

Regierungsratsbeschluss

vom 16. März 2021

Nr. 2021/358

Grenchen: Teilzonen- und Erschliessungsplan "Südhang" / Gestaltungsplan "Südhang" und Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat die Planung am Südhang, bestehend aus nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Teilzonen- und Erschliessungsplan "Südhang", 1:1'000
- Gestaltungsplan "Südhang", 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV).

Orientierende Beilagen bilden der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700) sowie der Bericht zur Ideenkonkurrenz.

2. Erwägungen

2.1 Das Gebiet "Südhang"

Das beplante Gebiet "Südhang" liegt im Norden der Stadt Grenchen im Dreieck zwischen der Allmendstrasse und dem Altweg. Der Planungssperimeter umfasst die Teilparzellen GB Nrn. 2627, 2628 und 8852. Die Fläche von ca. 4'000 m² liegt am Hang und ist heute der Wohnzone und der Bauklasse 2 (1-2 Geschosse, max. 7.5 m) zugeteilt. Zum östlich angrenzenden Wald besteht eine gesetzliche Waldbaulinie von 20 Metern. Nun soll die unbebaute Fläche in verdichteter, quartierverträglicher Weise mit einer Wohnnutzung entwickelt werden.

2.2 Ideenwettbewerb und Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan

Zur Ideensammlung von möglichen Bebauungsvarianten wurde im Frühling 2018 ein Ideenwettbewerb mit drei Architekturbüros aus der Region durchgeführt. Ein Beurteilungsgremium beurteilte die architektonische Umsetzung, Machbarkeit und die Wirtschaftlichkeit. Das Projekt von phalt Architekten AG wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Projekt sieht drei Neubauten vor. Die Dimensionen, Baumasse und auch Formsprache sind so gewählt, dass die Neubauten wie Findlinge im Terrain stehen. Diese werden ins Gebiet gesetzt, so dass der Hang weiterhin Richtung Süden zwischen den Volumen hindurchfliessen kann.

Im nördlichen Bereich des Areals sind zwei Wohnbauten vorgesehen, die als Doppeleinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden können. Die Setzung und Einbettung nehmen Rücksicht auf das gewachsene Terrain. Die Erschliessung der zwei nördlichen Bauten erfolgt ab dem Altweg. Im südlichen Arealteil ist in gebührendem Abstand zum bestehenden Wohnpavillon auf GB Nr. 2628 (ausserhalb des Planungssperimeters) ein eigenständiges Wohnhaus geplant.

Das Gebäude übernimmt die Formgebung der beiden nördlichen Bauten. Die Erschliessung dieser Einheit erfolgt ab der Allmendstrasse.

2.3 Teilzonen- und Erschliessungsplan

Für die Umsetzung des resultierenden Projektes wird mit der vorliegenden Planung die Grundnutzung, wobei davon nur die Bauklasse, angepasst. Die Parzellen GB-Nrn. 2627, 2628 und 8852 werden von der "Bauklasse 2" der "Bauklasse 2 Hang" zugeteilt. Die Grundnutzung "Wohnen" bleibt unverändert.

Im Sinne der besseren Überbaubarkeit des Grundstückes wird der heute rechtsgültige Waldabstand von 20 Meter auf neu 10 Meter reduziert. Dies erfolgt mit der Festlegung der neuen Waldbaulinie im Erschliessungsplan.

2.4 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

Mit dem Gestaltungsplan wird das Projekt der phalt Architekten AG umgesetzt. Das Richtprojekt, welches als Anhang der SBV in der Planung aufgeführt ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Es ist massgebend in Bezug auf die architektonische Sprache, die Bautypologie, Dachform, Volumina und Höhenentwicklung als auch für die Umgebungsgestaltung.

Im Plan werden entsprechende Baubereiche für die zwei Volumen im Norden und ein Baubereich für das Einfamilienhaus im Süden des Perimeters festgelegt. Nebst den Baubereichen im Plan werden in den SBV die maximalen Höhen mittels maximalen Dachkoten ab gewachsenem Terrain festgelegt. Die maximale Anzahl Wohneinheiten wird auf acht festgelegt.

Um eine Ensemblewirkung der Neubauten sicherstellen zu können, sind Farbgebung und Materialwahl der Neubauten aufeinander abzustimmen. Weiter wird im Plan die Erschliessung über die Allmendstrasse und den Altweg sowie die Parkierung geregelt.

