

# **SO\_GERICHTE VWBES.2024.88 vom 7. November 2024**

SO Obergericht, 2024-11-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2024.88\\_d20241107](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.88_d20241107)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2024.88 du 7 novembre 2024

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2024.88 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. 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. 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**

Die Gemeinden haben das Bauen in Zonenplänen gemäss § 14PBG 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. 3.2**

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. 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. 4.1**

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Bestimmungen in § 3 f. und § 38 des neuen Zonenreglements der Stadt B.\_\_\_\_ (nachfolgend nZR) stellen ■ in Kombination mit der Klassierung des Objekts GB Nr. [...] als schützenswert ■ einen massiven Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Grundrechtseingriffe seien nur bei entsprechender gesetzlicher Grundlage zulässig. Auf kommunaler Ebene bedinge dies entsprechende Bestimmungen in einem rechtsetzenden, von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement. Das Zonenreglement genüge diesen Anforderungen nicht, da es sich um ein Gemeinderatsreglement und nicht um ein von der Gemeindeversammlung erlassenes Reglement handle. Das Legalitätsprinzip werde vorliegend verletzt und die darauf gründenden Eigentumsbeschränkungen seien verfassungswidrig.

Grundsätzlich sei die Delegation von Rechtsetzungsbefugnissen zulässig. Allerdings sei vorliegend die Materie nicht hinreichend klar umschrieben. § 9 Abs. 2 PBG besage, dass die Ortsplanung im Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften bestehe. Es sei völlig offen, was alles unter «zugehörige Vorschriften» subsumiert werden könne. Stütze man sich bei der Auslegung auf § 29 Abs. 2 PBG, wonach neben maximalen auch minimale Nutzungsziffern, Geschosshöhen und Fassadenhöhen bei Bauzonen festgelegt werden dürften, sei davon auszugehen, dass mit den «zugehörigen Vorschriften» rein technische Festlegungen gemeint sein dürften.

Das nZR enthalte eine Unzahl von Vorschriften allgemeiner Art: Festlegung zu Qualitätssicherung, zur Gestaltungsplanpflicht, zu Schutzgebieten und Schutzobjekten, zu historischen Kulturdenkmälern und Naturobjekten, zu Erhaltungs- und Entwicklungszielen in Strukturgebieten. Die meisten dieser Bestimmungen seien unpräzise und offen formuliert. Sie seien in der Gänze zu wenig bestimmt und delegierten die Kompetenz für die Festlegung massiv grundrechtsbeschränkender Massnahmen an die Baubehörde, etwa in § 3 und § 4 nZR und nähmen dadurch eine weitere Delegation vor. Schliesslich seien die Bestimmungen auch unklar, so ergebe der Verweis in § 4 Abs. 1 lit. a auf § 3 Abs. 1 nZR keinen Sinn.

## E. 4.2

Vorab ist festzuhalten, dass § 3 und § 4 Abs. 1 nZR die Genehmigung durch den Regierungsrat untersagt wurde (vgl. RRB Ziff. 5.3.7.1 f.). Soweit sich die Vorbringen der Beschwerdeführerin auf die eben genannten Bestimmungen beziehen, ist darauf nicht weiter einzugehen.

4.3.1 Das BJD liess durch Prof. Dr. [ ] und Dr. [ ] ein vom 2. Juni 2023 datierendes Gutachten (in der Folge: Gutachten Stalder, aufgeschaltet unter [www.so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/rechtsdienst](http://www.so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/rechtsdienst), zuletzt besucht am 11. Oktober 2024) zur Frage der Bundesrechtskonformität der Zuständigkeit des Gemeinderates zur Beschlussfassung über Nutzungspläne gemäss § 16 Abs. 3 PBG erstellen. Hintergrund war die kantonale Bestimmung von § 9 Abs. 2 PBG, wonach im Kanton Solothurn der Gemeinderat Planungsbehörde ist. Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet er über Einsprachen und beschliesst die Nutzungspläne, die dann in der Folge nach § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen sind. Auf rechtlicher wie auch auf politischer Ebene war, namentlich in Zusammenhang mit Ortsplanungsrevisionen, die Frage gestellt worden, ob diese Zuständigkeitsordnung bundesrechtskonform sei und insbesondere den Vorgaben des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung und dem bundesverfassungsrechtlich verankerten Legalitätsprinzip entspricht.

