) verletzt.

### **E. 10.2**

Nach § 37bis Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) ist die Geschossflächenziffer (GFZ) das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und den Funktionsflächen (Abs. 2; so auch Anhang I, Ziff. 8.2 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB, BGS 711.64]). Die Gemeinde kann maximale und minimale Geschossflächenziffern festlegen (Abs. 4).

Den Kantonen und Gemeinden steht bei ihrer Gesetzgebung ein erheblicher Spielraum zur Verfügung, welche Nutzungsziffer sie in welcher Nutzungszone zur Anwendung bringen wollen (Beat Stalder, Nicole Tschirky in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Allgemeine Voraussetzungen der Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen / V. Bau- und Nutzungsvorschriften / A. ■ C, N 3.367).

Die IVHB vereinheitlicht zwar Baubegriffe und Messweisen, enthält aber keine Masse. Es wird mittels der IVHB somit keine materielle, sondern eine formale Harmonisierung des öffentlichen Baurechts angestrebt. Bei der Festlegung der GFZu steht es der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ offen, ein Mass festzulegen. Das planerische Ermessen kann der Gemeinde in diesem Zusammenhang nicht abgesprochen werden. Hingegen kann sie sich nicht über zwingende Bestimmungen hinwegsetzen. Insbesondere ist (bzw. wäre) es nicht zulässig, die GFZu als nicht anrechenbar zu erklären. Nicht angerechnet werden nur Flächen, deren lichte Höhe unter 1,2 m liegt (§ 37bis Abs. 3 KBV, mit Verweis auf Anhang I, Figur 16).

Die Geschossflächenziffern sind in § 6 nZR geregelt. Vorliegend wurde das Maximum der GFZu in der Baumastabelle (von vormals «frei») mit einem Strich «-» festgelegt (vgl. Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ vom 15. Juni 2021, Auszug aus dem Protokoll [in den Vorakten], S. 40). Die Beschwerdeführer verkennen, dass es für die Festlegung der GFZu nicht zwingend einer Ziffer (bzw. einem Maximum) bedarf, da Untergeschosse ■ im Gegensatz zu Obergeschossen ■ vom öffentlichen Raum kaum oder nicht in Erscheinung treten. Grundsätzlich könnte das Mass der GFZu denn auch beliebig hoch gewählt werden (nur um eine konkrete Ziffer einzuführen), was im Resultat der vorliegenden Variante entspräche, wonach die GFZu nicht fix beschränkt wird. Somit vermag die Festsetzung der GFZu mit «-» den Anforderungen an die Bestimmung des erlaubten Masses (indem explizit eben gerade kein fixes, maximales Mass festgelegt wurde) zu genügen. Auch die von den Beschwerdeführern erwähnten Mitteilungsblätter des BJD

(2020, S. 44; 2022, S. 17 f.) lassen auf nichts Anderes schliessen. Eine konkrete Ziffer für die GFZu ist somit nicht zwingend erforderlich und es ist weder eine Verletzung der Planungspflicht noch eine Verletzung von übergeordnetem Recht auszumachen.

Die vorliegend gewählte Festsetzung der GFZu bedeutet denn auch nicht, dass bei sämtlichen Bauvorhaben ein uneingeschränkter Anspruch auf das Erstellen von unbegrenzt vielen Untergeschossen besteht (daher wurde auch auf die u.U. missverständliche Formulierung «frei» verzichtet). Vielmehr ist im jeweiligen Baubewilligungsverfahren (vgl. § 3 Abs. 1 und 2 Bst. g KBV) zu prüfen, ob der Bewilligung sachliche Gründe entgegenstehen (wie z.B. die jeweilige Beschaffenheit des Bodens bzw. des Untergrundes). Damit sind auch die Bedenken der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit dem Bau in den Untergrund ungerechtfertigt bzw. werden dadurch die diesbezüglich von den Beschwerdeführern genannten öffentlichen und privaten Interessen gewahrt.

Nach dem Gesagten ist es, insbesondere mit Blick auf die räumliche Wirkung, recht- und zweckmässig, für die GFZu keine Ziffer einzusetzen bzw. diese mittels Baumasstabelle nicht fix zu beschränken. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

### **E. 10.3**

Dem RRB ist unter Ziff. 3.3.5.3.3 folgende Passage zu entnehmen:

Vorliegend wird aber nicht der unterirdische Teil der GFZ nicht angerechnet (auch wenn dies fälschlicherweise so ausgeführt wird), sondern es wird eine separate GFZu geschaffen, welche grundsätzlich unbeschränkt ist.