Ein weiterer verbindlicher Inhalt des Gestaltungsplanes bzw. der SBV ist die Aussenraumgestaltung. Es werden minimale Terrainveränderungen angestrebt und die Gestaltung der Flächen erfolgt naturnah mit Wiesen und einheimischer Bepflanzung. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der das bestehende und neue Gehölz, die Terrainveränderungen und Stützmauern aufzeigt.

Bezüglich Energie wird in den SBV festgehalten, dass die Verwendung erneuerbarer Energie anzustreben ist. Dabei werden konkrete Ziele aufgeführt, die es anzustreben gilt.

Mit dem Gestaltungsplan und den dazugehörigen SBV wird unter Berücksichtigung des steilen Terrains, des Waldabstandes und der bestehenden Bebauung die Grundlage für eine qualitätsvolle, ortsverträgliche Wohnüberbauung geschaffen.

2.5 Anwendung Planungsausgleichsgesetz

Seit dem 1. Juli 2018 ist das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) in Kraft. Die Bestimmungen sind anwendbar auf alle Planverfahren, deren öffentliche Auflage zum Zeitpunkt der Rechtskraft noch nicht abgeschlossen war (§ 16 PAG). Dies trifft auf die vorliegende Planung zu.

Abgabetatbestände sind nebst Einzonungen auch einige Arten von Umzonungen (§ 5 PAG). Mit der vorliegenden Umzonung von der Wohnzone Bauklasse 2 in die Wohnzone Bauklasse 2 Hang wird jedoch kein Vorteil geschaffen, welcher auszugleichen ist.

2.6 Verfahren

Mit Datum vom 1. Februar 2019 erging der Vorprüfungsbericht vom Amt für Raumplanung. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 10. bis zum 24. Januar 2019 statt. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 13. Juni 2019 bis 12. Juli 2019. Innerhalb der Auflagefrist erhoben u.a. René Vuilleumier, Franz Gaukel, Daniel Rickli und Hoang Lê, alle v.d. Rechtsanwältin Gabriela Mathys, Einsprache. Der Gemeinderat wies die Einsprachen mit Beschluss vom 21. Januar 2020 vollumfänglich ab und verabschiedete die Nutzungsplanung zuhanden des Regierungsrats des Kantons Solothurn.

2.7 Beschwerde

Mit Eingabe vom 12. Februar 2020 erhoben René Vuilleumier, Franz Gaukel, Daniel Rickli und Hoang Lê (nachfolgend Beschwerdeführer), alle v.d. Rechtsanwältin Gabriela Mathys, Beschwerde an den Regierungsrat des Kantons Solothurn. Sie beantragen die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats (nachfolgend Vorinstanz) vom 21. Januar 2020 und die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplanes "Südhang" mit Sonderbauvorschriften sowie des Teilzonen- und Erschliessungsplanes "Südhang" (GB Grenchen Nrn. 2627, 2628 / Allmendstrasse, Altweg); unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.7.1 Vernehmlassung Vorinstanz

Die Vorinstanz liess sich mit Eingabe vom 5. Mai 2020 zur Beschwerde vernehmen. Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde, die Bestätigung des gemeinderätlichen Beschlusses vom 21. Januar 2020 und die Genehmigung des Gestaltungsplanes "Südhang" und der Sonderbauvorschriften sowie des Teilzonen- und Erschliessungsplanes "Südhang"; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer.

2.7.2 Vernehmlassung Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin und eigentliche Initiantin der Planung, Planesa Immobilien AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin), v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, verlangt mit Eingabe datiert vom 28. April 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, sofern rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2.7.3 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), 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.

2.7.4 Eintreten

Nach § 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. Die Parzelle der Beschwerdeführer (Stockwerkeigentümer), GB Grenchen Nr. 2630, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplan- sowie zum Teilzonen- und Erschliessungsplanperimeter und sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation i.S.v. § 12 Abs. 1 VRG ist gegeben. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

