

**Regierungsratsbeschluss**

vom 1. März 2022

Nr. 2022/282

**Gunzgen: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden**

---

**1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Gunzgen unterbreitet mit Schreiben vom 1. September 2021 an das Amt für Raumplanung (hiernach: ARP) dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Naturgefahrenplan 1:4'500
- 4 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteile Nord, Süd, Allmend und Industrie, 1:1'000
- Zonenreglement.

Die Gesamtrevision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amtes für Raumplanung vor:

- Vorprüfungsbericht vom 24. Mai 2017
- Aktennotiz der Sitzung vom 8. Mai 2019.

**2. Einleitung****2.1 Grundlagen der Ortsplanung****2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung**

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die

Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

### 2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

### 2.1.3 Regionale Grundlage «Agglomerationsprogramm AareLand»

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie z.B. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Die Einwohnergemeinde Gunzgen liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung steht im Einklang mit den im Agglomerationsprogramm AareLand verfolgten Zielen. Die in diesem Rahmen mögliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden aber auch mit dem Kanton wird auch künftig von zentraler Bedeutung sein.

### 2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gunzgen

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gunzgen wurde mit RRB Nr. 2003/210 vom 18. Februar 2003 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

### 2.1.5 Räumliches Leitbild

Das PBG schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 27. Mai 2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

### 2.1.6 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 2018 (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

## 2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahmen gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach Innen zu schaffen. Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potentiale in der bebauten Bauzone aktiviert werden können und auch eine gezielte Nachverdichtung des Bestandes stattfinden kann. So werden an geeigneten und vergleichsweise gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen entsprechende Massnahmen ergriffen. Auch das Zonenreglement wird diesbezüglich überarbeitet und lässt grundsätzlich eine höhere Ausnützung der Grundstücke als bis anhin zu.

Als Grundlage für die Entwicklung eines erwünschten Dorfzentrums wird der südöstliche Bereich der Mittelgäustrasse, zwischen der Gemeindeverwaltung und der Alten Poststrasse, der neu zu schaffenden Zentrumszone zugewiesen. Nordwestlich der Mittelgäustrasse wird zudem die Kernzone um eine weitere Bautiefe bestehender Bauzone erweitert.

Es werden einige weitere Umzonungen vorgenommen. Die meisten Umzonungen erfolgen im Rahmen der bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Davon abweichende Umzonungen betreffen: Eine Teilfläche der neu zu schaffenden Zentrumszone wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1013, 1151 und 1284, umgezont und im Gebiet Banacker, Grundstück GB Gunzgen Nr. 548, Teilfläche von 2'884 m<sup>2</sup>, ist eine Zuordnung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur 2-geschossigen Wohnzone dicht W2d vorgesehen.

Für die Zentrumszone wird neu eine generelle Gestaltungsplanpflicht definiert. Die Gestaltungsplanpflicht im rückwärtigen Bereich «Muermatt», zwischen Mittelgäustrasse und Mittelgäubach, wird weiterhin übernommen.

Die Reservezone «2-geschossige Wohnzone», Grundstücke GB Gunzgen Nr. 1098 sowie die Teilflächen GB Gunzgen Nrn. 158, 568 und 1092, wird ersatzlos aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Es wird eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Bauten und Anlagen (Grundstück GB Gunzgen Nr. 938), als Spezialfall ohne Kompensationspflicht, von der landwirtschaftlichen Kernzone zur Zentrumszone eingezont. Durch die Zuweisung zur Bauzone kann eine - wenn auch minimale - Nachverdichtung auf bereits überbauten Flächen erfolgen. Der Abgabebetrag fliesst gemäss § 5 Abs. 2 PAG der Einwohnergemeinde zu.

## 3. Erwägungen

### 3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum Räumlichen Leitbild behandelt. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Gunzgen ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung Gunzgen wurde vom 24. Oktober 2019 bis 25. November 2019 erstmals öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen hiergegen bei der Einwohnergemeinde Gunzgen 21 Einsprachen ein, wobei sich 13 dieser Einsprachen gegen die Zuteilung der Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 von der bisherigen Wohnzone E2 in die Wohnzone W3 gerichtet haben; so auch die von Markus und Irina Lack erhobene Einsprache vom 22. November 2019. Gestützt auf die am 18. Februar 2020 abgehaltene Einspracheverhandlung hat der Gemeinderat diese Einsprachen (teilweise) in dem Sinne

gutgeheissen, dass die Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 nicht der Wohnzone W3, sondern neu der Wohnzone W2 dicht (hiernach: W2d) zugewiesen werden sollen. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderats vom 29. Oktober 2020 (Beschluss vom 9. Juni 2020) haben Markus und Irina Lack mit Datum vom 5. November 2020 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn erhoben und haben sodann am 1. Dezember 2020 innert gewährter Fristerstreckung eine einlässliche Beschwerdebeurteilung mitsamt acht unterstützenden Erklärungen von Hanspeter und Barbara Ryf, Albert und Angelika Vogel, Paul Lack, Urs und Kathrin Hof-Borer, Kurt Siegrist, Andreas und Brigitte Gasser, Beat und Barbara Wyss-Tüscher sowie Beat und Karin Brönnimann-Kernen eingereicht. Der Gemeinderat Gunzgen hat in der Folge am 25. Februar 2021 innert bewilligter Fristerstreckung eine Vernehmlassung zu den Akten gereicht. Die zweite öffentliche Auflage der Unterlagen betreffend die Gesamtrevision der Ortsplanung Gunzgen ist alsdann vom 4. März 2021 bis 6. April 2021 erfolgt. Teil dieser 2. öffentlichen Auflage bildeten einzig die gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen, d.h. in materieller Hinsicht im Wesentlichen die Umzonung der GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 in die Wohnzone W2d (statt W3). Zudem wurden die zulässigen Baumasse mit maximalen Gebäudelängen für alle Wohnzonen ergänzt, da die Planung gemäss Stand der 1. öffentlichen Auflage keine verbindlichen Gebäudelängen festgelegt hatte. Markus und Irina Lack haben dagegen am 10. März 2021 wiederum Einsprache beim Gemeinderat Gunzgen erhoben. Mit Datum vom 9. April 2021 hat das instruierende Departement das Beschwerdeverfahren Nr. 2020/155 bis zum Entscheid des Gemeinderates Gunzgen über die 2. öffentliche Auflage sistiert. Am 29. April 2021 haben Markus und Irina Lack daraufhin eine unaufgeforderte Eingabe eingereicht, mit welcher sie sich gleichwohl bereits zur Vernehmlassung des Gemeinderats Gunzgen vom 25. Februar 2021 geäußert haben. Der Gemeinderat Gunzgen hat alsdann mit Verfügung vom 17. Juni 2021 die am 10. März 2021 von Markus und Irina Lack erhobene Einsprache abgewiesen. Gegen diesen Entscheid haben Markus und Irina Lack (hiernach: Beschwerdeführer) am 25. Juni 2021 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn erhoben. Die Sistierung des Beschwerdeverfahrens Nr. 2020/155 wurde mit Mitteilung des instruierenden Departements vom 16. Juli 2021 sodann aufgehoben und die Beschwerdeverfahren gegen die 1. und 2. öffentliche Auflage sind vereinigt worden. Die einlässliche Begründung zur Beschwerde vom 25. Juni 2021 reichten die Beschwerdeführer sodann am 21. Juli 2021 innert hierfür erstreckter Frist zu den Akten, wobei derselben wiederum sieben unterstützende Erklärungen von Hanspeter und Barbara Ryf, Albert und Angelika Vogel, Paul Lack, Urs und Kathrin Hof-Borer, Andreas und Brigitte Gasser, Beat und Barbara Wyss-Tüscher sowie Beat und Karin Brönnimann-Kernen beigelegt waren. Die vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gunzgen (hiernach: Vorinstanz) eingereichte Vernehmlassung datiert vom 3. September 2021.

### 3.2 Behandlung der Beschwerde

#### 3.2.1 Formelles

##### 3.2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371). Soweit die Beschwerdeführer also beantragen, die kommunale Nutzungsplanung sei vom Regierungsrat mit voller Kognition zu prüfen

(vgl. S. 9 unten der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 21. Juli 2021), übersehen sie die vorerwähnte gesetzliche Kognitionsbeschränkung gemäss § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG.

Der Regierungsrat hat nachfolgend über die Beschwerden betreffend die 1. und 2. öffentliche Auflagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Gunzgen zu befinden. Vorab ist dabei anzumerken, dass die Beschwerde vom 5. November 2020 (mit einlässlicher Beschwerdebeurteilung vom 1. Dezember 2020) und diejenige vom 25. Juni 2021 (mit einlässlicher Beschwerdebeurteilung vom 21. Juli 2021) inhaltlich weitestgehend deckungsgleich sind. Demzufolge erfolgt nachfolgend denn auch keine getrennte Abhandlung dieser Beschwerden.

### 3.2.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Da die im Alleineigentum von Markus Lack stehende Parzelle GB Gunzgen Nr. 266 an der Schulstrasse 9 in Gunzgen unmittelbar an die Parzelle GB Gunzgen Nr. 1135 angrenzt, welche gemeinsam mit den Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022 und 1120 in die Wohnzone W2d aufgezont werden sollen, weisen die Beschwerdeführer eine besondere Beziehungsnähe zur Streitsache auf und sind als Adressaten der Einspracheentscheide vom 29. Oktober 2020 sowie 17. Juni 2021 demnach zur Beschwerde legitimiert. Der Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 1'500.00 ist am 30. Dezember 2020 fristgerecht bezahlt worden. Auf die frist- und formgerechte Beschwerden ist - unter Vorbehalt von Ziff. 3.2.1.4 hiernach - dementsprechend einzutreten.

In Bezug auf die Beschwerdelegitimation von Hanspeter und Barbara Ryf, Albert und Angelika Vogel, Paul Lack, Urs und Kathrin Hof-Borer, Kurt Siegrist, Andreas und Brigitte Gasser, Beat und Barbara Wyss-Tüscher sowie Beat und Karin Brönnimann-Kernen ist Folgendes anzumerken: Das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen, so auch die Wahrung der 10-tägigen Beschwerdefrist (§ 17 PBG i.V.m. § 9 Abs. 2 VRG), wird vom Regierungsrat von Amtes wegen geprüft (§ 14 VRG). Die unterzeichnenden Personen haben mit ihren Erklärungen die Beschwerdeführer Markus und Irina Lack sinngemäss als ihre Vertretung bezeichnet und haben ihre Unterstützung in Bezug auf die gestellten Beschwerdeanträge bekundet, womit sie grundsätzlich ebenfalls als Beschwerdeführer zu betrachten wären. Die betreffenden unterstützenden Erklärungen sind allerdings erst mit den einlässlichen Beschwerdebeurteilungen vom 1. Dezember 2020 bzw. vom 21. Juli 2021 und damit nach Ablauf der 10-tägigen Beschwerdefrist (vgl. § 17 KBV) zu den Akten gereicht worden, weshalb dieselben als verspätet zu erachten sind, was ein Nichteintreten zur Folge hat. Die nähere Prüfung der Beschwerdelegitimation von Hanspeter und Barbara Ryf, Albert und Angelika Vogel, Paul Lack, Urs und Kathrin Hof-Borer, Kurt Siegrist, Andreas und Brigitte Gasser, Beat und Barbara Wyss-Tüscher sowie Beat und Karin Brönnimann-Kernen kann vor diesem Hintergrund unterbleiben. Von einer aus Gründen der Verfahrens- und Prozessökonomie begründeten «Beschwerdegemeinschaft» (vgl. S. 5 der Eingabe der Beschwerdeführer vom 29. April 2021) bzw. einer einfachen, aktiven Streitgenossenschaft kann insofern nicht die Rede sein.