4.3.2 Zur Thematik gilt es vorab in allgemeiner Hinsicht festzuhalten, dass sämtliches Bundesrecht entgegenstehendem kantonalem Recht vorgeht (sog. derogatorische Kraft des Bundesrechts). Die Regelung des kantonalen solothurnischen Rechts hat das Verfassungs- und Gesetzesrecht des Bundes zu achten. Weil Nutzungsplanungen Beschränkungen von verfassungsmässigen Rechten mit sich bringen (insbesondere der Eigentumsgarantie, mitunter auch der Wirtschaftsfreiheit), haben sie den Anforderungen von Art. 5 und Art. 36 BV an eine hinreichende gesetzliche Grundlage (sog. Legalitätsprinzip) zu genügen (vgl. Gutachten Stalder Rz. 5 ff.). Im Weiteren gibt Art. 33 RPG dem kantonalen Recht Vorgaben zum Erlassverfahren und zum Rechtsschutz gegen Nutzungspläne. Auch dem hat das kantonale Recht zu genügen. Bezüglich der vorliegend strittigen Frage, welche kommunale Behörde über die Nutzungspläne zu beschliessen hat, enthält Art. 33 RPG keine Vorgaben. Eine Vorgabe, dass jeder Nutzungsplan im ordentlichen Gesetzgebungsverfahren beschlossen werden muss, kennt das Bundesrecht nicht (vgl. Gutachten Stalder, Rz. 12). Das vom Kanton Solothurn in Auftrag gegebene Gutachten Stalder hat die Bundesrechtskonformität der Zuständigkeitsordnung gemäss solothurnischem Recht im Lichte des Legalitätsprinzips ausführlich geprüft. Das Legalitätsprinzip verlangt, dass jegliches staatliches Handeln einer gesetzlichen Grundlage bedarf (Gutachten Stalder, Rz. 15). Grundrechtseingriffe bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, wobei schwerwiegende Grundrechtseingriffe in einem formellen Gesetz vorgesehen sein müssen (Gutachten Stalder, Rz. 17).

4.3.3 Im Rahmen des Gutachtens Stalder verweisen die Gutachter darauf, dass die Lehre Nutzungspläne als Handlungsform sui generis qualifiziere. Sie halten in Zusammenhang mit der Frage nach der Rechtsnatur von Nutzungsplänen fest: «In Richtung Erlass deutet, dass sie Teil der baurechtlichen Grundordnung sind und mit dem jeweiligen Zonenreglement, also einem Erlass, eine Einheit bilden. In Richtung Verfügung deutet die Gewährung des rechtlichen Gehörs gegenüber den betroffenen Grundeigentümern und Nachbarn und die gegenüber der Anfechtung von Erlassen (für welche eine potentielle Betroffenheit genügt) eingeschränkte Beschwerdelegitimation, indem nur einsprache- und

beschwerdebefugt ist, wer durch die strittige Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist». Gleichzeitig verweisen sie darauf, dass das Bundesgericht mitunter nach der räumlichen Tragweite des Nutzungsplans differenziert und bei der Betroffenheit vieler Grundstücke die Nutzungspläne als Rechtssätze behandelt (Gutachten Stalder Rz. 27 m.w.H.). Im Weiteren leiten die Gutachter die Erkenntnis her, dass die Nutzungsplanung schwere Eigentumseingriffe bewirken kann und, dass sich die Frage stellt, ob das Legalitätsprinzip in Angesicht dessen verlangt, dass die Nutzungsplanung ■ soweit Erlasscharakter aufweisend ■ auf Gemeindeebene durch den formellen Gesetzgeber (d.h. die Stimmberechtigten oder allenfalls das Gemeindeparlament) beschlossen wird oder, ob ein Beschluss der Exekutive wie in § 16 Abs. 3 PBG vorgesehen, genügt.

4.3.4 Im Kanton Solothurn werden die Nutzungspläne von der Exekutive erlassen. Somit ist gemäss Gutachten Stalder die vom Kanton Solothurn getroffene Regelung mit Blick auf das Legalitätsprinzip prima vista nicht unproblematisch. Die Gutachter haben daher näher geprüft, ob eine hinreichende Gesetzesdelegation an die kommunale Exekutive vorliegt. Eine Übertragung von Rechtsetzungskompetenzen (Gesetzesdelegation) kann sowohl von einem übergeordneten an ein untergeordnetes Gemeinwesen (z.B. vom Kanton an die Gemeinde) als auch vom Gesetzgeber an den Verordnungsgeber erfolgen (Gutachten Stalder, Rz. 39). Die Delegation vom Gesetzgeber an den Verordnungsgeber und somit von der Legislative an die Exekutive bedeutet einerseits eine Einschränkung der demokratischen Rechte. Andererseits wird auch das Prinzip der Gewaltenteilung durchbrochen. Wie das Gutachten Stalder erläuternd darlegt, anerkennen Rechtsprechung und Lehre heute die grundsätzliche Zulässigkeit der Gesetzesdelegation an die Exekutive, wobei eine Aushöhlung der gewaltenteiligen und demokratischen Verfassungsordnung mittels Grenzsetzung zu verhindern ist (vgl. Gutachten Stalder, Rz. 40).

Das Bundesgericht verlangt in seiner gefestigten Rechtsprechung für die Zulässigkeit einer Gesetzesdelegation die kumulative Erfüllung folgender Voraussetzungen (vgl. Gutachten Stalder, Rz. 41):

4.3.5 Wie der Kanton Solothurn weist daneben (als einziger) der Kanton Freiburg in seinem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz die Kompetenz zum Erlass von Nutzungsplänen dem Gemeinderat zu. Das Bundesgericht hat in seiner Entscheid vom 25. August 1998 (publiziert in Pra 88 [1999] Nr. 19) zur Situation im Kanton Freiburg die Rechtmässigkeit bejaht und die gesetzliche Grundlage der Delegation als genügend erachtet (vgl. Gutachten Stalder, Rz. 42 ff.). Das Gutachten Stalder weist sodann darauf hin, dass die Rechtsprechung zwar in der Lehre auf Kritik gestossen sei, jedoch die vom Bundesgericht angestellten Erwägungen nach wie vor als zutreffend anzuschauen seien und sich auf die Rechtslage im Kanton Solothurn würden übertragen lassen. Konkret sieht dies wie folgt aus:

Im Freiburger Fall hat das Bundesgericht die Tatsache, dass die Freiburger Bevölkerung bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung eine angemessene Mitwirkungsmöglichkeit hat, erheblich gewichtet. Im Kanton Solothurn ist die Mitwirkung der kommunalen Bevölkerung im Rahmen der Nutzungsplanung sogar noch ausgeprägter. Sie kann sich nicht nur informieren und diskutieren, sondern die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament beschliessen im Vorfeld der Nutzungsplanung das räumliche Leitbild, wodurch dieses demokratisch legitimiert wird (vgl. § 9 Abs. 3 und 4 PBG sowie Gutachten Stalder, Rz. 44). Auch wenn es nicht behördenverbindlich ist, so bildet es dennoch eine

wichtige inhaltliche Vorgabe für die kommunale Nutzungsplanung. Im Weiteren sieht § 3 Abs. 2 PBG im Vorfeld des Nutzungsplanverfahrens für die Bevölkerung die Gelegenheit vor, sich zur konkreten Planungsvorlage zu äussern und die Planungsbehörde ist in der Pflicht, Vorschläge und Einwände materiell zu beantworten (vgl. Art. 4 RPG). Entsprechend kommt das Gutachten Stalder zum Schluss, der vorgenannte Einbezug der Bevölkerung in den Planungsprozess erlaube «im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung umso mehr, den Beschluss über die Nutzungsplanung an die kommunale Exekutive zu delegieren» (Gutachten Stalder, Rz. 44 lit. e./ii). Die Grundsätze, welche nach Lehre und Rechtsprechung eine Gesetzesdelegation vom Gesetzgeber an die Exekutive zulassen, sieht das Gutachten Stalder als gegeben an. So stelle die Umschreibung der einzelnen Zonen und der damit verbundenen Nutzungsbefugnisse in den § 24 ff. und § 29 ff. PBG eine genügende formell-gesetzliche Grundlage für Eigentumseingriffe dar (Gutachten Stalder, Rz. 46). Die gemäss § 16 Abs. 2 PBG vorgesehene Delegation der Kompetenz zur Annahme von Zonennutzungsplänen an den Gemeinderat beruhe auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Das Gutachten Stalder begründet somit schlüssig, weshalb die Delegation an den Gemeinderat das Legalitätsprinzip nicht verletzt. Dem ist zu folgen.

4.3.6 Soweit es die Nutzungspläne betrifft, wurde vorstehend gestützt auf die Ausführungen des Gutachtens Stalder bereits hergeleitet, weshalb es zulässig ist, wenn der Gemeinderat als oberste Planungsbehörde die Nutzungspläne erlässt. § 9 Abs. 2 PBG hält fest, dass die Ortsplanung im Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften besteht. Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Vorstehend wurde bereits hinlänglich aufgezeigt, dass eine Delegation an den Gemeinderat das Legalitätsprinzip wahrt. Das Recht und damit auch die Pflicht des Gemeinderates als oberster Planungsbehörde besteht darin, nebst den Nutzungsplänen auch die dazugehörigen Vorschriften zu erlassen. Mithin umfasst die Delegation eben auch die mit den Nutzungsplänen direkt verbundenen Reglemente. Im Entscheid BGE 106 Ia 383 hat das Bundesgericht festgehalten, dass Zonenvorschriften Bestandteile des Zonenplans bilden. Beim strittigen nZR handelt es sich um den Zonenplänen zugehörige Vorschriften. Die Paragraphen 1 bis 4 umfassen in einem ersten Teil des Reglements allgemeine Vorschriften (Zweck und Geltung, Planungsgrundsätze, Qualitätssicherung und Gestaltungsplanpflicht). Der zweite Teil wird sodann explizit mit «Zonenvorschriften» betitelt und umfasst systematisch gegliedert und wiederum in jeweilige Unterabschnitte unterteilt Vorschriften für Bauzonen, eingeschränkte Bauzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie Nichtbauzonen. Abgeschlossen wird das Zonenreglement mit Schluss- und Übergangbestimmungen sowie den Anhängen.

Wie vorstehend aufgezeigt, regelt das Zonenreglement für die jeweiligen Zonen geltende Vorschriften. § 24 Abs. 2 in Verbindung mit § 36 PBG, sehen im Rahmen der Zonenplanung ausdrücklich den Erlass von Schutzzonen vor, ebenso unter anderem die Ausscheidung von historischen Stätten, Natur- und Kulturdenkmälern. Damit liegt einerseits eine hinreichende gesetzliche Grundlage vor und andererseits ist der direkte Zusammenhang zur Nutzungsplanung evident. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