2.7.5 Ausstand des Stadtplaners

Die Beschwerdeführer monieren, wie bereits im Einspracheverfahren, der Stadtplaner hätte gestützt auf § 117 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 (GG; BGS 131.1) in den Ausstand treten sollen, da sich dieser mit der Sache vorbefasst und als Mitglied im Beurteilungsgremium das Siegerprojekt mit ausgewählt habe. Die Baudirektion alleine habe die Einsprachen geprüft und den Entwurf/Antrag an die Behörden ausgearbeitet. Der Gemeinderat habe mit Beschluss vom 21. Januar 2020 den Entwurf/Antrag der Baudirektion unangefochten und unhinterfragt akzeptiert. Damit habe die Baudirektion und somit die für das Projekt zuständige Person praktisch den Entscheid gefällt. Der Gemeinderatsbeschluss vom 21. Januar 2020 basiere auf der Grundlage eines Behördenmitglieds, welches hinsichtlich des zu realisierenden Bauprojekts voreingenommen war und ist. Der Beschluss des Gemeinderats sei formell fehlerhaft und daher aufzuheben.

Zum Ausstandsbegehren erklärte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, der Stadtplaner habe die Ideenkonkurrenz der Gesuchsteller begleitet und habe sich ein Bild von den verschiedenen Projektideen unter dem Gesichtspunkt der Stadtplanung Grenchen machen können. Die Auswahl des "Siegerprojektes" sei ausschliesslich durch die Grundeigentümer erfolgt. Es sei allgemein üblich, dass Projekte, welche einem Gestaltungsplanverfahren vorangingen, durch den Stadtplaner begleitet würden. Dieser sei bestrebt, die Interessen der Stadt zu vertreten, auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu achten, auf mögliche Konflikte hinzuweisen und schliesslich das Projekt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu begleiten. Es liege im Aufgabenbereich des Stadtplaners, anschliessend auch das Planungsverfahren zu koordinieren und die Entscheidungsgrundlage für die Planungsbehörde (Gemeinderat) vorzubereiten. Die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung erfolge durch die Fachkommission (BAPLUK), die kommunale Genehmigung und Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat, unabhängig von der Meinung des Stadtplaners. Im Rahmen ihrer Vernehmlassung hielt die Vorinstanz fest, der Stadtplaner habe in Ausübung seiner Funktion stets die Aufgaben der Stadt Grenchen vertreten. Er habe dabei die Projektideen nach ihrer räumlichen Qualität und planungsrechtlichen Umsetzbarkeit beurteilt. Dass der Stadtplaner zuhanden der Planungsbehörde seine fachlichen Einschätzungen zu einem Projekt äussere, sei Bestandteil seiner Aufgabe und werde von ihm auch erwartet.

Gemäss § 8 VRG gelten die Ausstands- und Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12) und des Gemeindegesetzes auch für das Verfahren vor den Verwaltungsbehörden. Ein Ausstandsgrund des Stadtplaners ist nicht zu erkennen, agierte doch dieser für die Stadt in seiner Stellung als Stadtplaner und nicht mit einem eigenen Interesse an fraglichen Nutzungsplänen oder im Sinne einer (unzulässigen) Vorbefassung in anderer amtlicher Stellung (vgl. § 117 Abs. 1 GG). Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans durch Private ohne Einbezug der Stadt wäre kaum zweckmässig, da die Stadt bzw. Einwohnergemeinde es ist, die die Nutzungspläne erlässt (§ 9 PBG). Damit scheint auch ein Sitz des Stadtplaners im Beurteilungsgremium als unproblematisch, wobei die Vorinstanz die Mitwirkung des Stadtplaners im Beurteilungsgremium ohnehin bestreitet. Der Beschluss über die Einsprachen und die Nutzungspläne

obliegt sodann dem Gemeinderat, nicht der Baudirektion oder gar dem Stadtplaner selbst (vgl. dazu nachfolgend).

2.7.6 Rechtliches Gehör, Augenschein

Weiter rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe sich mit dem Antrag, einen Augenschein durchzuführen, nicht auseinandergesetzt und damit ihr rechtliches Gehör verletzt.