### 3.2.1.3 Formelle Mängel

Die Beschwerdeführer monieren zunächst diverse formelle Mängel in Bezug auf die durchgeführten Planaufgaberfahren. So zweifeln sie daran, dass der Gehörsgrundsatz (vgl. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999, BV; SR 101), welcher ein zentrales Mitwirkungsrecht der Beteiligten darstelle, mit der durchgeführten Einspracheverhandlung vom 18. Februar 2020 rechtstreu umgesetzt worden sei. Die Beschwerdeführer vertreten dabei die Ansicht, dass die Vorinstanz als Planungsbehörde eine umfassende Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 RPV unter Wahrung der Mitwirkungsrechte der Bevölkerung unterlassen habe bzw. diese anlässlich der Einspracheverhandlung vom 18. Februar 2020 nicht überzeugend begründet habe.

Es sei nicht aufgezeigt worden, wie sich das «Opfer», welches dem betroffenen Quartier resp. den Beschwerdeführern zugemutet werde, durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sei. Die Einspracheverhandlung vom 18. Februar 2020 habe weder das gegenseitige Verständnis gefördert noch sei diese der Sachverhaltsklärung oder einer Verständigung dienlich gewesen. Die Vorinstanz sei sodann auf die bereits im Mitwirkungsverfahren dargelegten Befürchtungen und Vorbehalte nicht ansatzweise eingegangen. Die Mitwirkungsbeiträge aus der Bevölkerung seien lediglich mit allgemeinen oberflächlichen Ausführungen schriftlich «verdankt» worden, der Mitwirkungsbericht sei auf Nachfrage hin nicht zugänglich gemacht resp. die Akteneinsicht sei unter Verweis auf den nächsten Prozessschritt - die öffentliche Planaufgabe - verweigert worden. Die Beschwerdeführer bezeichnen den erfolgten Mitwirkungsprozess deshalb unter anderem als «Alibiübung», welcher die formellen Voraussetzungen bzw. insbesondere seine Funktion als demokratisch konsolidiertes Planungsinstrument kaum erfüllt habe.

Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung ist in Art. 4 RPG normiert. Gegenstand der Raumplanung sind räumliche Konflikte, die sich aus der Begrenztheit des Lebensraumes und den vielschichtigen Anforderungen ergeben. Voraussetzung einer gelungenen Interessenabwägung ist daher die Möglichkeit aller Interessierten, sich zu informieren sowie ihre Anliegen rechtzeitig in den Planungsprozess einzubringen (vgl. zum Ganzen MUGGLI in: RPG-Praxiskommentar, 2020, Art. 4 RPG N 4 m.w.N.). Die Mitwirkung hat deshalb auch vor der Planaufgabe stattzufinden (vgl. dazu Modul 2 «Ablauf Ortsplanungsrevision» zur Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision 08/2009 des ARP; Richtlinie zum Gestaltungsplan 06/2004 des ARP). Als Grundsatz ist dabei Folgendes festzuhalten: Je grösser die Auswirkungen eines Nutzungsplans, je stärker die Abweichungen von der Grundnutzung und je grösser der Kreis der Betroffenen, desto breiter, öffentlicher und intensiver ist die Mitwirkung auszugestalten. Die Mitwirkung im Sinne von Art. 4 RPG vermag allerdings keine rechtliche Bindung, sondern lediglich eine politische Einflussnahme zu bewirken. Vom Planungsprozess her gesehen, strebt sie ein von der direktdemokratischen Organschaft und vom Rechtsschutz zu unterscheidendes Ziel an: Sie ermöglicht die notwendige Breite der Interessenabwägung und bildet damit eine wichtige Grundlage für den sachgerechten Planungsentscheid (vgl. zum Ganzen MUGGLI in: RPG-Praxiskommentar, 2020, Art. 4 RPG N 7). Von Gesetzes wegen ist eine Einspracheverhandlung zudem nicht zwingend als Teil der Mitwirkung vorgeschrieben. Eine solche Verhandlung, wie sie vorliegend am 18. Februar 2020 durchgeführt worden ist, kann jedoch Bestandteil des Mitwirkungsprozesses und damit der vorzunehmenden Interessenabwägung dienlich sein. Die Mitwirkung ist damit weder als Konsensverfahren noch als demokratischer kommunaler Willensbildungsprozess - wie dies von den Beschwerdeführern vorgebracht wird - zu sehen, soll jedoch auch keine Alibiübung darstellen. Sie dient nach dem Gesagten einerseits der Information der betroffenen Bevölkerung und andererseits auch als Entscheidungsgrundlage für den planenden Gemeinderat. Das rechtliche Gehör wiederum resultiert aus einer verfassungsmässigen Verfahrensgarantie (Art. 29 Abs. 2 BV), welche in § 23 ff. VRG konkretisiert wird. Wohl mag es zwischen den beiden Instrumenten eine Schnittmenge geben und die Information sowie Mitwirkung der Bevölkerung gemäss RPG mag als Ausdruck des verfassungsmässigen Anspruchs eines Jeden auf die Gewährung des rechtlichen Gehörs betrachtet werden, kongruent sind sie aber nicht. Die Mitwirkung geht naturgemäss über die Gewährung des rechtlichen Gehörs hinaus und kann daher auch nicht in ein allfälliges Rechtsmittelverfahren ausgelagert werden.

Im konkreten Fall hat eine Information der Bevölkerung und insbesondere auch der Beschwerdeführer unbestrittenermassen stattgefunden. Wie die Vorinstanz zutreffend vorbringt (vgl. S. 3 der Vernehmlassung von 25. Februar 2021), ist die Bevölkerung von Anfang an, d.h. 2014, mit Erarbeitung des räumlichen Leitbilds und einer in diesem Rahmen am 26. Februar 2014 durchgeführten Zukunftswerkstatt einbezogen worden. Die Gemeindeversammlung hat in der Folge mit Beschluss vom 27. Mai 2015 das räumliche Leitbild verabschiedet. Sodann hat am 13. Juni 2018 die öffentliche Orientierungsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision mit Präsentation stattgefunden. Alsdann bestand im Rahmen von zwei zweistündigen Sprechstunden am 18. Juni 2018 und 20. Juni 2018 die Möglichkeit, Fragen vorzubringen. Im Weiteren ist eine Dauerausstellung vom 13. Juni 2018 bis 4. Juli 2018 erfolgt und die Unterlagen sind überdies digital zur Verfügung

gestellt worden. Schliesslich konnte vom 13. Juni 2018 bis 4. Juli 2018 auch schriftlich zur Planung Stellung genommen werden (vgl. zum Vorgehen betreffend Mitwirkung S. 91 des Raumplanungsberichts, Auflageexemplar vom 9. Oktober 2019 zur 1. Öffentlichen Auflage; hiernach: Raumplanungsbericht). Von dieser Möglichkeit haben die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 4. Juli 2018 Gebrauch gemacht (vgl. Beilage 1 zur einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 1. Dezember 2020). Von einer Alibiübung kann in Bezug auf die Mitwirkung insofern nicht die Rede sein. Wie die Vorinstanz zutreffend einbringt, rügen die Beschwerdeführer denn auch nicht, dass ihnen die Mitwirkung als solches verwehrt worden wäre. Allein aus dem Umstand, dass die von der Vorinstanz beschlossene Planung letztlich nicht den Interessen Dritter genügt bzw. vorgebrachtes «Vor-Ort-Wissen» nach Ansicht der Beschwerdeführer nicht im gewünschten Ausmass berücksichtigt wird, lässt sich allerdings nicht auf eine ungenügende Mitwirkung schliessen. In Bezug auf den Vorwurf der nicht gewährten Akteneinsicht ist sodann das Folgende anzufügen: Mit E-Mail vom 30. Oktober 2018 (vgl. Beilage 4 zur einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 1. Dezember 2020) hat der Gemeindepräsident den Beschwerdeführern auf Rückfrage hin (vgl. Beilage 3 zur einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 1. Dezember 2020) unter anderem mitgeteilt, dass im Rahmen der öffentlichen Auflage die Mitwirkungsbegehren transparent dargelegt und den Unterlagen mit dem Entscheid der Planungsbehörde orientierend beigelegt würden. Eine ungenügende Mitwirkung oder eine Verletzung des rechtlichen Gehörs kann im Vorgehen der Vorinstanz nach dem Gesagten nicht erblickt werden.

Alsdann rügen die Beschwerdeführer mit einlässlicher Beschwerdebeurteilung vom 21. Juli 2021 eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da die Vorinstanz offenbar von Vornhinein nicht willens gewesen sei, ihre Parteidarstellung zu den Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage zu hören, sich mit ihren Überlegungen und rechtlichen Einwänden auseinanderzusetzen. Die Beschwerdeführer rügen damit sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht. Ein Mindestanspruch auf Begründung folgt aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Die Pflicht, Verfügungen zu begründen, ergibt sich für die Behörden zudem direkt aus § 21 Abs. 1 VRG. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde hat leiten lassen. An die Begründungspflicht werden höhere Anforderungen gestellt, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum ist (vgl. zum Ganzen: HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., 2016, Rz. 1070 f.). Im konkreten Fall hat die Vorinstanz in ihren Verfügungen vom 29. Oktober 2020 und 17. Juni 2021 ihre Entscheidungsgründe in hinreichendem Umfang und nachvollziehbar ausgeführt. Darüber hinaus sind die Beweggründe der Vorinstanz im Bericht vom 18. Februar 2021 zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage einlässlich dargelegt worden. Allein der Umstand, dass die Verfügungen der Vorinstanz letztlich nicht den Anliegen der Beschwerdeführer entsprechen, kann für sich keine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs darstellen. Eine seitens der Vorinstanz begangene Gehörsverletzung kann gestützt auf die vorstehenden Ausführungen somit auch in diesem Punkt nicht erblickt werden.