## **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.\_\_\_\_, beim Regierungsrat erhoben.

### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin beantragt die Entlassung des im Bauinventar als schützenswert klassierten Gebäudes an der [...] (GB B.\_\_\_\_ Nr. [...]). Die Klassierung bilde die Grundlage für behördliche Auflagen und Eingriffe nach § 3 und § 38 nZR und stelle einen massiven Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Welche Rechtswirkungen die Klassierung entfalte, sei unklar und auf die unzähligen unbestimmten Rechtsbegriffe in § 38 nZR zurückzuführen. Die Baubehörde verfüge über umfangreiche Eingriffsmöglichkeiten, die unpräzise formuliert seien («möglichst ungeschmälert zu bewahren», «ist der Qualität des Objektes Beachtung zu schenken», «sofern die Erhaltung verhältnismässig ist», «bei wesentlichen Bauvorhaben», «dem Bestand mindestens ebenbürtig»). Faktisch kämen diese Bestimmungen einer informellen Unterschutzstellung gleich, ohne allerdings das auf den Einzelfall ausgerichtete Unterschutzstellungsverfahren anwenden zu müssen. Diese Eingriffsmöglichkeiten würden durch § 3 nZR ergänzt, der den Baubehörden zahlreiche Möglichkeiten gebe, bei Bauvorhaben - unter Kostenbeteiligung des Grundeigentümers - zusätzliche Abklärungen vornehmen zu lassen.

Weder im Bauinventar noch im Einsprache- und Beschwerdeentscheid werde plausibel dargelegt, weshalb die Liegenschaft der Beschwerdeführerin als schützenswert klassifiziert werde. Zwar sei das Haus bereits im städtischen Inventar von 1995 aufgeführt gewesen, allerdings ohne definierten Schutzstatus. Ebenso seien in den geltenden Zonenbestimmungen keine besonderen Einschränkungen für im Inventar aufgeführte Objekte vorgesehen. Die Würdigung des Objekts im Bauinventar sei mit gerade einmal vier Sätzen äusserst rudimentär und ungenügend. Betont werde die architektonische Heterogenität; sie stehe für die Transformation des Quartiers im ausgehenden 19. Jahrhundert. Zu erhalten sei das Haus in seiner Position und seinen Maueranschlüssen. Schon dabei sei unklar, ob ein Neubau unter Beibehaltung von Position und Maueranschlüssen möglich wäre. Mit der Begründung der heterogenen baulichen Struktur und der Ablesbarkeit einer Nutzungstransformation liessen sich in der Stadt wohl so ziemlich alle Gebäude als schützenswert bezeichnen. Bezüglich Maueranschlüssen und Position der Baute liesse sich Gleiches wohl für alle Gebäude im [...]quartier sagen; als schützenswert klassiert würden aber nur einige. Der Situationswert gelte für praktisch alle Gebäude im [...]quartier, weshalb man es auch als sogenanntes Strukturerhaltungsgebiet gemäss § 35 nZR bezeichnet habe.

Die Planungsbehörde habe vorliegend keine Interessensabwägung vorgenommen und auch keine weniger belastende Lösung ernsthaft erwogen. Sie habe insbesondere nicht erwogen, ob nicht allein die Zugehörigkeit des Gebäudes zu einem Strukturgebiet mit dessen Erhaltungszielen ausreichend sei. Der kantonale Denkmalpfleger habe dies am Augenschein offengelassen. Die am Augenschein gemachten Aussagen würden Rechtsunsicherheit schaffen (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 30. April 2024, Rz. 6). Die Klassierung des Gebäudes sei willkürlich, unverhältnismässig und sachlich unbegründet.

Zudem sei die Liegenschaft der Beschwerdeführerin durch die Lage im Strukturgebiet «[...]» mit weiteren Auflagen (nach Anhang 4) belegt. Neben den im Bauinventar festgehaltenen wesentlichen Elementen kämen als weitere erhaltenswerte Elemente die historische Bebauungsstruktur ■ was im Widerspruch zur Heterogenität stehe ■, die

Gartenmauern und die Gartenanlage. Damit sei an der betroffenen Liegenschaft alles schützenswert.

Das Bauinventar sei Grundlage für eigentumsbeschränkende Auflagen der Baubehörde. Die Kriterien für die Aufnahme bzw. Entlassung aus dem Bauinventar seien, auch unter Einbezug der Darlegungen unter «Methodik», nicht nachvollziehbar. So sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb wichtige Objekte, welche sogar im Inventar der neuen Schweizer Architektur 1850-1920 INSA aufgeführt seien, aus dem städtischen Bauinventar (ohne Angabe von Gründen) verschwinden. Betroffen hiervon sei etwa der [ ]hof am [ ]weg [ ] (vgl. hierzu Beschwerdebeurteilung vom 30. April 2024, Rz. 8). Es sei selbst den direkt involvierten Personen nicht klar, nach welchen Kriterien welche Objekte schützenswert oder erhaltenswert seien. Auch der Umgang mit Bauten, die sich nach wie vor im Bauinventar befänden, sei nicht nachvollziehbar. So seien die beiden ehemaligen Arztvillen an der [ ]strasse [ ] und [ ] im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Ein unverhältnismässiger Aufwand für den Erhalt dieser Gebäude sei nicht gegeben und ein ebenbürtiges Neubauprojekt liege nicht vor. Trotzdem halte das kantonale Hochbauamt im Wettbewerbsprogramm zum Erweiterungsbau des [...]hofs fest, dass die beiden Objekte, nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen und städtischen Fachstellen, zu Gunsten einer verdichteten Bauweise abgebrochen werden könnten. Entscheidend sei nicht der Wert des Objekts, sondern die Eigentümerschaft. Für den Kanton und Milliardäre gälten besondere Kriterien. Dies schaffe Rechtsunsicherheit.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin verkennt, dass der Regierungsrat u.a. § 3 nZR die Genehmigung verweigert und diesen gestrichen hat (vgl. RRB Ziff. 5.3.7.1 und Ziff. 3.3.4.2.3). Soweit sich die Beschwerde auf den eben genannten Paragraphen bezieht, ist darauf nicht einzutreten.