In der Tat setzte sich die Vorinstanz mit dem Beweisantrag des Augenscheins nicht auseinander. Indessen begnügten sich die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren mehrheitlich damit, den Augenschein jeweils als Beweismittel aufzuzählen, ohne aber in ihren Ausführungen eine Begründung zu liefern, welche konkreten Erkenntnisse sich aus einem Augenschein vor Ort ergeben würden, die sich nicht bereits aufgrund der Akten ergeben. In ihrer Stellungnahme im Beschwerdeverfahren gab die Vorinstanz zu erkennen, dass aus ihrer Sicht kein Anlass bestehe, einen Augenschein mit allen Beteiligten durchzuführen, da davon ausgegangen werde, dass die örtlichen Verhältnisse allen Beteiligten bekannt seien (Rz. 5). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus - im Sinne einer Heilung des Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.3.2). Dem Regierungsrat kommt bezüglich der Prüfung von Rechtsverletzungen volle Kognition zu (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Ausgehend von den Ausführungen in ihrer Stellungnahme würde die Rückweisung an die Vorinstanz einen formalistischen Leerlauf darstellen, da sie den Beweisantrag des Augenscheins offenbar ablehnen würde. Mit den Einwendungen, im Rahmen derer die Beschwerdeführer den Beweisantrag eines Augenscheins vorbrachten (Reduktion Waldabstand; Abweichung von der Grundnutzung, Geschossigkeit und Aussicht; Planperimeter und bestehender Gewerbebetrieb) hat sich die Vorinstanz indessen in der Einsprachebehandlung eingehend befasst.

Den Antrag auf Durchführung einer Einspracheverhandlung hat die Vorinstanz behandelt und abgewiesen. Die Begründung ist nicht zu beanstanden. Im Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat ist weder ein Augenschein noch eine Einspracheverhandlung vorgesehen. Das Einspracheverfahren und das Verwaltungsbeschwerdeverfahren sind schriftliche Verfahren. Die Behörden sind gemäss § 15 VRG berechtigt, zur Feststellung des Sachverhalts u.a. Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen und Augenscheine vorzunehmen; eine Pflicht dazu besteht nicht und lässt sich auch aus § 16 PBG nicht ableiten.

Auch im Beschwerdeverfahren kann auf einen Augenschein verzichtet werden; der Sachverhalt ergibt sich ausreichend aus den Plänen und übrigen Akten.

2.7.7 Gemeinderat als Planungsbehörde

Nach Auffassung der Beschwerdeführer nimmt der Gemeinderat seine Planungspflicht überhaupt nicht wahr. Die Baudirektion habe sich mit den Einsprachen befasst und einen Entwurf zur Genehmigung zuhanden der BAPLUK (Bau-, Planungs- und Umweltkommission) erstellt, welche diesen genehmigt hätte. Zum Schluss hätte der Gemeinderat als Planungsbehörde nur die Vorlage der Baudirektion bestätigt. Ein Beschluss über die Pläne und Interessenabwägungen würde fehlen. Der Beschluss des Gemeinderats sei unvollständig und daher aufzuheben.

Dagegen wendet die Vorinstanz ein, der Gemeinderat habe als Planungsbehörde Einsicht in sämtliche Akten, um eine entsprechende Interessenabwägung vorzunehmen. Es liege im Ermessen der Planungsbehörde, wie weit sie ihre eigenen Erwägungen ausführen wolle bzw. ob sie

Anträge der vorberatenden Fachkommissionen oder der Verwaltung ändern, korrigieren oder ergänzen wolle.

Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen das Vorgehen der Vorinstanz, dem Antrag einer Fachkommission zu folgen, unzulässig sein sollte. Aus dem Protokollauszug (vgl. nachfolgend) geht deutlich hervor, dass der Gemeinderat in Kenntnis der Akten über die Pläne und Einsprachen beschlossen hat. Er hat sich offensichtlich mit den Erwägungen auseinandergesetzt und teilte diese.

2.7.8 Fehlende/willkürliche Interessenabwägung, Waldabstand

Es wird weiter moniert, bei der Planung seien alle Interessen zu berücksichtigen, nicht nur diejenigen der bauwilligen Grundeigentümer; eine solche Interessenabwägung fehle in der vorliegenden Planung. Der Gemeinderat habe sich nicht mit dem Interesse der Beschwerdeführer an deren Aussicht sowie mit dem (öffentlichen) Interesse am Erhalt des Waldabstands von 20 m auseinandergesetzt bzw. habe diese falsch/willkürlich gewichtet.