Sodann bemängeln die Beschwerdeführer, sie hätten anlässlich der 2. öffentlichen Auflage, vor Erlass der Verfügung vom 17. Juni 2021, keine Gelegenheit erhalten, ihre Einsprache im Rahmen einer Einspracheverhandlung näher zu begründen. Wie hiervor erwähnt und wie die Vorinstanz sodann zutreffend eingebracht hat, besteht allerdings keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Einspracheverhandlung. Aus dem Umstand, dass anlässlich der 1. öffentlichen Auflage eine Einspracheverhandlung durchgeführt worden ist, kann denn auch kein Anspruch auf Abhaltung einer zweiten Einspracheverhandlung im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage abgeleitet werden. Wie die Vorinstanz zu Recht eingebracht hat, waren die jeweiligen Standpunkte bereits hinlänglich vorgetragen worden (vgl. S. 2 Ziff. 2/2 der Vernehmlassung vom 3. September 2021). Im Übrigen konnten die Beschwerdeführer ihre Argumente und Positionen erneut mit der gegen die 2. Planaufgabe erhobenen Beschwerde vorbringen.

Die Beschwerdeführer bringen im Weiteren im Rahmen der formellen Rügen vor, die Einleitung der 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung Gunzgen und die deshalb verfügte Sistierung des Verfahrens habe bewirkt, dass ihre gegen die 1. öffentliche Auflage erhobene Beschwerde vom Regierungsrat nicht behandelt werden konnte. Gemäss den Beschwerdeführern habe dies den Anschein erweckt, dass mit dem Zeitpunkt der 2. öffentlichen Auflage der Beurteilung und dem Entscheid des Regierungsrats über die Beschwerde zur 1. öffentlichen Auflage vorgegriffen werden sollte (vgl. Eingabe der Beschwerdeführer vom 29. April 2021). Die Beschwerdeführer rügen damit einerseits implizit, dass der 2. öffentlichen Auflage präjudizierende Wirkung zukomme und andererseits ist in diesem Vorbringen sinngemäss auch eine Rechtsverzögerungsbeschwerde (vgl. Art. 29 Abs. 1 BV; § 32 Abs. 3 VRG) enthalten. Diesen Auffassungen der Beschwerdeführer kann aus nachfolgend genannten Gründen nicht gefolgt werden.

§ 16 PBG legt fest, dass der Gemeinderat über die gegen den öffentlich aufgelegten Nutzungsplan erhobenen Einsprachen entscheidet und den Plan beschliesst. Planungsbehörde ist somit der Gemeinderat. Genehmigungsbehörde ist demgegenüber der Regierungsrat (§ 18 PBG). Für den Fall, dass sich bei der Erledigung von Einsprachen oder Beschwerden Änderungen ergeben sollten, legt § 19 PBG fest, dass den Betroffenen vor dem Entscheid Gelegenheit zur Erhebung von Einwendungen zu geben ist, sofern sie nicht schriftlich zustimmen. Das Gesetz sieht demnach - unter Wahrung der Anhörungsrechte der Betroffenen - die Möglichkeit von Planänderungen vor. Die Einleitung eines 2. öffentlichen Auflageverfahrens während eines bereits hängigen Beschwerdeverfahrens ist daher von Gesetzes wegen nicht ausgeschlossen bzw. ist unter Umständen sogar geboten, zumal es sich wie im konkreten Fall, nebst redaktionellen Korrekturen und Ergänzungen von untergeordneter Tragweite im Planwerk, auch um wesentliche und damit um auflagepflichtige Änderungen handelt (vgl. dazu Bericht vom 18. Februar 2021 zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage), über welche alle Betroffenen - und nicht nur die Beschwerdeführer - Kenntnis erlangen mussten. Formell wurde das Verfahren hinsichtlich die 1. und 2. öffentlichen Auflagen somit richtig durchgeführt.

Zu der seitens des instruierenden Departements verfügte Sistierung des Beschwerdeverfahrens betreffend die 1. öffentliche Auflage ist sodann Folgendes anzumerken: Wenn es die Zweckmässigkeit verlangt, kann ein Verfahren mittels prozessleitende Anordnung in Form einer Zwischenverfügung sistiert werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist (vgl. analog Art. 126 Schweizerische Zivilprozessrechtsordnung vom 19. Dezember 2008, ZPO; SR 272). Lediglich dann, wenn die Sistierung ohne zureichenden Grund erfolgen würde, wäre allenfalls eine Rechtsverzögerung zu bejahen. Im konkreten Fall war eine Sistierung des Beschwerdeverfahrens hinsichtlich die 1. öffentliche Auflage seitens des instruierenden Departements geboten. Denn die von der Vorinstanz gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommenen Planänderungen hätten im besten Fall dazu führen können, dass das hängige Beschwerdeverfahren gesamthaft gegenstandslos geworden wäre, womit ein Zusammenhang der Verfahren unweigerlich gegeben ist. Eine Rechtsverzögerung ist deshalb zu verneinen. Ein Zuwarten mit der Einleitung der 2. öffentlichen Auflage seitens der Vorinstanz bis zum Entscheid des instruierenden Departements im Beschwerdeverfahren zur 1. öffentlichen Auflage wäre im Übrigen auch aus verfahrensökonomischen Gründen wenig sinnvoll gewesen. Denn der Änderungsbedarf der Planung ist von der Vorinstanz mit angefochtener Verfügung vom 29. Oktober 2020 zum einen anerkannt worden und sie war zum anderen willens, den Beschwerdeführern mit einer Umzonung des strittigen Gebiets in die Wohnzone W2d - statt in die Wohnzone W3 - zumindest in einem gewissen Mass entgegenzukommen. Das Abwarten eines Beschwerdeentscheids in einem Punkt, der seitens der Planungsbehörde ohnehin einer Planänderung unterzogen werden sollte, wäre demzufolge einem prozesstechnischen Leerlauf gleichgekommen, zumal die Beschwerdeführer im selben Punkt bekanntlich auch gegen die 2. öffentliche Planaufgabe Einsprache und alsdann Beschwerde erhoben haben. Eine präjudizierende Wirkung kann der 2. öffentlichen Auflage aber dennoch nicht zugeschrieben werden, da dieselbe nichts daran ändert, dass die Genehmigung der Planung als Ganzes wie auch die Beurteilung der diesbezüglichen Beschwerden dem Regierungsrat obliegt (§ 18 PBG). Die Beschwerde ist in diesem Punkt zusammenfassend als unbegründet zu beurteilen.

### 3.2.1.4 Nichteintreten bezüglich Antrag betreffend für die Wohnzone W2 zu stipulierenden «Besonderen Bestimmungen»

Die Beschwerdeführer haben mit der am 22. November 2019 gegen die 1. öffentliche Auflage erhobenen Einsprache beantragt, dass bei den Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 von einer Aufzoning in die dreigeschossige Wohnzone W3 abzusehen sei. Die Grundstücke seien in der zweigeschossigen Wohnzone W2 (bzw. bisherige Bezeichnung E 2 für Ein-, Doppelfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser) zu belassen. Anlässlich der gegen die vorinstanzliche Verfügung vom 29. Oktober 2020 am 5. November 2020 (mit einlässlicher Beschwerdebegründung vom 1. Dezember 2021) erhobenen Beschwerde stellten die Beschwerdeführer demgegenüber folgende Anträge:

*«Bei den Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 sei von einer Aufzoning von der bisherigen Wohnzone für Ein- und Doppelfamilienhäuser (E2) in neu die Wohnzone, 2-geschossig dicht (W2d) abzusehen.*

*Die Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 seien der auf den Bau von Ein-, Doppelfamilien- und Zweifamilienhäusern ausgerichteten Wohnzone, 2-geschossig W2, zuzuordnen, wobei für die vorgenannten Grundstücke im Zonenreglement gleichzeitig die folgenden "Besonderen Bestimmungen" zu stipulieren seien:*

- |  |   |
|--|---|
| • <i>Max. Fassadenhöhe (Fh)</i>  | <i>07.50 m nach KBV<br/>Anhang 1 Fig. 6</i> |
| • <i>Max. Gesamthöhe (Gh)</i>  | <i>09.00 m nach KBV<br/>Anhang 1 Fig. 7</i> |
| • <i>Max. Gebäudelänge (Gl)</i>  | <i>30 m</i>                                 |
| • <i>Min. Überbauungsziffer (ÜZmin)</i>  | <i>keine</i>                                |
| • <i>Max. Überbauungsziffer (ÜZmax) oberirdische Bauten</i>  | <i>25 %</i>                                 |
| • <i>Max. Überbauungsziffer (ÜZmax) Unterniveaubauten</i>  | <i>60 %</i>                                 |
| • <i>Die Beanspruchung eines «Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan» ist ausgeschlossen.</i>              |   |
| • <i>Die Bebauung mit einem 3. Vollgeschoss im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ausgeschlossen.»</i> |   |

Der ergänzende, erst im Rahmen der Beschwerde vom 5. November 2020 gestellte Antrag betreffend die für die Wohnzone W2 zu stipulierenden «Besonderen Bestimmungen» zu Fassaden- und Gesamthöhe, Gebäudelänge, den Überbauungsziffern (hiernach: ÜZ) etc. geht damit über die erstinstanzlichen Begehren im Einspracheverfahren hinaus. Es wird im Sinne von § 31<sup>bis</sup> VRG mehr verlangt als vor der Vorinstanz (vgl. dazu Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat, RRB Nr. 2007/1555 vom 11. September 2007, Teilrevision des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, S. 11; vgl. sinngemäss BGer 1C\_113/2013 vom 4. Oktober 2013 E. 2 e contrario). Dies ist unzulässig, wie dies von der Vorinstanz zu Recht geltend gemacht worden ist (vgl. S. 2 Ziff. I der Vernehmlassung vom 25. Februar 2021) und führt zu einem Nichteintreten. Daran ändert denn auch der Umstand nichts, dass die Beschwerdeführer - mit Ausnahme der «Besonderen Bestimmung» zur Gebäudelänge - in der gegen die 2. öffentliche Auflage erhobenen Einsprache vom 10. März 2021 sowie in der Beschwerde vom 25. Juni 2021 (mit einlässlicher Beschwerdebegründung vom 21. Juli 2021) dieselben Anträge wiederum vorgebracht haben. Es handelte sich hierbei ebenfalls um eine unzulässige Streitgegenstandserweiterung im hiervor beschriebenen Sinn. Denn Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage waren einzig die gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen, welche insbesondere darin bestanden, die Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 nicht in die Wohnzone W3, sondern in die W2d zu überführen. Die Baumasse der Zonen haben - abgesehen von der

Festlegung einer Gebäudelänge, welche seitens der Beschwerdeführer nicht strittig ist - im Vergleich zur 1. öffentlichen Auflage keine Änderungen erfahren. Nach dem Gesagten ist auf den Antrag Nr. 2 gemäss Beschwerde vom 5. November 2020 (mit einlässlicher Beschwerdebegründung vom 1. Dezember 2020) bzw. auf den Eventualantrag gemäss Beschwerde vom 25. Juni 2021 (mit einlässlicher Beschwerdebegründung vom 21. Juli 2021) betreffend für die Wohnzone W2 zu stipulierenden «Besonderen Bestimmungen» nicht einzutreten. Materielle Ausführungen zu den Vorbringen der Beschwerdeführer in Zusammenhang mit den in der Wohnzone W2 gemäss Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gunzgen (Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021) vorgesehenen bzw. nach Ansicht der Beschwerdeführer zu stipulierenden Baumasse erübrigen sich insofern.