#### **E. 5.3**

Der Regierungsrat gelangte im angefochtenen Beschluss zum Ergebnis, dass sich die Einstufung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin als recht- und zweckmässig erweise (vgl. RRB Ziff. 3.3.19.3.3). Im Ergebnis verweigerte der Regierungsrat zwar die Genehmigung einzelner Bestimmungen des nZR, erachtete dieses im Übrigen aber als genehmigungsfähig (vgl. RRB Ziff. 5.1 und namentlich RRB Ziff. 5.3.41.2 f.).

#### **E. 5.4**

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS; abrufbar unter [https://api.isos.bak.admin.ch/ob/3203/doc/ISOS\\_3203.pdf](https://api.isos.bak.admin.ch/ob/3203/doc/ISOS_3203.pdf)) ist B.\_\_\_\_ als «Flussstadt an historisch wichtigem Aareübergang, umgeben von einzigartigen Park- und Klosteranlagen, Bahnhofsquartieren aus der Gründerzeit sowie gepflegten Aussenquartieren mit Zeugen der Jurasüdfuss-Moderne und barocken Sommersitzen der einstigen Stadtmächtigen» verzeichnet. Das betroffene Gebäude liegt im Perimeter 5 ([...]-, [...]- und [...]quartier), welcher sich durch stattliche, historisierende Villen in grossen Gärten, Kloster, Wohnhäuser und Heime auf ummauerten Grossparzellen auszeichnet. Das Gebiet wird mit dem Erhaltungsziel «A» ausgewiesen, was bedeutet, dass die Substanz zu erhalten ist.

Beim ISOS handelt es sich um ein Inventar des Bundes von Objekten mit nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und

Heimatschutz (NHG, SR 451). Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung indes lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 78 Abs. 1 und 2 BV, Art. 6 Abs. 2 und Art. 2 NHG). Soweit keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht bzw. Gemeinderecht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht unbeachtlich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212; Urteil des Bundesgerichts 1C\_753/2021, 1C\_754/2021 vom 24. Januar 2023 E. 8.2). Das ISOS ergänzt die Schutz- und Bauinventare auf kantonaler und kommunaler Ebene. Es erfasst nicht Einzelbauten, sondern Siedlungen in ihrer Gesamtheit. Die Verzeichnung im ISOS (allein) genügt somit nicht ohne Weiteres für die Gewährleistung der Erhaltung bzw. der Schonung des Objekts.

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 Unterschutzstellung 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).

### **E. 5.5**

Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Legalitätsprinzips geltend (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 30. April 2024, RZ. 10 ff.). Wie sich voranstehend gezeigt hat, bildet das nZR eine hinreichende Rechtsgrundlage für die Klassierung des Gebäudes der Beschwerdeführerin (vgl. Ziff. II E. 4.3.1 ff.). Zudem bildet auf kantonaler Ebene § 119 Abs. 3 PBG eine hinreichende Grundlage für einen Eingriff in das Eigentum. Weder ist eine Verletzung des Legalitätsprinzips noch ein unerlaubter Eingriff in die Eigentumsgarantie auszumachen (vgl. Ziff. II E. 5.9).

### **E. 5.6**

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei unklar, welche Rechtswirkungen die Klassierung entfalte, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Unterschutzstellung ist vor Erteilen einer Baubewilligung, insbesondere wenn dies einen baulichen Eingriff in die Bausubstanz oder an der Fassade betrifft, zu prüfen. Die zugehörigen Bestimmungen betreffend die Unterschutzstellung sind dem nZR zu entnehmen (vgl. insbesondere § 38 Abs. 4, Satz 2 nZR; vgl. auch § 3 ff. der Kulturdenkmäler-Verordnung).

### **E. 5.7**

Sodann vermag die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, wenn sie vorbringt, § 38 nZR sei unpräzise formuliert und enthalte unbestimmte Rechtsbegriffe. Bei der Beurteilung eines Objekts bedarf es jeweils einer Würdigung des Einzelfalls. Auch wenn die Bestimmungen eines Reglements möglichst konkret auszuformulieren sind, ist in der hier interessierenden Bestimmung eine (teilweise) offene Formulierung unumgänglich, um dem Einzelfall (und damit auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit) bzw. der Vielzahl an unterschiedlichen Objekten gerecht zu werden. Die Erneuerung und Weiterentwicklung der Objekte wird denn auch nicht per se untersagt. Präzisere, generell abstrakte Reglements-Bestimmungen wären in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Die Kritik der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit § 38 nZR verfängt daher nicht. Die Regelung ist recht- und zweckmässig; der Regierungsrat hat der Bestimmung somit zu Recht die Genehmigung erteilt.