Die Beschwerdeführer machen im Zusammenhang mit der (eben genannten) Klammerbemerkung eine unrichtige und willkürliche Feststellung des Sachverhalts geltend (Art. 29 Abs. 2 BV). Der Sachverhalt werde zurechtgebogen und es werde nicht auf die effektiven Tatsachen, welche durch mehrere Schriftstücke des Gemeinderates belegt seien, abgestellt.

### **E. 10.4**

Vorab ist festzuhalten, dass Erwägungen im Zusammenhang mit der Geschossflächenziffer rasch zu Unklarheiten führen können, wenn sie nicht (sehr) präzise ausformuliert werden. Die Ausführungen im Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ vom 15. Juni 2021 nehmen einerseits Bezug auf § 37bisKBV (wonach nur Flächen nicht angerechnet werden, deren lichte Höhe unter 1,2 m liegt) und legen andererseits dar, warum eine Differenzierung zwischen GFZo und GFZu vorgenommen wurde (vgl. z.B. Auszug aus dem Protokoll [in den Vorakten], S. 39: «Es ist angesichts der Attraktivität von Obergeschossen anzunehmen, dass bei Neubauten tendenziell keine Untergeschosse oder Nebenräume mehr erstellt werden, sondern Geschosse über Terrain. Dies hat zur Folge, dass nicht nur die sichtbaren Volumina deutlich grösser werden, sondern auch die Gefahr besteht, dass bspw. keine Einstellhallen mehr erstellt werden, sondern die Parkplätze oberirdisch und somit im attraktiven Aussenraum geplant werden»). Bei der Beschlussfassung war dem Gemeinderat somit durchaus bewusst, dass auch die GFZu (im Sinne von § 37bisKBV) angerechnet werden (müssen). In diesem Zusammenhang sind die Sätze des Beschlusses vom 15. Juni 2021 (vgl. Auszug aus dem Protokoll [in den Vorakten], S. 39) «Um die Problematik der unerwünschten städtebaulichen Wirkung auffangen und das sichtbare Volumen steuern zu können, wird die Differenzierung GFZo und GFZu vorgenommen. Ziel der Bestimmung ist es, explizit festzulegen, dass die

Unterniveaubauten bzw. Untergeschosse nicht der GFZ anzurechnen sind» so zu verstehen bzw. auszulegen, dass mit der letztgenannten GFZ die GFZo gemeint war. Ein Blick auf den genannten Beschluss zeigt somit, dass dem Gemeinderat der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ ■ entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ■ sehr wohl bewusst war, dass auf die Anrechnung der GFZu nicht verzichtet werden darf. Auch im Zusammenhang mit dem von den Beschwerdeführern zitierten Nachtrag zum Raumplanungsbericht vom 9. August 2021 (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 6. Juni 2024, Ziff. 7.5.3; Nachtrag zum Raumplanungsbericht vom 9. August 2021, Ziff. 4.2.1, Abs. 1 und 2) kann ohne Weiteres (auch) darauf geschlossen werden, dass in Abs. 1 mit der «GFZ» die «GFZo» und in Abs. 2 mit «Geschossfläche» die «Geschossfläche oberirdisch» gemeint war. Zusammengefasst sind die Ausführungen so zu verstehen, dass die an die GFZu anrechenbare Geschossfläche nicht an die GFZo anrechenbar ist und überdies nur Flächen nicht angerechnet werden, deren lichte Höhe unter 1,2 m liegt.

Im Übrigen steht dem Regierungsrat im Genehmigungsverfahren die Befugnis zu, allfällige Änderungen selber zu beschliessen, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist und die Änderungen der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen (§ 18 Abs. 3 PBG). Somit durfte er in der eingangs (dieser Erwägung) genannten Passage des RRB auch festhalten, was seiner Meinung nach von der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ fälschlicherweise ausgeführt wurde. Nach dem Gesagten kann den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden, wenn sie eine unrichtige und willkürliche Feststellung des Sachverhalts geltend machen.