#### 3.2.1.5 Mandatierung Fachbüro

Mit Beschwerdebegründung vom 21. Juli 2021 monieren die Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz die Verfügungen vom 29. Oktober 2020 und 17. Juni 2021 zwar formell beschlossen habe, eine eigentliche, materielle Behandlung in diesem Gremium aber nicht stattgefunden habe, da die Entscheidungen vom beauftragten und dominierenden Planungsbüro BSB + Partner, Ingenieure und Planer, vorab fixfertig vorgefasst worden sein dürften, obschon dem Planungsbüro keine Entscheidkompetenz zukomme. Die Beschwerdeführer kritisieren alsdann, dass eine besondere Nähe zwischen dem privaten Fachbüro und dem Gemeinderat bestehe, zumal die Gemeinde seit Jahrzehnten mit dem genannten Planungsbüro zusammenarbeite. Die Beschwerdeführer bezweifeln daher die demokratische Legitimation der erlassenen Planungsinhalte in grundsätzlicher Weise. Wie die Beschwerdeführer zunächst jedoch selbst anerkennen, handelt es sich bei der Ortsplanung um eine dem Gemeinderat als Laiengremium (in Bezug auf die Raumplanung) zukommende «grundsätzlich höchst anspruchsvolle» Aufgabe (vgl. S. 5 Ziff. 3 der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 21. Juli 2021). Die Vorinstanz weist demgegenüber den Vorwurf der Überforderung entschieden zurück und bestreitet zudem, vom beigezogenen Planungsbüro vorgegebene Entscheidungen übernommen zu haben (vgl. S. 3 Ziff. 3/2 der Vernehmlassung vom 3. September 2021). Die Vorbringen der Beschwerdeführer sind denn auch unbehelflich. Inwiefern die fachliche Unterstützung durch ein Planungsbüro eine durch die Vorinstanz begangene Ermessensüberschreitung darstellen soll, ist dabei von vornherein nicht ersichtlich. Ebenso wenig liegt eine Ermessensunterschreitung vor. Die Ortsplanungsrevision ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 16 Abs. 3 PBG) letztlich mit Verfügungen vom 29. Oktober 2020 und 17. Juni 2021 vom demokratisch legitimierten Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gunzgen, welcher denn auch die Verantwortung hierfür trägt, und nicht vom Planungsbüro BSB + Partner beschlossen worden. Die Vorinstanz hat das ihr als Planungsbehörde zukommende Planungsermessen sowie die ihr diesbezüglich zustehende Beschlusskompetenz demgemäss nicht in unzulässiger Weise delegiert, selbst wenn sie ihre Beratungen und Beschlüsse auf die vom Planungsbüro erarbeiteten Grundlagen abgestützt hat. Der für die Bewältigung dieser raumplanerischen Herausforderung erfolgte Beizug eines Fachbüros ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden und erscheint für die sorgfältige Herangehensweise - wie sie denn auch von den Beschwerdeführern gefordert wird - geboten. Der Umstand, dass zwischen der Einwohnergemeinde Gunzgen und dem Planungsbüro BSB + Partner offenbar zufolge langjähriger Zusammenarbeit eine gewisse Nähe gegeben ist - was von der Vorinstanz nicht bestritten wird (vgl. S. 3 Ziff. 2.5 der Verfügung vom 17. Juni 2021) - ändert schliesslich nichts am Gesagten. Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen, ist die Planung weder unrechtmässig noch als offensichtlich unzweckmässig zu bewerten und insofern ist denn auch keine hieraus abzuleitende Voreingenommenheit des Planungsbüros ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

### 3.2.2 Materielles

#### 3.2.2.1 Überführung der Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 in die Wohnzone W2d

In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer im Wesentlichen die ihres Erachtens pauschale und flächendeckende Umzonung der Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135, welche gemäss WebGis-Informationen insgesamt eine Fläche von 5'543 m<sup>2</sup> aufweisen, von der gemäss bisherigem Bauzonenplan - und inskünftig nicht mehr vorgesehenen - Wohnzone «E2» in die Wohnzone W2d. Die Beschwerdeführer befürchten als Folge dieser ihres Erachtens «brachialen» Umzonung eine unerwünschte urbane Entwicklung, welche einen Identitäts-, Qualitäts- und Imageverlust des betreffenden Ein-, Zwei- bzw. Doppelfamilienhausquartiers zur Folge hätte. Eine hochwertige, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sei mit der geplanten Umzonung nicht gewährleistet. Denn auch in Bezug auf die nunmehr gemäss 2. öffentlicher Auflage vorgesehene Umzonung der betreffenden Parzellen in die Wohnzone W2d würden mit der in dieser Zone vorgesehenen ÜZ von 35 % bzw. mit Bonus 38.5 % in Kombination mit der neu zulässigen Gebäudehöhe (maximale Gesamthöhe von 11 m bzw. maximale Fassadenhöhe von 7.5 m) sowie maximalen Gebäudelänge von 40 m (vgl. § 41 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Gunzgen; Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021) unerträgliche Dichten und Nutzungen sowie bauliche Kontraste ermöglicht werden, die der heute kleinteiligen Überbauungsstruktur zuwiderlaufen resp. diese zerstören würden. Die Inhalte des neuen Zonenreglements der Einwohnergemeinde Gunzgen (Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021) und des neuen Bauzonenplanes seien vorliegend offensichtlich unzweckmässig. Das der Gemeinde gewährte Ermessen sei überschritten bzw. das Planermessen willkürlich ausgeübt und das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet worden.

Die Beschwerdeführer führen zu diesem Punkt zunächst aus, die gewählten ÜZ-Werte würden keine auf die Einwohnergemeinde Gunzgen massgeschneiderte, lokale Lösung darstellen. Es handle sich hierbei vielmehr um ein seitens des Planungsbüros bei verschiedenen Gemeinden im ganzen Kantonsgebiet deckungsgleich angewandtes «Rezept», welches den unterschiedlichen «Handlungsräumen» der Gemeinden nicht Rechnung trage. Dass sich das Planungsbüro der «Copy-Paste-Methode» bedient habe, gehe denn auch daraus hervor, dass im Raumplanungsbericht angemerkt worden sei, dass für die viergeschossige Wohnzone eine generelle Gestaltungsplanpflicht gelten würde, obschon weder im neuen Zonenreglement noch im Bauzonenplan eine viergeschossige Wohnzone ausgewiesen werde (vgl. S. 64, Ziff. 7.9 des Raumplanungsberichts). Den Beschwerdeführern ist zwar zuzustimmen, dass eine viergeschossige Wohnzone in der Grundzonierung gemäss neuem Zonenreglement (Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021) bzw. Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Gunzgen nicht vorgesehen ist. Dennoch ist Folgendes zu beachten: In Form eines Gestaltungsplans sind viergeschossige Wohnbauten - wie diese im Raumplanungsbericht zur 1. öffentlichen Auflage angedacht sind - grundsätzlich denkbar. So legt § 4 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Gunzgen (Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021) fest, dass die Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften (SBV) eine Abweichung von der Grundnutzung unter anderem dergestalt erlauben, dass ein Bonus entweder auf der ÜZ oder der Geschosshöhe zulässig ist. Dies entspricht denn auch der gängigen Praxis des Regierungsrats und des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn (vgl. SOG 2013 Nr. 18). Dieser maximale Bonus - und darauf ist mit Nachdruck hinzuweisen - wird aber nicht automatisch erteilt. Vielmehr ist vorausgesetzt, dass der mit dem Plan verfolgte Zweck diesen Bonus erfordert und der entsprechenden Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (SOG 2001 Nr. 22).

Es mag alsdann zutreffen, dass dieselben ÜZ-Werte, wie sie im Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gunzgen (Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021) genannt werden, auch bei anderen Gemeinden im Kanton Solothurn Anwendung

finden. Entsprechend den nachstehenden Ausführungen schliesst dies jedoch nicht aus, dass es sich bei den gewählten Baumassen um eine für die Einwohnergemeinde Gunzgen zweckmässige Lösung handelt.

Hinsichtlich der Raumplanung ist vordergründig zu beachten, dass in Zukunft gemäss den übergeordneten Grundlagen von Bund und Kanton insbesondere im agglomerationsgeprägten Raum Siedlungsentwicklungen nach Innen angestrebt werden sollen (vgl. dazu auch S. 4 ff. des Vorprüfungsberichts vom 24. Mai 2017). Eine Gemeinde «soll also nicht mehr auf der grünen Wiese» und somit auf neu eingezontem Bauland wachsen, sondern primär durch eine Aufstockung (Verdichtung) des bestehenden Siedlungsgebiets. Die Raumordnung der Zukunft, deren Grundlagen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision geschaffen werden sollen, steht dementsprechend unter dem Primat der Siedlungsentwicklung nach Innen und der haushälterischen Bodennutzung (Art. 75 BV; Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und lit. b RPG). Dem Vorprüfungsbericht des ARP vom 17. Mai 2021 lässt sich dazu unter anderem Folgendes entnehmen (vgl. S. 8): *«Die Gemeinde weist im Bauzonenplan verschiedene Gebiete aus, die umgezont werden sollen und dadurch künftig dichter genutzt werden können. Zudem sollen Baulücken geschlossen und Baulinien reduziert werden. Anhand einer sinnvollen und zweckmässigen Reglementierung in den Zonenvorschriften sollen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung geschaffen werden. Diese Massnahmen sind grundsätzlich zu begrüssen und gehen in die richtige Richtung. Sie beziehen sich sowohl auf überbaute als auch unbebaute Gebiete. Wir vermissen - wie bereits weiter oben angemerkt - klare Aussagen zur Strategie und der nachvollziehbaren Herleitung der entsprechenden Massnahmen»*. Daraus geht hervor, dass sich die Vorinstanz an den übergeordneten Planungsgrundsätzen orientiert hat. Selbst wenn klare Aussagen bezüglich Strategie und der nachvollziehbaren Herleitung der entsprechenden Massnahmen seitens des ARP vermisst worden sind, so zeigt dies doch, dass jedenfalls keine Verletzung von übergeordnetem Recht bzw. Planungsgrundsätzen zu erkennen ist, wie dies von den Beschwerdeführern gerügt wird.