### **E. 5.8**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin gibt das Bauinventar in der Einleitung (S. 5) hinlänglich, in gut nachvollziehbarer Weise, Auskunft zu den Kriterien für die Aufnahme in das Bauinventar. Diese Kriterien umfassen ■ jeweils mit zugehöriger Erklärung ■ den Eigenwert, den historischen Zeugniswert sowie den Situationswert. Daneben gibt das Bauinventar Auskunft über die angewandte Methodik (S. 5) und enthält eine Erklärung betreffend die schützenswerten und erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler (S. 5 f.).

Zudem vermögen auch die von der Beschwerdeführerin aufgezeigten Beispiele keine unzureichende Nachvollziehbarkeit und auch keine Rechtsungleichheit zu belegen. Beim [ ]hof waren wohl die unverhältnismässig hohen Renovationskosten im Innern des Gebäudes (Ringhörigkeit etc.) für den Abriss mit ursächlich. Im Zusammenhang mit den beiden ehemaligen Arztvillen an der [ ]strasse [ ] und [ ] gilt es insbesondere zu beachten, dass diese allenfalls für ein Bauprojekt, welches massgebend zum verdichteten Bauen beitragen würde, weichen müssen. Vorliegend gilt es aber weder die Schutzwürdigkeit des [ ]hofs noch diejenige der beiden ehemaligen Arztvillen verbindlich zu beurteilen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, welche auf eine allgemein willkürliche Beurteilung im Zusammenhang mit der Einstufung im Bauinventar bzw. mit der Entlassung aus demselben schliessen lassen. Nach dem Gesagten vermag die Beschwerdeführerin mit den ins Recht gelegten Objekten nichts zu ihren Gunsten abzuleiten; die Quervergleiche sind unbehelflich. Ihr kann nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringt, die Kriterien für die Aufnahme bzw. Entlassung aus dem Bauinventar seien nicht nachvollziehbar.

### **E. 5.9**

Weiter ist zu prüfen, ob das Gebäude der Beschwerdeführerin im Bauinventar zu Recht als schützenswert klassiert wurde. Das Grundstück liegt im [...]quartier. Wie bereits erwähnt, befindet sich dieses im Perimeter 5 ([...]-, [...]- und [...]quartier), einem Gebiet mit dem Erhaltungsziel «A» (vgl. Ziff. II E. 5.4).

Das Bauinventar lautet im Zusammenhang mit dem Gebäude an der [...] (GB B.\_\_\_\_ Nr. [...]) wie folgt (S. [ ]):

Bau- und Nutzungsgeschichte

Zwischen 1850 und 1866 wurde das bestehende Gartenhaus, das aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhundert stammen dürfte, zu einem Einfamilienhaus für [...] umgebaut und erweitert.

1917 erhielt das Gebäude einen Schopfanbau.

### Beschreibung

Auf unregelmässigem Grundriss erhebt sich das zweigeschossige, historistische Einfamilienhaus. Es ist unmittelbar in die Umfassungsmauer entlang der [...] - und Oberen [...] strasse eingelassen. Der unregelmässig durchfensterte Putzbau unter einem Satteldach mit Krüppelwalmgiebel zeigt gegen Westen eine verschindelte Giebelwand.

### Würdigung

Der Bau ist ein räumprägendes Glied in der [...] strasse an der Ecke zur Oberen [...]. In seiner Architektur (Volumen) wirkt der Bau eher heterogen, gleichzeitig steht er für die Transformation des [...] quartiers im ausgehenden 19. Jahrhundert, als bestehende Garten- und Ökonomiegebäude zu damals modernen, historistischen Wohn- und Villenbauten umgebaut wurden. Bis heute ist diese Veränderung an dem Gebäude ablesbar. Daher ist es ein schützenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss, insbesondere gestützt auf das Bauinventar, nachvollziehbar und schlüssig aufgezeigt, weshalb auch er die Liegenschaft als schützenswert erachte (vgl. RRB Ziff. 3.3.19.3.3). Die Einlassung eines Teils des Gebäudes in die Gartenmauer ist augenfällig (vgl. auch Abbildung im Bauinventar, S. [ ]). Die Würdigung im Bauinventar, wonach das unmittelbar in die Umfassungsmauer eingelassene Einfamilienhaus ein räumprägendes Glied darstellt, erfolgte zu Recht. Auch die Ablesbarkeit der Transformation des [...] quartiers, als bestehende Garten- und Ökonomiegebäude zu (damals modernen) historistischen Wohn- und Villenbauten umgebaut wurden, ist am Gebäude zu erkennen. Das Bauinventar ist auch in diesem Punkt nachvollziehbar und schlüssig. Die Relevanz der Nutzungstransformation ist damit dargetan; der Beschwerdeführerin ist denn auch nicht beizupflichten, wenn sie vorbringt, mit der heterogenen baulichen Struktur und der Ablesbarkeit einer Nutzungstransformation liessen sich in der Stadt wohl so ziemlich alle Gebäude als schützenswert bezeichnen. Der Regierungsrat schloss zu Recht auf das öffentliche Interesse an der Qualifikation der Baute als schützenswert.