#### **E. 10.5**

Schliesslich vermögen die Beschwerdeführer auch nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, wenn sie vorbringen, die Ausführungen des Amtes für Raumplanung (Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2019) würden im angefochtenen RRB weder erwähnt noch berücksichtigt. Für den Regierungsrat bestand keine Pflicht, den Vorprüfungsbericht im Beschluss zu erwähnen. Es kann auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme des BJD vom 12. Juli 2024 verwiesen werden.

#### **E. 10.6**

Sodann ist auch der Antrag der Beschwerdeführer, in der 2-geschossigen Wohnzone (W2) sei eine GFZu von maximal 0.2 zuzulassen, abzuweisen, womit die Sache auch nicht zurückzuweisen ist. Die gewählte Regelung erweist sich im Allgemeinen als recht- und zweckmässig (vgl. voranstehend Ziff. II E. 10.2 ff.). Ob es für das [...] -Quartier einer speziellen Regelung bedarf, wird nachfolgend geprüft (vgl. sogleich).

#### **E. 11**

Mit Stellungnahme vom 12. Juli 2024 schloss das Bau- und Justizdepartement (nachfolgend BJD), namens des Regierungsrates, auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 11.1**

Die Beschwerdeführer beantragen die Zuweisung des ganzen [...] -Quartiers in eine spezielle 2-geschossige Wohnzone (W2spez). In dieser sei die Anzahl Untergeschosse auf maximal ein Untergeschoss und die GFZu auf maximal 0.15 zu beschränken und andere Einbauten ins Erdreich (wie unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und dergleichen) seien generell auszuschliessen (zu verbieten).

Im [...] -Quartier würden alle bestehenden Häuser (maximal) ein Untergeschoss aufweisen, wobei diese jeweils nicht über den Grundriss des darüberliegenden Erdgeschosses hinausragten und flächenmässig (maximal) die Fläche des Erdgeschosses umfassten. Die Autoabstellplätze seien bei allen bestehenden Häusern ausschliesslich oberirdisch angeordnet (Carports). Unterirdische Autoabstellplätze oder andere Einbauten ins Erdreich bestünden nicht.

Als Planungsbehörde hätte der Gemeinderat die Aufgabe gehabt, alle Umstände und Interessen, die im [...] -Quartier für oder gegen den Bau in den Untergrund ■ und damit auch für das dort festzulegende Maximum der GFZu ■ relevant seien, zu ermitteln und diese gegeneinander abzuwägen. Dazu hätte er auch die prekäre Wasserproblematik im [...] -Quartier (Eindringen von Wasser im Untergeschoss) adäquat berücksichtigen und die für Einschränkungen des Baus in den Untergrund erforderlichen Abklärungen vornehmen müsse. Die erforderlichen Abklärungen beträfen insbesondere die geologisch-hydrologischen und die baulichen Verhältnisse. Der Gemeinderat sei dieser Aufgabe nicht nachgekommen und habe keinerlei Abklärungen vorgenommen.

Aufgrund der Planungspflicht und dem planerischen Stufenbau nach Art. 2 Abs. 2 RPG müsse die Festlegung der zulässigen Nutzung des Bodens (samt Einschränkungen, insbesondere auch Einschränkungen für den Bau in den Untergrund) auf Stufe Nutzungsplan und nicht auf Stufe Baugesuchsverfahren erfolgen. Auf Stufe Baugesuchsverfahren sei lediglich zu prüfen, ob das Baugesuch dem Nutzungsplan entspreche und die bestehenden Vorschriften in der Gesetzgebung eingehalten würden. Hingegen könnten und dürften im Baugesuchsverfahren keine Bestimmungen über die zulässige Nutzung des Bodens (wie z.B. Nutzungsziffern, GFZo und GFZu) erlassen werden.

### **E. 11.2**

Das [...] -Quartier wurde in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung der 2-geschossigen Wohnzone (W2) zugewiesen (vgl. Zonenplan 1: Nutzung). Die GFZo wurde in der W2 mit 0.4 beziffert und die GFZu mit einem Strich «-» festgelegt (vgl. § 6 nZR).

Die Beschwerdeführer verkennen, dass bei der vorliegend zu beurteilenden Ortsplanungsrevision die zulässige Nutzung des Bodens (im Sinne des RPG) auf Stufe Nutzungsplan festgelegt wurde, indem bei der Festsetzung der GFZu bewusst auf ein Maximum verzichtet wurde.