Die Beschwerdeführer rügen im Weiteren eine durch die Vorinstanz unrichtig und unvollständig bzw. willkürlich vorgenommene Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts. Die fehlenden Abklärungen hätten eine zufällig und unüberlegte Festlegung der Nutzungsziffern zur Folge gehabt, was wiederum einen Imageverlust der «lockeren Einfamilienhausstruktur» bewirken werde. Dabei führen die Beschwerdeführer vorab den im räumlichen Leitbild Gunzgen 2015 (durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 27. Mai 2015; hiernach: Leitbild) definierten «übergeordneter Leitsatz» ins Feld, wonach das Bewahren des ländlich-dörflichen Dorfcharakters an oberster Stelle stehe (vgl. S. 10 Ziff. 6.1 des Leitbilds). Alsdann verweisen die Beschwerdeführer bezüglich die Sachverhaltsrüge auf die erst nachträglich zur damals bereits erfolgten Mitwirkung in Auftrag gegebenen «Quartieranalyse», welche als Entwurf (Stand 2. September 2019) im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage publiziert worden ist. Danach müsse insbesondere der Erhalt von quartierspezifischen Merkmalen / Charakteristiken im Vordergrund stehen und es sei der Thematik der Körnigkeit sowie der Integration in die umliegende Bebauungsstruktur grosse Aufmerksamkeit zu widmen. Diese erörterten Empfehlungen zu geordneter Entwicklung und guter Architektur würden von der Vorinstanz jedenfalls dort ignoriert werden, wo sie nicht in die eigene «Strategie» passe. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit der bestehenden Struktur und mit den konkreten räumlichen Faktoren des Quartiers sei aber weder in der Quartieranalyse noch im Raumplanungsbericht zu finden. Auch sei die Verträglichkeit im gewachsenen Quartier nie anhand eines städtebaulichen Modells und / oder einer dreidimensionalen Darstellung umfassend geprüft bzw. nachgewiesen worden. Das einzige Urteilkriterium, wonach die Vorinstanz die Überführung der Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 in eine städtisch-dichte Mehrfamilienhaus-Zone als richtig oder falsch zu bewerten scheine, sei die Aussage im Raumplanungsbericht, dass dies «sinnvoll» erscheine und das Aufrechterhalten einer Einfamilienhaus-Zone nicht zweckmässig sei (vgl. Verfügung vom 29. Oktober 2020).

Hinsichtlich des von den Beschwerdeführern befürchteten Imageverlustes der «lockeren Einfamilienhausstruktur» bringt die Vorinstanz zunächst zu Recht ein, die Beschwerdeführer würden

verkennen, dass sich das strittige Geviert bereits nach heutiger Nutzungsplanung nicht in einem Gebiet befindet, welches dem Bau von Einfamilien- und Doppelfamilienhäusern vorbehalten sei. Dem ist zuzustimmen. Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan ist das betreffende Quartier im Geviert zwischen Mittelgäustrasse, Unterfeldweg und Schulstrasse der Wohnzone W3, der Kernzone K und der aktuell noch rechtsgültigen Zone für Ein- und Doppelfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser E2 situiert. Das Grundstück der Beschwerdeführer an der Schulstrasse 9 in Gunzgen (GB Gunzgen Nr. 266) befindet sich bereits im heutigen Zeitpunkt in der Wohnzone W3 und soll denn auch in dieser Zone belassen werden, was von den Beschwerdeführern nicht beanstandet wird. Zu erwähnen ist hierbei, dass die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gunzgen mit RRB Nr. 2003/210 vom 18. Februar 2003 genehmigt worden ist. Insofern ist das Einfamilienhaus der Beschwerdeführer - wenn auch offenbar zwischen 2004 und 2005 rechtmässig erstellt (vgl. S. 7 der Eingabe vom 29. April 2021) - in einer Zone gebaut worden, welche bereits damals für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen bestimmt war (vgl. § 24 Ziff. 2 lit. a des Bau- und Zonenreglements genehmigt mit RRB Nr. 2003/210 vom 18. Februar 2003).

Die Vorinstanz führt weiter aus, die Raumbeurteilung vom 1. März 2016 (vgl. S. 8) behandle die Erweiterung der dreigeschossigen Wohnzone W3 im Südosten zur Unterfeldstrasse und beschreibe diese als sinnvoll, da eine solche Aufzoning die zentrale Lage unterstreiche und eine mittelfristige Verdichtung des zusammenhängenden Strassengevierts ermögliche (vgl. auch S. 61 f. des Raumplanungsberichts). Die Quartieranalyse (Entwurf vom 2. September 2019, erstellt von werk1 architekten und planer ag; hiernach: Quartieranalyse) unterstütze diese Analyse (vgl. zum Ganzen S. 2 f. Ziff. 2.3 ff. der Verfügung vom 29. Oktober 2020), wonach sich das gut erschlossene, zentrumsnahe Gebiet für eine massvolle Weiterentwicklung sehr gut eigne. Ergänzend dazu ist auf den Raumplanungsbericht zu verweisen, gemäss welchem unter anderem auch das theoretische Nachverdichtungs- und Verdichtungspotential in der heutigen Wohnzone E2, d.h. im Gebiet der diskutierten Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135, erblickt worden ist (vgl. S. 40). Bezugnehmend auf den kantonalen Richtplan, wonach die Gemeinde Gunzgen dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugeteilt ist (vgl. Kapitel B-3.5), ist bezüglich Innenentwicklung zudem festgehalten worden, dass hier die Siedlungsverdichtung und -erweiterung insbesondere dort zu erfolgen habe, wo eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt sei (vgl. S. 41 - 43 des Raumplanungsberichts). Die Vorinstanz vertritt dazu die Auffassung, dass mit der Umzoning der betreffenden Grundstücke in der aktuellen Wohnzone E2 in die Wohnzone W2d einerseits die Einwände der Beschwerdeführer ernst genommen und berücksichtigt worden seien und gleichzeitig eine Verdichtung im Zentrum einer agglomerationsgeprägten Gemeinde an gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossener Lage bezweckt werde. Diese Argumentation der Vorinstanz überzeugt.

Den Beschwerdeführern kann denn auch nicht gefolgt werden, wenn sie ausführen, die Vorinstanz schenke dem Umstand, dass die beiden Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1022 und 1135 bereits seit Jahrzehnten mit Einfamilienhäusern bebaut seien und insofern die quartierspezifischen Merkmale und Charakteristiken mitprägen würden, keine Beachtung. Lediglich bei der zurzeit noch unbebauten Parzelle GB Gunzgen Nr. 1120 sei im Potenzialplan in diesem Perimeter Innenentwicklungspotenzial erkannt worden, wobei diese aktuell noch vorhandene «Baulücke» gemäss Bau-Publikation im Anzeiger Thal Gäu vom 18. März 2021 nächstens offenbar ebenfalls mit dem Neubau von vier Einfamilienhausbauten geschlossen werden solle. Die Vorinstanz führt hiergegen zu Recht aus, dass eine Einfamilienhauszone an zentraler, gut erschlossener Lage aus Sicht der heutigen Raumplanungspolitik nicht mehr zweckmässig und nicht mit den Geboten der Siedlungsentwicklung nach Innen bzw. des häuslicheren Umgangs mit Bauland vereinbar sei (vgl. S. 2 Ziff. 2.4 der Verfügung vom 29. Oktober 2020). Wie sich aber dem Raumplanungsbericht (vgl. S. 45) richtigerweise entnehmen lässt, können Nachverdichtungen in bestehenden, überbauten Quartieren letztlich nicht erzwungen werden. Mit der Ortsplanungsrevision sollen jedoch - mit Blick auf die anzustrebende Siedlungsentwicklung nach Innen - die Grundvoraussetzungen geschaffen werden, um bestehende Bauten zu ergänzen oder zusätzli-

che Bauten auf einem Grundstück zu erstellen, deren Verwirklichung allerdings von den Absichten der Bodeneigentümer abhängig ist. Aus dem Umstand, dass die Grundeigentümer - insbesondere der Parzelle GB Gunzgen Nr. 1120 - offenbar die vorgesehenen Möglichkeiten nicht ausschöpfen und dementsprechend an der bestehenden «Einfamilienhausstruktur» festhalten möchten, kann nicht auf die Unzweckmässigkeit der Planung, welche eine verdichtete Bauweise ermöglichen würde, geschlossen werden. Vor dem Hintergrund des vorgenannten Primats der Verdichtung, kann die bestehende, durch Einfamilienhäuser geprägte Struktur des Quartiers - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer - denn auch nicht unbesehen zum Massstab erhoben werden. Ebenso wenig kann die emotionale Bindung der «nicht-professionellen Grundeigentümer» an die Bestandesliegenschaften im Sinne von Ein- und Doppelfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser massgebend sein. Mit Blick auf die hiervor gemachten Ausführungen - insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass nordöstlich gemäss aktuell rechtsgültigem Bauzonenplan bereits eine Wohnzone W3 besteht - ist ein Nachverdichtungspotential hinsichtlich der sich heute in der Wohnzone E2 befindlichen Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 offensichtlich gegeben. Daran ändert denn auch der Umstand nichts, dass das Gebiet der betreffenden Parzellen, wie dies von den Beschwerdeführern vorgebracht wird, in der Quartieranalyse nicht explizit als eines der sechs prioritären Fokusgebiete der Gunzger Siedlungsentwicklung oder als ein sogenanntes «Handlungsgebiet» kategorisiert worden ist. Denn bereits im Raumplanungsbericht (vgl. S. 93) ist festgehalten worden, dass der Schwerpunkt der kommunalen Planung künftig in der Siedlungsentwicklung nach Innen liegen und dabei der (Nach-)Verdichtung im bebauten Gebiet Priorität eingeräumt werden solle, was für das Gebiet der Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 zutrifft, selbst wenn die Parzelle GB Gunzgen Nr. 1120 bis anhin noch unverbaut ist.