Sodann ist die Beurteilung des Regierungsrates nicht zu beanstanden, wonach die Bestimmungen der Strukturgebiete nicht dazu führen, dass die Klassierungen der einzelnen Liegenschaften entbehrlich wären. Die Bestimmung zu den Strukturgebieten befasst sich nicht bzw. nicht unmittelbar mit dem Schutz einzelner Objekte, sondern mit Gebietsflächen (Areale und Gebiete: vgl. § 35 Abs. 1 nZR). Dem Raumplanungsbericht ist denn auch zu entnehmen, dass sich die Bestimmungen für die Strukturgebiete primär auf die städtebaulichen Aspekte und weniger oder gar nicht auf den Schutz des Einzelobjekts fokussieren (vgl. Raumplanungsbericht Ziff. 4.5.2). Die (einzelnen) schützenswerten oder erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler in den Strukturgebieten heben sich architekturhistorisch und baukünstlerisch deutlich von den übrigen Bauten ab bzw. weisen auch für sich eine bedeutende Qualität auf (vgl. Raumplanungsbericht Ziff. 4.5.2). Auch gestützt auf die allgemein formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Quartiers [...] (vgl. Anhang 2, Ziff. 4 zum nZR) lässt sich kein Verzicht auf eine Klassierung einzelner Objekte ableiten. Eine weiterführende Interessensabwägung ist ■ entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ■ in diesem Zusammenhang denn auch nicht angezeigt.

Die Beschwerdeführerin bringt keine stichhaltigen Gründe vor, welche gegen die Klassierung sprechen. Auch wenn die Würdigung im Bauinventar eher kurzgehalten ist, ändert dies nichts daran, dass überwiegende Gründe für die getroffene Klassierung vorliegen und diese in nachvollziehbarer Weise dem Bauinventar zu entnehmen sind. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, warum von der Einschätzung gemäss dem Bauinventar abzuweichen wäre. Vielmehr wiederholt sie auf weiten Strecken die bereits bei der Vorinstanz vorgebrachte Begründung, ohne sich mit dem angefochtenen Beschluss des Regierungsrates auseinanderzusetzen. Es besteht daher kein Anlass, die Klassierung des Gebäudes der Beschwerdeführerin im Bauinventar in Zweifel zu ziehen; dieses wurde zu Recht als schützenswert klassiert. Für das Verwaltungsgericht besteht insbesondere angesichts des zu beachtenden Planungsermessens der Beschwerdegegnerin kein Anlass, korrigierend einzugreifen (zur Überprüfungsbefugnis vgl. Ziff. II E. 3.2).

## **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**

Schliesslich beantragt die Beschwerdeführerin, auf die Neuschaffung einer Bestandeszone sei zu verzichten und die bisherige Ensembleschutzzone sei beizubehalten. Sie macht geltend, die Umwandlung der Ensembleschutzzone in eine Bestandeszone sei untauglich und rechtswidrig. Die typologisch zentrale Unterscheidung des Planungsrechts in Bauzone und Nichtbauzone werde verwischt. Zwar solle in der Bestandeszone eigentlich ein Bauverbot gelten (wie bisher in der Ensembleschutzzone), dies könne aber mittels Gestaltungsplans umgangen werden. Die Bestandeszone werde denn auch als «Eingeschränkte Bauzone» bezeichnet. Nach § 44 Abs. 4 PBG hätten sich die Gestaltungspläne an der Grundnutzung zu orientieren. Die Grundnutzung der Bestandeszone sei nicht festgelegt und offengelassen worden. Die Kapazität der Bestandeszone bleibe beim Fassungsvermögen unberücksichtigt. Das Fassungsvermögen aller Nutzungszonen sei an den kantonalen Vorgaben betreffend die Einwohnerentwicklung auszurichten, wie dies auch das Raumplanungsgesetz des Bundes gebiete. Nun bleibe aber das potentielle Fassungsvermögen der Bestandeszonen bei diesen Berechnungen unberücksichtigt. Dies sei umso problematischer, als dass die von der Stadt ausgewiesenen Wohnzonen das vom Kanton vorgegebene Fassungsvermögen ohnehin übersteige. Indem man die Grundnutzung der Bestandeszone offenlasse, unterlaufe man die kantonalen Vorgaben und Bundesrecht.

### **E. 6.2**

Im Zusammenhang mit den Rügen betreffend die Bestandeszone kam der Regierungsrat zum Schluss, dass sich die neuen Bestimmungen ohne Weiteres recht- und zweckmässig anwenden liessen, auch wenn sie für den Ausnahmefall weitere Möglichkeiten vorsähen (vgl. RRB Ziff. 3.3.19.6.2).