Die Vorinstanz führt in ihrer Vernehmlassung dazu aus, die Möglichkeit der Reduktion des Waldabstands sei vorgängig mit der kantonalen Fachstelle abgeklärt worden; es sei stets kommuniziert worden, dass eine Reduktion nur im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens in Frage komme. Es sei nie ein Freipass eingeräumt worden, den gesetzlichen Waldabstand zu unterschreiten. Es sei um eine bessere Lösung für das schwierige Grundstück gegangen. Umgekehrt scheine es, dass die benachbarten Beschwerdeführer primär die Beeinträchtigung ihrer Aussicht gewichten. Mit dem vorgeschlagenen Projekt sei die Ausnützung nicht höher, aber die Gebäude könnten sinnvoller platziert werden.

Den Ausführungen der Vorinstanz ist zuzustimmen. Aus dem Raumplanungs-/Mitwirkungsbericht (S. 1, 16, 21) geht hervor, dass die Überbaubarkeit bzw. die Nutzung der Grundstücke mit einem Waldabstand von 20 m als schwierig erachtet wird. Durch die Reduktion des Waldabstandes auf 10 m soll eine qualitativ hochwertige Überbauung und Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht werden. Entsprechend wurde in der Anfrage der Stadt an das Amt für Raumplanung betreffend die Reduktion des Waldabstandes auf 10 m mit der sinnvollen Überbaubarkeit des Grundstücks argumentiert. Das Amt für Raumplanung wie auch das Amt für Wald, Jagd und Fischerei erachteten die Überbauung mit dem bis dato bestehenden Waldabstand von 20 m ebenfalls als schwierig und unterstützten die Reduktion (vgl. Schreiben "Voranfrage" vom 23. Dezember 2016, Anhang zum Raumplanungs-/Mitwirkungsbericht). Daraus wird deutlich, dass die Erhaltung des gesetzlichen Waldabstands im zu beurteilenden Fall aus öffentlicher Sicht, nicht nur aus Sicht der Bauherrin/Grundeigentümerin, weniger stark gewichtet wird.

Gemäss § 141 Abs. 1 PBG beträgt der Bauabstand von Wald für Bauten und bauliche Anlagen 20 m. In begründeten Fällen, vorab aus Gründen der Raumplanung, kann im Rahmen des Zonenplanes eine andere Waldbaulinie (§ 40) festgelegt werden. Dass der gesetzliche Waldabstand von 20 m insbesondere auf den Parzellen GB Grenchen Nrn. 2627 und 8852 zu einer grösseren Einschränkung führt, ist ohne Weiteres ersichtlich und wird auch von der Beschwerdegegnerin sinngemäss vorgebracht. Dies wurde auch von den kantonalen Fachstellen erkannt. Da die Parzellen aber in der Bauzone (heute noch in der Zone [in Grenchen "Bauklasse" genannt] W2) liegen und eine Überbauung somit aus öffentlicher Sicht gewollt ist, kann dies als hinreichender raumplanerischer Grund zur Reduktion des Waldabstands angesehen werden, zumal diese nur "punktuell" erfolgt. Dies umso mehr, da aus raumplanerischer Sicht ein Interesse daran besteht, Bauland qualitativ zu überbauen. Gerade hinsichtlich Qualität ermöglicht hier die Reduktion des Waldabstands bessere Ergebnisse und genau die Qualität der geplanten Überbauung und dessen Eingliederung in die Landschaft ist es, was die Vorinstanz zu diesem Schritt bewegen hat. Dies ergibt sich u.a. aus dem Raumplanungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. weiter oben), den Sonderbauvorschriften (§ 1), dem Protokollauszug vom 21. Januar 2020 (in den Akten sowie öf-