Aus dem von den Beschwerdeführern immer wieder ins Feld geführten «übergeordneter Leitsatz» des räumlichen Leitbilds, wonach an oberster Stelle das Bewahren des ländlich-dörflichen Dorfcharakters stehe (vgl. S. 10 Ziff. 6.1 des Leitbilds), vermögen die Beschwerdeführer ebenfalls nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. In diesem Zusammenhang ist der Hinweis anzubringen, dass - entgegen der von der Vorinstanz in der Vernehmlassung vom 25. Februar 2021 vertretenen Auffassung - seit der Änderung von § 9 Abs. 3 PBG (in Kraft getreten am 1. Januar 2008; Stand 1. Juli 2018) die Behördenverbindlichkeit des Leitbilds entfallen ist. Das Leitbild ist jedoch - wie die Beschwerdeführer wiederum richtigerweise geltend machen - nach § 9 Abs. 4 PBG zu berücksichtigen und soll also mit Blick auf das grosse Ganze eine Stossrichtung hinsichtlich die anzustrebende Entwicklung der Gemeinde in den nächsten ca. 15 Jahren vorgeben (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2018.804 vom 9. Januar 2019, E. 2.2). Wie hiervor dargelegt, gilt es dabei allerdings auch stets dem übergeordneten Primat der Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und lit. b RPG) Rechnung zu tragen, mit welchem das Bewahren des ländlich-dörflichen Charakters notgedrungen teilweise in einem gewissen unvermeidbaren Konflikt steht, dem mittels Gestaltungsvorschriften entgegenzuwirken ist, wie dies entsprechend den nachstehenden Ausführungen vorliegend geschehen ist.

Zusammenfassend kann die Zuweisung der Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 in die Wohnzone W2d weder als unrechtmässig noch als offensichtlich unzweckmässig beurteilt werden. Zu prüfen ist schliesslich die Recht- und Zweckmässigkeit der für diese Zone gemäss § 41 des Zonenreglements (Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021) vorgesehenen Baumasse bzw. deren möglichen Kombination. Wie einleitend erwähnt, befürchten die Beschwerdeführer aufgrund der mit neuen Nutzungsplanung eingeführten Baumassen, insbesondere der ÜZ von 35 % bzw. mit Bonus 38.5 % in Kombination mit der neu zulässigen Gebäudehöhe und -länge, die Ermöglichung von empfindlichen baulichen Kontrasten und unerträglichen Dichten. Sie verweisen dabei in der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 1. Dezember 2020 unter anderem auf eine Studie aus dem Kanton Luzern, wonach sich im Bereich einer ÜZ von 30 % ein urbaner Charakter ergebe. Der Richtlinie «Baudichte» des Departements für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau lasse sich zudem entnehmen, wonach sich für ländliche Kernzonen mit einem hohen Wohnanteil und Gärten eine ÜZ von

20 %, eventuell zuzüglich 5 % für Nebenbauten, als Erfahrungswert bewährt habe und eine höhere ÜZ nur bei besonderen Verhältnissen und unter Berücksichtigung des Bestandes gewählt werden sollte. Unmittelbare Schlussfolgerungen aus diesen Studien und Richtlinien anderer Kantone lassen sich auf die vorliegende Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Gunzgen allerdings nicht ziehen bzw. sind aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführer nicht ersichtlich. Insbesondere lassen sich mit diesen Vorbringen von Vornhinein keine Rechtswidrigkeit bzw. Unzweckmässigkeit der vorliegend zu beurteilenden Baumasse begründen.

Sodann bringen die Beschwerdeführer vor, aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht des ARP vom 24. Mai 2017 sei keine Empfehlung für eine ÜZ von 35 % zu ersehen. Es sei lediglich festgehalten worden, dass die ÜZ in der «regulären» Wohnzone W2 auf mindestens 20 % festzulegen und in der Wohnzone W2d ein noch höherer Wert zu wählen sei (vgl. S. 9 des Vorprüfungsberichts vom 24. Mai 2017). Daraus, wie auch aus dem Ja-Stimmenanteil bei der Abstimmung zum RPG, lasse sich aber kaum eine Empfehlung ableiten, dass die ÜZ in der Wohnzone W2 und W2d auf maximal 35 % bzw. mit Bonus 38.5 % festzulegen wäre. Den Beschwerdeführern ist zwar zuzustimmen, dass eine eigentliche Empfehlung für eine ÜZ von 35 % mit Bonus 38.5 % seitens des ARP nicht abgegeben worden ist. Eine solche ist aber auch nicht erforderlich. Denn die Vorinstanz wendet dazu unter anderem zu Recht ein, dass diese als ortsbildverträgliche und vertretbar zu beurteilenden Festlegungen der ÜZ aufgrund einer umfangreichen Analyse erfolgt sei und diese im Ermessensspielraum der Planungsbehörde liege. Eine fehlende Empfehlung des ARP vermag daher denn auch keine Unrechtmässigkeit oder offensichtliche Unzweckmässigkeit der Planung zu begründen, zumal der Gemeinderat Planungsbehörde ist (§§ 14 ff. PBG).

Den Beschwerdeführern ist sodann zwar dabei zuzustimmen, dass mit den neu vorgesehenen Baumassen bzw. deren Kombination - auf derselben Fläche - nunmehr grössere Bauten ermöglicht würden als dies bisher der Fall war, was von der Vorinstanz denn auch nicht in Abrede gestellt wird. Dies allein begründet jedoch ebenfalls keine Unrechtmässigkeit oder offensichtliche Unzweckmässigkeit der Planung, sondern stellt naturgemäss eine Konsequenz der Umsetzung der Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach Innen und der haushälterischen Bodennutzung dar (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und lit. b RPG). Die Vorinstanz wehrt sich alsdann gegen den Vorwurf, dass mit der strittigen Zonierung die planungsrechtlichen Möglichkeiten pauschal und grosszügig geöffnet würden und eine qualitative bauliche Umsetzung bzw. die Quartierverträglichkeit mangels griffiger Gestaltungsvorschriften nicht gewährleistet sei. Sie bringt dazu unter anderem vor, dass mit der Aufzonung der strittigen Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 in die Wohnzone W2d eine für Gunzgen aber auch das Quartier verträgliche Verdichtung angestrebt werde. Ziel sei es, das Siedlungsgebiet Gunzgen langfristig kompakt zu gestalten. Eine Verdichtung in der Typologie des Reihen- und Mehrfamilienhauses erscheine aus Quartiersicht an dieser Lage richtig und verträglich. Mit Verweis auf die Erläuterungen zur IHVB hält die Vorinstanz alsdann richtigerweise Folgendes fest: Die Überbauungsziffer beschreibe gemäss § 35 KBV einzig das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche und lasse keine Rückschlüsse auf den Charakter einer Baute bzw. den Charakter von ganzen Strassenzügen oder Quartieren zu (vgl. S. 3 Ziff. 3/5 f. der Vernehmlassung vom 3. September 2021). Massgebender als die ÜZ seien z.B. die erlaubten Nutzungen bzw. weiteren Massvorschriften. Dazu hält die Vorinstanz zunächst fest, dass die Vorgaben betreffend Attikageschoss, maximale Fassadenhöhe und minimaler Grünflächenziffer der kantonalen Bauverordnung entsprechen würden. Weiter habe man von der gemäss kantonaler Bauverordnung bestehenden Möglichkeit, maximale Gebäudehöhen festzulegen, Gebrauch gemacht. Mit der 2. öffentlichen Auflage seien die Bauvorschriften und Nutzungsmasse zudem mit einer maximalen Gebäudelänge für alle Wohnzonen ergänzt worden. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten würden überdies vorliegend aufgrund der Baulinien gemäss Erschliessungsplan sowie den kantonal geregelten Grenz- und Gebäudeabständen eingeschränkt. Betreffend die Wohnzone W2d werde in den Zonenvorschriften alsdann explizit bestimmt, dass Mehrfamilienhäuser bis maximal sechs Wohnungen nur zugelassen sind, wenn sie durch eine entsprechende Gestaltung der Baukuben, der Fassaden und der Aussenräume auf die bestehenden, umliegenden Bebauungen Rücksicht

nehmen (vgl. § 16 Ziff. 1 des Zonenreglements; Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planauf-  
lage vom 4. März 2021 bis 6. April 2021). In Gebieten mit besonderen Bestimmungen sind ge-  
mäss § 16 Ziff. 3 des Zonenreglements im Übrigen alleinstehende Mehrfamilienhäuser bis maxi-  
mal acht Wohnungen nur zugelassen, wenn sie durch eine entsprechende Gestaltung der Bau-  
kuben, der Fassaden und der Aussenräume auf die bestehenden, umliegenden Bebauungen  
Rücksicht nehmen. Zudem verweist die Vorinstanz auf § 7 des Zonenreglements (Kopie Auflage-  
Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021), wonach sich Neubau-  
ten sowie Ersatzneubauten unter Berücksichtigung einer angemessenen Entwicklung in zeitge-  
mässiger Architektur bezüglich ihrer Bauweise, der Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien und  
Farbgebung gut in das Siedlungsgebiet einzugliedern haben. Wie die Vorinstanz zutreffend dar-  
legt, ist eine Eingliederung in die bestehenden Strukturen somit vorgeschrieben. Diese Vorga-  
ben finden sich unter anderem im Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gunzgen (Kopie  
Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März 2021 bis 6. April 2021). Darüber hin-  
aus gilt das Eingliederungsgebot gemäss § 145 PBG bzw. § 63 KBV.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer bestehen demnach im Zonenreglement der Ein-  
wohnergemeinde Gunzgen (Kopie Auflage-Exemplar, 2. öffentliche Planaufgabe vom 4. März  
2021 bis 6. April 2021) wie auch von Gesetzes wegen Leitplanken, welche die Sicherstellung der  
Siedlungs- und Wohnqualität auch inskünftig - bei grösseren Bauten - gewährleisten sollen. Zu  
bemerken ist hierzu allerdings bereits an dieser Stelle das Folgende: Der kommunalen Baube-  
hörde steht bei der Anwendung von Ästhetikvorschriften ein besonderer Ermessensspielraum  
zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Ist der Einordnungsentscheid einer kommuna-  
len Baubehörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der mass-  
gebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dür-  
fen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (vgl. statt vieler:  
BGer 1C\_39/2012). Zum Eingliederungsgebot hat das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn  
zudem in ständiger Rechtsprechung festgehalten, dass bei der Beurteilung der Frage, ob sich  
eine Baute in die Umgebung einordnet, auf den Eindruck des Durchschnittsbetrachters abzustel-  
len sei. Massgebend sei die Wirkung eines Neubauteils auf das bestehende Orts-, Quartier-,  
Strassen- und Landschaftsbild. Zudem sei aber der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beach-  
ten. Aus ästhetischen Gründen soll nur dann eingegriffen werden, wenn gewichtige öffentliche  
Interessen auf dem Spiel stünden. Zudem müsste die Umgebung eines Bauprojekts objektiv be-  
trachtet einen ästhetischen Wert aufweisen. Es dürfe nicht auf ein subjektives architektonisches  
Empfinden abgestellt werden. Die Ästhetikklausel dürfe nicht unverhältnismässig weit und ent-  
gegen der Zonenordnung interpretiert und angewandt werden (vgl. unter anderem SOG 1995  
Nr. 23, 2000 Nr. 21 sowie 2002 Nr. 23). Ästhetikvorgaben geben somit zwar eine gewisse Leitli-  
nie vor, eine Bauverweigerung darf jedoch - und dies ist zu betonen - nicht einzig gestützt auf  
die Ästhetikgeneralklausel erfolgen, wenn die Zonenvorschriften ein gewisses Bauvolumen zu-  
lassen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen dem Bauvorhaben entgegenstehen.