### **E. 6.3**

Die wichtigen identitätsstiftenden Bauten und ihre meist grosszügigen Freiräume (Klöster, Landvillen usw.) sollen neu der Bestandeszone (Ankerpunkt) zugewiesen werden, welche

im Wesentlichen die bisherigen Ensembleschutzzonen, aber auch weitere Gebiete umfasst (zum Zweck vgl. § 25 nZR). Mit dieser Festlegung sollen sowohl die städtebau- und kulturhistorisch bedeutenden Einzelbauten oder bauliche Ensembles als auch die darum herum gelegenen, ökologisch wertvollen Freiräume (Parkanlagen, Gärten, landwirtschaftlich genutzte Flächen) in ihrer Qualität gesichert bzw. geschützt werden (vgl. Raumplanungsbericht Ziff. 3.2). Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin (GB B.\_\_\_\_ Nr. [...]) wird nicht von einer Bestandeszone überlagert, grenzt aber direkt an eine solche (vgl. Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte). Der Beschwerdeführerin ist das schutzwürdige Interesse an einer Überprüfung der Rügen betreffend die Bestandeszone nicht abzusprechen.

In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Neuanlagen, wobei Ausnahmen zugelassen werden können (vgl. § 26 nZR). Es handelt sich somit um eine Bauzone, in der aber grundsätzlich ein Bauverbot besteht. Die in Art. 15 bis 17 RPG geschaffene Ordnung wird dadurch nicht unterlaufen und der Trennungsgrundsatz (Unterscheidung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen) wird eingehalten.

Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss nachvollziehbar aufgezeigt, weshalb er das Fassungsvermögen der Bestandeszone als vernachlässigbar betrachtet (vgl. RRB Ziff. 3.3.19.6.2). Die Begründung ist schlüssig, handelt es sich doch um eine Zone, in der grundsätzlich ein Bauverbot gilt. Eine gewisse Ungenauigkeit bzw. Unvorhersehbarkeit ist in diesem Zusammenhang hinzunehmen. Die Überlegungen der Beschwerdeführerin, welche auf eine (theoretische) Kapazität der Bestandeszone beim Fassungsvermögen zielen, verfangen daher nicht.

Die geltend gemachte Rechtswidrigkeit ist nicht auszumachen. Für das Verwaltungsgericht besteht insbesondere angesichts des zu beachtenden Planungsermessens der Beschwerdegegnerin auch in diesem Punkt kein Anlass, korrigierend einzugreifen (zur Überprüfungsbefugnis vgl. Ziff. II E. 3.2).

#### **E. 6.4**

Die Rügen der Beschwerdeführerin sind auf weiten Strecken deckungsgleich mit den bei der Vorinstanz geltend gemachten (vgl. Beschwerde vom 2. November 2021). Bereits der Regierungsrat hat sich mit diesen Rügen auseinandergesetzt; inwiefern sie unzutreffend sein sollen, wird nicht substantiiert dargetan. Die Beschwerdeführerin muss aber anhand der Argumentation des angefochtenen Entscheids darlegen, weshalb dieser aus ihrer Sicht falsch ist. Wo sie dies unterlässt, verkommen ihre Ausführungen zu appellatorischer Kritik, die dem Rügeprinzip nicht zu genügen vermag. Somit kann im Übrigen auf den nicht zu beanstandenden RRB verwiesen werden.

7. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat A.\_\_\_\_ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind. Parteientschädigung ist keine auszurichten. Die vorinstanzliche Kostenregelung bleibt bestehen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. A.\_\_\_\_ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'000.00 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

Eine Beschwerde gegen dieses Urteil wurde zurückgezogen. Entscheid des Bundesgerichtes 1C\_708/2024 vom 20. Januar 2025.

#### **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 Beschwerde von A.\_\_\_\_ vom 2. November 2021 wurde teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Ihr wurden reduzierte Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 400.00 auferlegt (vgl. RRB Ziff. 5.3.41 ff.).

#### **E. 8**

Am 11. März 2024 gelangte A.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin), an das Verwaltungsgericht und stellte folgende Rechtsbegehren:

Unter der Überschrift «Verfahrensanträge» stellte sie folgendes Begehren:

Mit Eingabe vom 30. April 2024 reichte die Beschwerdeführerin eine Beschwerdebegründung ein und stellte den Antrag, es seien von der Genehmigungsbehörde sämtliche Verfahrensakten von Amtes wegen einzufordern.

#### **E. 9**

Mit Schreiben vom 21. Mai 2024 beantragte die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. Zudem äusserte sie sich zur aufschiebenden Wirkung und beantragte, der Beschwerde sei keine aufschiebende Wirkung zu erteilen. Sie verzichtete, mit Verweis auf die Akten, auf eine Stellungnahme.

#### **E. 10**

Mit Stellungnahme vom 5. Juni 2024 schloss das Bau- und Justizdepartement (nachfolgend BJD), namens des Regierungsrates, auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 11**

Mit Verfügung vom 21. Juni 2024 erteilte das Verwaltungsgericht der Beschwerde die aufschiebende Wirkung (vgl. Ziff. 3 der Verfügung).

#### **E. 12**

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanzen wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

## II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12 i.V.m. § 5 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführerin ist als Alleineigentümerin des Grundstücks GB B.\_\_\_\_ Nr. [...] durch den angefochtenen Beschluss beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten.

2. Die Sache ist anhand der Akten hinreichend dokumentiert und spruchreif. 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 der jeweiligen Liegenschaften versehen. Von einem Augenschein sind keine weiteren Erkenntnisse zu erwarten. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins wird abgewiesen.

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