Dies bedeutet, dass die Baubehörde (im Baubewilligungsverfahren) bei der Überprüfung der GFZu kein fix gesetztes Maximum zu überprüfen hat. Hingegen bedeutet dies nicht, dass die Baubehörde die GFZu in generell- abstrakter Weise festsetzt. Vielmehr wird sie im Baubewilligungsverfahren (individuell-konkret) zu prüfen haben, ob Einschränkungen im Zusammenhang mit dem Bau in den Untergrund bestehen. Dies kann dann, indirekt, u.U. zu einer Einschränkung im Zusammenhang mit den Untergeschossen führen. Nichts anderes würde sich ergeben, wenn die GFZu mit einer hohen Ziffer festgesetzt worden wäre.

Dem Gutachten [ ] ist zu entnehmen (Ziff. 4.1, Abs. 2): «Somit kann bei einem mittleren und sogar hohen Grundwasserspiegel eine Staueffekt auf der Anströmseite des Bauwerks ■ hervorgerufen durch den Bau eines Untergeschosses ■ ausgeschlossen werden. Dies betrifft sowohl die Bauparzelle wie auch die umliegenden Bauten.» Das im Gutachten erwähnte Untergeschoss betrifft den Bau einer unterirdischen (mehrere Meter unter der Oberfläche

liegenden) Einstellhalle (vgl. Gutachten [ ], Anhang 3). Das Gutachten [ ] ist schlüssig und die Schlussfolgerungen durch den Gutachter sind begründet und nachvollziehbar. Es bestehen keine Gründe, das Gutachten anzuzweifeln. Das Gutachten lässt darauf schliessen, dass die Grundwasser-Problematik im [...] -Quartier nicht derart prekär ist, als dass die Schaffung einer Spezialzone zwingend erforderlich wäre. Sodann kann der Grundwasser-Situation mit den entsprechenden Massnahmen begegnet werden. So ist dem Gutachten [ ] etwa zu entnehmen (Ziff. 4.1, Abs. 3): «Für extreme und ausserhalb der Messperiode liegende Grundwasser-Hochstände ist der Einbau eines Kiesdükers (Materialersatz) unterhalb der Bodenplatte und in der seitlichen Gebäudehinterfüllung einzuplanen».

Bei einem allfälligen Bauvorhaben im [...] -Quartier (bei welchem z.B. mehr als ein Untergeschoss oder eine GFZu von mehr als 0.15 geplant ist) steht es den Beschwerdeführern bzw. Anwohnern offen, all ihre Bedenken ■ so auch betreffend die Wasserproblematik ■ im Einspracheverfahren (zu einem Baugesuch) geltend zu machen. In diesem Zusammenhang könnten beispielsweise auch Massnahmen im Zusammenhang mit dem Grundwasser gefordert werden (Gebäudehinterfüllung etc.). In der vorliegend zu beurteilenden Gesamtrevision der Ortsplanung mussten die örtlichen Verhältnisse des [...] -Quartiers denn auch nicht vertiefter berücksichtigt werden (vgl. auch Raumplanungsbericht vom 29. Mai 2020, Detailanalyse Quartier [...], S. 27 und voranstehend S. 26). Die Vorinstanz schloss zu Recht darauf, dass keine Pflicht bestand, sich auf Stufe Nutzungsplanung der Grundwasserproblematik anzunehmen.

Nach den eben gemachten Ausführungen erübrigt es sich, auf die einzeln von den Beschwerdeführern zitierten und kritisierten Textpassagen des RRBs einzugehen (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 6. Juni 2024, Ziff. 10.4.2). Soweit die Beschwerdeführer die Schaffung einer Spezialzone (W2spez mit GFZu max. 0.15 und dem Verbot von anderen Einbauten ins Erdreich) beantragen, dringen sie damit nicht durch.

Die Beschwerdeführer vermögen auch im Zusammenhang mit dem [...] -Quartier nicht aufzuzeigen, inwiefern die in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung festgelegte GFZu rechtswidrig und unzumässig sein soll. Für das Verwaltungsgericht besteht insbesondere angesichts des zu beachtenden Planungsermessens der Beschwerdegegnerin kein Anlass, korrigierend einzugreifen (zur Überprüfungsbefugnis vgl. Ziff. II E. 6.2). Die Beschwerde ist in diesem Punkte abzuweisen.

### **E. 11.3**

Auch soweit die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit dem [...] -Quartier bzw. der gelten gemachten Wasserproblematik eine unzulässige Verletzung der Begründungspflicht, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, das Recht auf Beweis sowie das Recht auf richtige Feststellung des Sachverhalts rügen (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 6. Juni 2024, Ziff. 8) dringen sie damit nicht durch.