Insgesamt ist der Vorinstanz dahingehend zuzustimmen, dass die baulichen Verdichtungsmög-  
lichkeiten in der Wohnzone W2d keineswegs derart gross sind, dass damit eine «angemessene  
Wohnqualität» im Quartier grundsätzlich in Frage gestellt werden könnte oder offensichtlich  
quartierunverträgliche Dichten ermöglicht würden. Eine Rechtswidrigkeit oder offensichtliche  
Unzweckmässigkeit der Planung ist in der Überführung der Parzellen GB Gunzgen Nrn. 1022,  
1120 und 1135 von der bisherigen Wohnzone E2 in die Wohnzone W2d entsprechend den vor-  
stehenden Ausführungen nicht auszumachen. Auch die übrigen, umfassenden und teilweise be-  
rechtigten Ausführungen der Beschwerdeführer - unter anderem zu den aktuellen ÜZ, welche  
von der Vorinstanz zum Teil fehlerhaft wiedergegeben werden, zur Wachstumsstrategie, dem  
Dichtewert oder dem Bauzonenbedarf der Einwohnergemeinde Gunzgen - vermögen an diesem  
Ergebnis nichts zu ändern. Denn nach dem Gesagten vermögen die Beschwerdeführer keine hin-  
reichenden Gründe darzulegen, die ein Eingreifen des Regierungsrats in das Planungsermessen  
der Vorinstanz zu rechtfertigen vermögen. Die Beschwerde ist im Lichte der vorstehenden Erwä-  
gungen abzuweisen.

### 3.2.2.2 Planungsausgleich

Die Beschwerdeführer monieren schliesslich, dass eine Mehrwertabgabe für die Vorinstanz kein Thema sei, obschon der Wertzuwachs den die diskutierten Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1022, 1120 und 1135 durch die raumplanerische Massnahme erfahren würden, über das «kleinere Mass» von 10 - 20 % hinausgehen dürfte. Die Vorinstanz verweist diesbezüglich richtigerweise auf die Bestimmung von § 5 PAG, wonach Aufzonungen nicht abgabepflichtig sind und bei Umzonungen eine Abgabepflicht nur bei definierten Kategorien bestehe. Die Vorteile von der Aufzonung von Wohnzone zu Wohnzone seien jedoch nicht abgabepflichtig. Dem ist nichts beizufügen, womit sich die Beschwerden vom 5. November 2020 (mit einlässlicher Beschwerdebeurteilung vom 1. Dezember 2020) und 25. Juni 2021 (mit einlässlicher Beschwerdebeurteilung vom 21. Juli 2021) auch in diesem Punkt als unbegründet erweisen, wobei zu bemerken ist, dass die Festsetzung des Planungsausgleichs ohnehin in einem separaten Verfahren erfolgt.

### 3.2.3 Verfahrenskosten

Aufgrund der im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten, teils weitschweifigen Rechtsschriften sowie des zu berücksichtigenden Aktenumfangs werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) in Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. b Gebührentarifs des Kantons Solothurn vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) auf Fr. 2'500.00 festgesetzt. Gemäss §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Nach dem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführer vollumfänglich, weshalb sie die Kosten des Verfahrens zu tragen haben. Der über den geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 zu bezahlende Betrag von Fr. 1'000.00 wird den Beschwerdeführern in Rechnung gestellt. Parteienschädigungen werden keine gesprochen, zumal solche auch nicht beantragt werden.

### 3.3 Prüfung

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach Innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen;
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen;
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität;
- Schaffung von strukturierten,utzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten;
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet;
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung;
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Gunzgen zur Verfügung:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbau-lich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht;
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird;
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die vom ARP vorgenommene Vorprüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

### 3.3.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Folgende im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Festlegungen geben zu besonderen Bemerkungen Anlass:

- Eine Teilfläche des Grundstückes GB Gunzgen Nr. 1597 soll von der Industriezone zur Landwirtschaftszone ausgezont werden. Die Recht- und Zweckmässigkeit der Auszonung der Industriezone kann vor dem Hintergrund der noch im Entstehen begriffenen regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung nicht abschliessend geprüft werden. Die Auszonung wird deshalb von der vorliegenden Genehmigung vorläufig ausgenommen.
- Eine Einzonung soll im Gebiet Lipsmatt der Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 562, 1051, 1205 und Teilfläche GB Gunzgen Nr. 90023 von der Landwirtschaftszone zur 2-geschossigen Wohnzone W2 vorgenommen werden. Die Bemessung einer Einzonung von Wohnzone erfolgt nach anderen Eckwerten als derjenigen von Industriezone. Der Nachweis nach Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist nicht erbracht und eine vertragliche Bauverpflichtung nach § 26<sup>bis</sup> PBG ist im Genehmigungsdossier noch nicht enthalten. Die Einzonung wird deshalb von der vorliegenden Genehmigung vorläufig ausgenommen.
- Die Spezialzone Restaurant Waldegg entspricht einer Spezialzone gemäss der bisherigen Ortsplanungsrevision (Art. 18 RPG). Damit bleibt die bisherige Zuständigkeit beibehalten.

### 3.3.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfährt das Siedlungsgebiet folgende Anpassung:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12): Ehemalig landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, Grundstück GB Gunzgen Nr. 938.

Da die Einzonung der Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 562, 1051, 1205 und Teilfläche GB Gunzgen Nr. 90023 (Lipsmatt) von der Genehmigung vorläufig ausgenommen wird (s. Bemerkung unter Ziff. 3.3.1), bleibt hier die bisherige Reservezone «2-geschossige Wohnzone» vorläufig bestehen. Die Prüfung der vorliegenden Ortsplanung kann daher hierzu noch nicht abgeschlossen werden. Somit resultiert hier keine Anpassung des Siedlungsgebiets.

Im Ergebnis wird das Siedlungsgebiet mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in der Einwohnergemeinde Gunzgen um insgesamt 0,3 ha vergrössert. Diese Fläche ist heute bereits bebaut. Der Richtplan wird entsprechend fortzuschreiben sein.

### 3.3.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen PAG nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Das PAG regelt die Abgabetatbestände abschliessend. Aufzonungen oder der Erlass von Gestaltungsplänen sind demnach nicht abgabepflichtig.

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabetatbestand aufweisen:

- Umzonung von der landwirtschaftlichen Kernzone zur Zentrumszone, Grundstück GB Gunzgen Nr. 938
- Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur 2-geschossigen Wohnzone dicht W2d, Grundstück GB Gunzgen Nr. 548 (Teilfläche von 2'884 m<sup>2</sup>; Banacker)
- Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Zentrumszone, Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1013, 1151 und 1284 (Dorf).

Gemäss § 6 Abs. 2 PAG ist die Einwohnergemeinde von der Abgabepflicht befreit. Dies betrifft die Umzonung der Grundstücke GB Gunzgen Nrn. 1013, 1151 und 1284 (Dorf).

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement am 4. Dezember 2019 beschlossen, welches am 26. Mai 2020 vom Bau- und Justizdepartement (BJD) genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen.

Die entsprechende Verfügung oder der Vertrag ist der betroffenen Grundeigentümerschaft zu eröffnen. Hierfür wird den Gemeinden eine entsprechende Musterverfügung bereitgestellt (s. <https://so.ch/planungsausgleich>). Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

### 3.3.4 Naturinventar und -konzept

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde kein Naturinventar und -konzept erarbeitet. Der Stand der Arbeiten geht aus dem Raumplanungsbericht nicht hervor. Gemäss dem Kantonalen Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.2.4, berücksichtigen die Gemeinden in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können. Diese Auseinandersetzung sollte nach der Ortsplanungsrevision auch mit Blick auf eine zielführende Umsetzung noch erfolgen.

### 3.3.5 Erschliessungsplan Nord

Im Erschliessungsplan Nord sind unter Genehmigungsinhalt geplante Strassenlinien aufgeführt. Im Plan sind geplante Strassenlinien entlang der Kantonsstrasse Mittelgäustrasse eingezeichnet. Inzwischen wurden die kantonalen Erschliessungspläne mit RRB Nr. 2021/19 vom 12. Januar 2021 und RRB Nr. 2022/20 vom 11. Januar 2022 genehmigt. Somit werden vorliegend die geplanten Strassenlinien entlang der Kantonsstrasse obsolet und damit von der Genehmigung ausgenommen.

### 3.3.6 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV dürfen Fruchtfolgeflächen FFF nur eingezont werden, wenn

- ein - auch aus der Sicht des Kantons - wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Gunzgen sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien «FFF geeignet» zu 100 % und «FFF bedingt geeignet» zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie «FFF in Reservezonen» ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Gunzgen getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF um insgesamt 1,1 ha zu.

### 3.3.7 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz vom 3. Juli 2013 (GeolG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147).

Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Gunzgen sind noch nicht digital erfasst. Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen. Dies ist noch nicht erfolgt, weshalb die Einwohnergemeinde Gunzgen dem ARP spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben hat.

### 3.4 Materielle Bemerkungen

#### 3.4.1 Raumplanungsbericht

Bei der Zuweisung des Grundstückes GB Gunzgen Nr. 938 von der landwirtschaftlichen Kernzone zur Zentrumszone handelt es sich gemäss Kantonalem Richtplan um eine Einzonung. Dies ist im Raumplanungsbericht, Kap. 7.7 Umzonungen/Aufzonungen, S. 60, entsprechend zu präzisieren. Dies ändert nichts an der Tatsache, als dass diese Planungsmassnahme im Sinne des PAG als Umzonung zu qualifizieren ist und der Planungsausgleich somit der Einwohnergemeinde zufließt.

Im Bauzonenplan ist das Gebiet Niderhof orientierend dargestellt. Für eine konkrete Einzonung als Spezialfall im Sinne des Richtplans (S-1.1.12) wären Nachweise der Betriebsaufgabe gemäss dem Kantonalen Richtplan nötig. Erst wenn diese Nachweise erbracht werden können, kann das Vorhaben in einer späteren Teilzonenplanrevision auch tatsächlich umgesetzt werden.

#### 3.4.2 Bauzonenplan

Die rechtsufrig erforderliche minimale Gewässerraumbreite gemäss Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) wurde bei der Dünnern vorliegend nicht umgesetzt. Dies betrifft insbesondere das südlich der Dünnern gelegene Eisenbahngebiet. Das Bundesamt für Verkehr ist darüber zu informieren.