fentlich einsehbar unter https://www.grenchen.ch/_docn/2468335/publiziertes_Sitzungsprotokoll_Gemeinderat_vom_21._Januar_2020.pdf), Ziff. 2.2. f., und aus der Vernehmlassung der Vorinstanz vom 5. Mai 2020 (z.B. Rz. 18 und Schlusswort S. 7). Im Übrigen geht es vorliegend nicht um eine Bewilligung zur Unterschreitung des Mindestabstands nach Art. 17 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG; SR 921.0), sondern um die Festsetzung einer abweichenden Waldbaulinie und damit um die eigentliche Festsetzung des Mindestabstands gestützt auf § 141 PBG (und Art. 17 Abs. 2 WaG). Wenn die Vorinstanz zum Argument der Aussicht vorbringt, auf diese bestehe kein Rechtsanspruch, so nimmt sie das Argument, entgegen der Vorbringen der Beschwerdeführer, in die Interessenabwägung mit auf, entscheidet sich jedoch dazu, diesem wenig bis kein Gewicht beizumessen, da kein rechtlicher Anspruch auf Aussicht besteht. Dies ist unter der Berücksichtigung, dass es sich bei dem Gestaltungsplanperimeter um Bauland handelt, korrekt. Die Überbauung von Bauland ist im Interesse einer Gemeinde. Dem kann der Einwand der Nachbarn an der dadurch verbauten Aussicht nicht entgegenstehen; mit einer einstigen Einschränkung der Aussicht war zu rechnen, befinden sich die zu überbauenden Parzellen schon seit längerem in der Bauzone. Die Aussage, es habe keine Interessenabwägung stattgefunden und der Gemeinderat nehme seine Planungspflicht nicht wahr, trifft nicht zu. U.a. aus dem Protokollauszug vom 21. Januar 2020 wird ersichtlich, dass der Gemeinderat die Überbauung aus Sicht der Stadt Grenchen unterstützt (vgl. Ziff. 2.2 f.) und somit gerade nicht nur das Interesse der Bauherrschaft berücksichtigt. Die Interessen der Einsprecher bzw. Beschwerdeführer wiederum wurden schlichtweg als weniger gewichtig erachtet und ihren Einwänden wurde nicht gefolgt. An der Recht- und Zweckmässigkeit der Reduktion des Waldabstands vermag auch die eingereichte Unterschriftensammlung nichts zu ändern. Dieser kommt ohnehin keine Beweiskraft zu.

2.7.9 Waldfeststellung

Die letzte Waldfeststellung stammt aus dem Jahre 2003. Wie die Beschwerdeführer selber geltend machen, können gemäss Art. 13 Abs. 3 WaG Waldgrenzen im Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 WaG überprüft werden, wenn die Nutzungspläne revidiert werden und sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben. Dass sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben, lässt sich ohne Weiteres bereits an den mit der Beschwerde eingereichten Fotos als auch aus dem aktuellen Orthofoto (unter <https://geo.so.ch/map>) erkennen; einzelne Bäume, die über die Waldgrenze hinaus wachsen, gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 WaG) und stellen noch keine wesentliche Veränderung dar, die eine neue Waldfeststellung zu begründen vermögen. Neue Bestockung muss hinsichtlich Fläche als auch Qualität ein gewisses Mass erreichen, dass von einer wesentlichen Veränderung gesprochen werden könnte (vgl. dazu den Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates vom 3. Februar 2011, BBl 2011 4397, S. 4419). Die Vorinstanz führte zur Frage der Waldfeststellung im angefochtenen Entscheid zutreffend aus, es sei Sinn und Zweck der Waldfeststellung, dass die Grenze klar festgelegt sei und eben nicht aufgrund dynamischer Veränderungen ständig angepasst werde. Die bestehende Waldgrenze sei anlässlich einer Begehung mit dem Kreisförster ausdrücklich bestätigt worden. Letzteres wird von den Beschwerdeführern offenbar angezweifelt, unabhängig davon kann aber auf die obigen Ausführungen zum WaG verwiesen werden.

2.7.10 Plansicherheit und Planbeständigkeit

Die Beschwerdeführer monieren, die wirtschaftlichen Interessen der Bauherrschaft sowie deren Baubereitschaft würden keine erheblichen Veränderungen darstellen, welche eine vorzeitige Nutzungsplanänderung gegenüber der Ortsplanungsrevision rechtfertigen würden. Die vorliegende Planung verletze die Gebote der Plansicherheit und Planbeständigkeit.

Die Beschwerdeführer verkennen, dass gemäss § 10 Abs. 2 PBG die Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist nach Ablauf des Planungshorizonts das Vertrauen auf die Beständigkeit von Nutzungs-