Der Regierungsrat begründete die Ablehnung der Beweisanträge damit, dass die Grundwasserproblematik im [...] -Quartier an sich unbestritten sei (vgl. RRB Ziff. 3.3.5.4.2). Gestützt auf diese Feststellung ■ welche grundsätzlich im Sinne der Beschwerdeführer ist ■ sind keine allzu hohen Anforderungen an die Begründungsdichte zu stellen. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist nicht auszumachen.

Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführer betreffend die Grundwasserverhältnisse (vgl. BS Ziff. 8.3 f.) ist nicht vertieft einzugehen, da mit dem Vorliegen des Gutachtens [ ]

die Grundwasserverhältnisse ■ und damit auch der diesbezügliche Sachverhalt ■ insoweit hinreichend geklärt sind als dass nicht generell sämtliche Parzellen gleich betroffen sind (vgl. voranstehend Ziff. II E. 11.2). Im Übrigen kann den Vorinstanzen nicht vorgeworfen werden, sie hätten den Sachverhalt, insbesondere im Zusammenhang mit der Wasserproblematik, eingehender prüfen müssen. Die Wasserproblematik im [...] -Quartier blieb grundsätzlich unbestritten (vgl. auch Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 15. Juni 2021, Auszug aus dem Protokoll [in den Vorakten], S. 22), kann aber, wie oben ausgeführt, nicht generell auf alle Parzellen bezogen werden.

12. Nach dem Gesagten sind auch keine Gründe ersichtlich, welche auf eine Rückweisung der Sache schliessen lassen. Der Antrag auf Rückweisung zur neuen Beschlussfassung ist abzuweisen.

### **E. 12**

Die Beschwerdeführer reichten mit Eingabe vom 25. August 2024 eine Stellungnahme ein, bestätigten die gestellten Begehren und stellten Verfahrensanträge.

### **E. 13**

Mit Verfügung vom 3. September 2024 wies das Verwaltungsgericht die Verfahrensanträge a) bis c) ab (vgl. Ziff. 2 der Verfügung).

#### **E. 13.1**

Schliesslich beantragen die Beschwerdeführer der (auf der Westseite) am [...] angebaute Schopf sei nicht als schützenswerte Baute festzulegen. Der Schopf sei bereits 2006 Teil des Gesamtkomplexes gewesen, als mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan [...] verbindlich festgelegt worden sei, dass dieser abgebrochen werden müsse. Der Schopf sei 2006 also sicher nicht als schützenswert qualifiziert worden. Es sei völlig schleierhaft, aus welchen Gründen der Schopf heute nun plötzlich eine schützenswerte Baute sein solle; eine substantiierte Begründung fehle. Im Bauinventar B.\_\_\_\_ vom 30. Januar 2020 sei der Schopf mit keinem Wort erwähnt. Eine Schutzvermutung könne auch nicht dem angeblichen Bestehen seit 1850 bzw. 1919/1920 abgeleitet werden. Der Schopf sei 1946 wesentlich kleiner gewesen als der heute bestehende, was vom Regierungsrat zu Unrecht nicht gewürdigt worden sei. Es werde bestritten, dass der im Jahr 2006 vorgesehene Abbruch eine Fehlbeurteilung darstelle.

#### **E. 13.2**

GB B.\_\_\_\_ Nr. [ ] steht nicht im Eigentum der Beschwerdeführer, liegt aber teilweise in unmittelbarer Nähe zu deren Grundstücken. Die Beschwerdeführer, welche als Anwohner von der Klassierung des Gebäudes ■ welches im Zusammenhang mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan [...] mit Sonderbauvorschriften teilweise im westlichen Abbruchbereich zu liegen kommt ■ betroffen sind, sind auch in diesem Punkt zur Beschwerde legitimiert. Im Grundsatz ist auch auf diesen Punkt der Beschwerde einzutreten.