#### 3.4.3 Erschliessungsplan Nord

Nach § 103 Abs. 1 PBG dienen private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten. Mit RRB Nr. 2020/1460 vom 19. Oktober 2020 hat der Regierungsrat dies präzisiert: «Unter "wenigen" Bauten oder Wohneinheiten ist in der Regel von drei, vier Bauten oder Wohneinheiten auszugehen und darüber hinaus ist eine öffentliche Erschliessung zu wählen (s. Mitteilungsblatt 2009, 3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlage?, S. 45). Das ARP wendet die Bestimmung von § 103 Abs. 1 PBG in diesem Sinne immer gestützt auf den konkreten Einzelfall an.» Beim Grundstück GB Gunzgen Nr. 263 ist dies der Fall, weshalb dies in einer nächsten Revision umzusetzen ist.

Gemäss dem bestehenden Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan, Gebiet Industrie inkl. Industrieerschliessung (89/41) (RRB Nr. 2009/558 vom 31. März 2009) ist entlang und unter Beanspruchung des Grundstückes GB Gunzgen Nr. 1065 (Wald im Rechtssinn) heute bereits rechtskräftig ein Trottoir vorgesehen. Das Trottoir wurde in die vorliegende Ortsplanungsrevision (Erschliessungsplan Nord) übernommen. Die Waldgrenze wird von Amtes wegen auf die Bauzonengrenze gelegt. Mit der Eingabe der überarbeiteten Genehmigungsunterlagen ist ein Waldfeststellungsplan einzureichen. Dieser ist vorgängig von der zuständigen Kreisförsterin zu unterzeichnen.

#### 3.4.4 Gesamtplan

Die kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone) ist als überlagernde Festlegung im Plan bezeichnet. Da die Signatur jedoch flächig dargestellt ist, wird an dieser Stelle präzisiert, dass als Grundnutzung die Landwirtschaftszone und überlagernd die kommunale Uferschutzzone gelten.

Bezüglich Gewässerraum Dünnern siehe Bemerkungen unter Bauzonenplan, Ziff. 3.4.2.

Es ist zu berücksichtigen, dass das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung «Allmend Forenban» (Nr. SO 101) besteht.

#### 4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Einwohnergemeinde

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das Räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

#### 5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gunzgen, bestehend aus

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Naturgefahrenplan 1:4'500
- 4 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteile Nord, Süd, Allmend und Industrie, 1:1'000
- Zonenreglement

wird genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Auszonung der Teilfläche des Grundstückes GB Gunzgen Nr. 1597 (Industrie), die Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 562, 1051, 1205, Teilfläche GB Gunzgen Nr. 90023 (Lipsmatt) und die geplanten Strassenlinien entlang der Kantonsstrasse Mittulgäustrasse. Die Genehmigungsunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind entsprechend anzupassen.

5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Zu beachten gilt es, dass hierzu die angepassten Unterlagen gemäss Beschluss-Nrn. 5.1, 5.8 und 5.9 vor der Publikation vorliegen müssen. Sollte gegen einen oder mehrere Beschwerdeentscheide ein Rechtsmittel ergriffen werden, haben diese keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.3 Behandlung der Beschwerden

5.3.1 Auf die Beschwerden von Hanspeter und Barbara Ryf, Albert und Angelika Vogel, Paul Lack, Urs und Kathrin Hof-Borer, Kurt Siegrist, Andreas und Brigitte Gasser, Beat und Barbara Wyss-Tüscher sowie Beat und Karin Brönnimann-Kernen vom 1. Dezember 2020 bzw. 21. Juli 2021 wird nicht eingetreten.

5.3.2 Die von Markus und Irina Lack erhobenen Beschwerden vom 5. November 2020 (mit einlässlicher Beschwerdebeurteilung vom 1. Dezember 2020) und 25. Juni 2021 (mit einlässlicher Beschwerdebeurteilung vom 21. Juli 2021) werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens Nr. 2020/155 von Fr. 2'500.00 (inklusive Entscheidgebühr) gehen zu Lasten der Beschwerdeführer. Der Betrag wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet, womit noch ein Betrag von Fr. 1'000.00 zu bezahlen ist. Parteientschädigungen werden keine gesprochen.

- 5.4 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme der Bauzone bzw. des Siedlungsgebiets um 0,3 ha. Das ARP wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 5.5 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbaren FFF um insgesamt 1,1 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 5.6 Planungsausgleich
- 5.6.1 Es werden folgende Abgabebetstände gemäss § 5 PAG festgestellt:
- Umzonung von der landwirtschaftlichen Kernzone zur Zentrumszone, Grundstück GB Gunzgen Nr. 938
  - Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur 2-geschossigen Wohnzone dicht W2d, Grundstück GB Gunzgen Nr. 548 (Teilfläche von 2'884 m<sup>2</sup>; Banacker).
- 5.6.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesummen vorzunehmen.
- 5.6.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümern mittels Verfügung oder Vertrag zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.6.4 Das ARP (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.7 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2003/210 vom 18. Februar 2003 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus Bauzonenplan (89/35), Gesamtplan (89/35a), Strassen- und Baulinienpläne (89/35b-35e) sowie Lärmempfindlichkeitsstufenplan (89/35f). Die Pläne betreffend Kiesabbau sind bei der nachfolgenden Liste nicht aufgeführt.
- 5.7.1 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Teilzonenplan «Niderhof» (89/43) (RRB Nr. 2011/1789 vom 30. August 2011)
  - Fruchtfolgeflächenplan, Gewinn Nr. 6 (89/42) (RRB Nr. 2009/558 vom 31. März 2009)
  - Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan, Gebiet Industrie inkl. Industrieerschliessung (89/41) (RRB Nr. 2009/558 vom 31. März 2009)
  - Gesamtplan, Gebiet Industrie (89/40) (RRB Nr. 2009/558 vom 31. März 2009)
  - Teilzonenplan Allmend (89/37) (RRB Nr. 2008/1149 vom 1. Juli 2008)
  - Gestaltungsplan Höchmatten (89/26) (RRB Nr. 2723 vom 9. September 1991)

- Teilzonenplan Marktstrasse (89/13) (RRB Nr. 4678 vom 10. August 1976)
- Teilbebauungsplan Zilmatten Chällematten (89/11) (RRB Nr. 1415 vom 22. März 1974).

5.7.2 Weiterhin in Kraft bleiben folgende Planungen (Auflistung hat keinen Einfluss auf die Planbeständigkeit, sie dient lediglich der Nachführung):

- Gestaltungsplan Banacker, Änderung SBV (89/44) (RRB Nr. 2012/2002 vom 22. Oktober 2012)
- Teilzonenplan, Gebiet Industrie (89/39) (RRB Nr. 2009/558 vom 31. März 2009)
- Gestaltungsplan Banacker inkl. SBV (89/31) (RRB Nr. 1903 vom 13. August 1996)
- Erschliessungsplan Allmendstrasse Bereich Ghölstrasse bis Boningerbach (89/30a) (RRB Nr. 1785 vom 13. August 1996)
- Erschliessungsplan Allmendstrasse Bereich Einmündung Ghölstrasse (89/30) (RRB Nr. 1785 vom 13. August 1996)
- Erschliessungsplan Mittelgäustrasse Alte Poststrasse bis Lipsmattweg (89/28) (RRB Nr. 1902 vom 28. Juni 1994)
- Gestaltungsplan Banacker mit SBV (89/25) (RRB Nr. 1381 vom 30. April 1991)
- Erschliessungsplan Mittelgäustrasse Teil 3 (89/24) (RRB Nr. 1211 vom 16. April 1991)
- Erschliessungsplan Umfahrung «Gunzger Allmend» (89/18) (RRB Nr. 1577 vom 31. Mai 1983)
- Erschliessungsplan N1 Rastplatz Gunzgen Nord Erweiterung Süd (89/16) (RRB Nr. 3785 vom 3. Juli 1981)
- Strassen- und Baulinienplan Mittelgäustrasse Kantonsstrasse II. Klasse Süd - Ost Teil (89/15b) (RRB Nr. 3115 vom 13. Juni 1980)
- Strassen- und Baulinienplan Mittelgäustrasse Kantonsstrasse II. Klasse Mittlerer Teil (89/15a) (RRB Nr. 3115 vom 13. Juni 1980)
- Strassen- und Baulinienplan Mittelgäustrasse Kantonsstrasse II. Klasse (89/15) (RRB Nr. 3115 vom 13. Juni 1980)
- Strassen- und Baulinienplan Mittelgäustrasse (89/14) (RRB Nr. 6053 vom 7. November 1978).

5.8 Die Einwohnergemeinde Gunzgen hat dem ARP möglichst umgehend folgende bereinigte Unterlagen zuzustellen: 2 gesamte Dossiers (inkl. orientierende Unterlagen), 4 Exemplare des Bauzonenplans, 3 Exemplare des Gesamtplanes und 3 Zonenreglemente. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

- 5.9 Die Waldgrenze wird von Amtes wegen auf die Bauzonengrenze gelegt. Mit der Eingabe der überarbeiteten Genehmigungsunterlagen (s. Beschluss-Nr. 5.8) ist ein Waldfeststellungsplan einzureichen. Dieser ist vorgängig von der zuständigen Kreisförsterin zu unterzeichnen.
- 5.10 Die Einwohnergemeinde Gunzgen wird eingeladen, das Naturinventar und -konzept noch zu erarbeiten, auch mit Blick auf eine zielführende Umsetzung.
- 5.11 Die Einwohnergemeinde Gunzgen hat dem ARP spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.12 Die Einwohnergemeinde Gunzgen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng  
Staatschreiber

### Rechtsmittelbelehrung

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

#### Kostenrechnung

#### Markus und Irina Lack, Schulstrasse 9, 4617 Gunzgen

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr):	Fr. 2'500.00	
Noch zu bezahlen:	<u>Fr. 1'000.00</u>	(4210000 / 054 / 81087)

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

#### Kostenrechnung

#### Einwohnergemeinde Gunzgen, Allmendstrasse 2, 4617 Gunzgen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 10'023.00</u>	

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

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ma, vs) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2020/155)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (VJ) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen** (2)

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Gunzgen, Allmendstrasse 2, 4617 Gunzgen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Gunzgen, Grabenweg 6, 4617 Gunzgen

Baukommission Gunzgen, Allmendstrasse 2, 4617 Gunzgen

Markus und Irina Lack, Schulstrasse 9, 4617 Gunzgen, mit Rechnung (**Einschreiben**)

BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Bundesamt für Verkehr, 3003 Bern

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Gunzgen: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Auszonung der Teilfläche des Grundstückes GB Gunzgen Nr. 1597 (Industrie), die Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 562, 1051, 1205, Teilfläche GB Gunzgen Nr. 90023 (Lipsmatt) und die geplanten Strassenlinien entlang der Kantonsstrasse Mittelgäustrasse.)