#### **E. 13.3**

Die Beschwerdeführer konnten sich gegen die Klassierung des Schopfs hinlänglich zur Wehr zu setzen. Überdies ist zu beachten, dass die Beschwerdeführer (wenn überhaupt) nur als Anwohner und nicht als Eigentümer der Liegenschaft beschwert sind. Die Eigentümerin selbst hat sich nicht gegen die Klassierung zur Wehr gesetzt. An die Begründungsdichte (im

Zusammenhang der Klassierung) sind deshalb vorliegend keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Die von den Beschwerdeführern gerügte Verletzung des Willkürverbots, des Anspruchs auf Begründung und richtige Feststellung des Sachverhalts ist nicht auszumachen.

#### **E. 13.4**

Gemäss § 2 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung, BGS 436.11) gelten als historische Kulturdenkmäler Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben. § 20 Abs. 1 der Kulturdenkmäler-Verordnung hält fest, dass die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen können. Von dieser Möglichkeit wurde mit dem Bauinventar Gebrauch gemacht. Nach § 20 Abs. 2 der Kulturdenkmäler-Verordnung gelten Objekte als schützenswert, deren Unterschützstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist; als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3).

Im Bauinventar wurde der [...] als schützenswertes kommunales Inventarobjekt klassiert, das mit seinen historischen charakteristischen Merkmalen samt Waschhaus und Gartenanlage zu erhalten sei (Bauinventar, S. 129).

Der herrschaftliche [...] steht am östlichen Ende des [...]weges in einer Gartenanlage, die sich grosszügig nach Norden ausdehnt. Der längsrechteckige Baukörper besteht aus einem reich instrumentierten Wohnteil mit westseitig anschliessender Scheune, die sich am Aussenbau mit ihrem mächtigen Halbwalmdach und den grossen, rundbogigen Einfahrten immer noch als solche zu erkennen gibt; ihr Inneres ist teilweise ausgebaut. Im Dachbereich trennt ein Treppengiebel die beiden Hausteile (Bauinventar, S. 128). Der [...] verkörpert den Typus des herrschaftlichen Landguts, der ab dem 16. Jahrhundert ausserhalb der Stadtmauern B.\_\_\_\_ entstand. Er reicht in seinem Kernbau ins 16. Jahrhundert zurück und macht bis heute die Veränderungen des 18., 19. und 20. Jahrhunderts ablesbar. Trotz der Veränderungen dominiert das spätklassizistische Erscheinungsbild das Gebäude und unterstützt seine repräsentative und den Strassenraum prägende Wirkung. Herausragend ist ebenfalls die Einbettung in eine grosse, historische Gartenanlage, die diese Wirkung zudem steigert (Bauinventar, S. 129).

#### **E. 13.5**

Der im Zusammenhang mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan [...] (genehmigt mit RRB Nr. 2006/683 vom 4. April 2006) geplante Abbruch des Schopfs (vgl. Gestaltungsplan, mit «Abbruch» gekennzeichnete Fläche) ist für die im Bauinventar gemachte Klassierung ■ insbesondere auch mit Blick auf den Vertrauensschutz ■ nicht massgebend. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass es nicht um die Beurteilung der Schutzwürdigkeit des [...] als solchen geht, sondern nur (aber immerhin) um einen kleinen Bestandteil des Gebäudes, nämlich den angebauten Schopf, im westlichen Teil der Liegenschaft. Dass auch dieser Teil des Gebäudes als schützenswert eingestuft wurde, ergibt sich aus dem Situationsplan, in welchem auch der auf der Westseite liegende Teil des Gebäudes (wo sich der Schopf befindet) blau hinterlegt und rosa umrandet wurde (vgl. Abbildung Bauinventar, S. 128).

Mit Blick auf das Ensemble und die vorerwähnte Ablesbarkeit der Veränderungen ist die Klassierung des Schopfs als schützenswert durchaus nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanzen sind schlüssig. Die Beschwerdeführer vermögen keine stichhaltigen Gründe vorzubringen, weshalb sich eine andere (bzw. keine) Klassierung geradezu aufdrängt. Allein gestützt auf den geplanten Abbruch (i.V.m der Klassierung als schützenswert) vermögen sie jedenfalls nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Ein Abbruch ist denn auch bei schützenswerten Bauten nicht per se ausgeschlossen (vgl. § 38 Abs. 3 nZR).

#### **E. 14**

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 6'800.00 festzusetzen sind. Die vorinstanzliche Kostenregelung bleibt bestehen. Parteientschädigung ist keine zu entrichten.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen.

2.A. \_\_\_ und die Mitbeteiligten haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 6'800.00 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

Der Präsident

Thomann

Der Gerichtsschreiber

Luder

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