plänen geringer und desto eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden. Mit anderen Worten verringert sich das Erfordernis der erheblichen Veränderungen und das Vertrauen in die Planbeständigkeit mit zunehmendem Alter eines Nutzungsplans. Der heute gültige Bauklassenplan wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2003/1282 vom 1. Juli 2003 genehmigt und ist damit bald 20 Jahre alt. Der bestehende Erschliessungsplan zum Altweg und der bestehende Erschliessungsplan zur Allmendstrasse wurden in den Jahren 1990 (RRB Nr. 975 vom 20. März 1990, Plan Nr. 124) bzw. 1994 (RRB Nr. 2047 vom 5. Juli 1994) genehmigt. Folglich kommt dem Vertrauen in die Beständigkeit der zu revidierenden Nutzungspläne keine allzu hohe Bedeutung mehr zu. Eine Änderung im Rahmen der gesamten Ortsplanungsrevision wäre zwar ebenfalls denkbar und bei umfassenden Änderungen vorzuziehen, hier handelt es sich jedoch um eine Änderung von untergeordneter Bedeutung. Zudem sprechen zeitliche Gründe dafür, die Änderung vor der Gesamtrevision vorzunehmen, da sich diese bei grossen Gemeinden/Städten um einige Jahre hinziehen kann und vorliegend ein Projekt geplant ist, an dessen Realisierung die Gemeinde offensichtlich ein Interesse hat. Dieses Vorgehen ist jedenfalls keineswegs unzumutbar und liegt im Ermessen der jeweiligen Einwohnergemeinde.

2.7.11 Aufzoning

Die Grundstücke GB Grenchen Nrn. 2627, 8852 und teilweise auch GB Grenchen Nr. 2628 sollen gemäss neuem Teilzonen- und Erschliessungsplan von der Zone/Bauklasse W2 in die Zone/Bauklasse W2 Hang aufgezont werden. Damit werden neu bis zu 3 Geschosse anstatt wie bis anhin nur 2 Geschosse zugelassen und auch die Gebäudehöhe und mögliche Ausnützung wird erhöht. Begründet wurde diese Aufzoning durch die Vorinstanz damit, dass die umliegenden Wohnzonen der Bauklasse 2 Hang zugeteilt seien. Warum dies in der letzten Ortsplanungsrevision so zugeteilt worden sei, könne nicht nachvollzogen werden. Die bau- und planungsrechtliche Sicherstellung des Vorprojekts, das auf einer Ideenkonkurrenz basiere und eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ermögliche, bedinge die Bauklasse 2 Hang mit Gestaltungsplan. Mit der angelaufenen Ortsplanungsrevision werde geprüft, ob das gesamte Areal zwischen Allmendstrasse und Altweg in die Bauklasse 2 Hang überführt werden könne (vgl. Raumplanungs-/Mitwirkungsbericht, S. 15).

Wie die Vorinstanz schilderte, sind die Grundstücke oberhalb des Altwegs und unterhalb der Allmendstrasse bereits der Bauklasse W2 Hang eingeteilt, wohingegen die Grundstücke zwischen Altweg und Allmendstrasse der Bauklasse W2 zugeordnet sind. Die Anpassung im fraglichen Perimeter (GB Nrn. 2627, 8852 und 2628 [teilweise]) ist mit Blick auf die umliegende Bauklasse und die bestehende Hanglage keineswegs offensichtlich unzumutbar, sondern zu befürworten und ist nicht zuletzt auch aufgrund des öffentlichen Interesses an der Realisierung eines qualitativ hochwertigen Projekts angezeigt, zumal in der Ortsplanungsrevision offenbar auch die Aufzoning der übrigen Grundstücke zwischen Altweg und Allmendstrasse geprüft werden soll. Letzteres bildet jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Unklar ist, inwiefern ein allfälliger bestehender Gewerbebetrieb einer Aufzoning von W2 in W2 Hang entgegenstehen sollte, wie die Beschwerdeführer annehmen; die Grundstücke waren bis anhin und verbleiben weiterhin in der Wohnzone. Neu soll lediglich eine grössere Nutzung möglich sein. Auch das Vorbringen, die Aufzoning verletze das räumliche Leitbild, gemäss diesem das Bauen in Hanglage neu definiert werden solle, ist unbegründet. Das Leitbild äussert sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung (§ 9 Abs. 3 PBG). Es enthält daher generelle Aussagen zur räumlichen Entwicklung, welche der Gemeinderat als Planungsbehörde dann konkret umsetzt. Entscheidend ist das Leitbild als Ganzes. Dieses ist von der Planungsbehörde in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es geht hingegen nicht, wie dies die Beschwerdeführer offenbar annehmen, um die konkrete Umsetzung einzelner Punkte (vgl. zum Ganzen auch das Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2018.404 E. 2). Die Aufzoning und damit Angleichung entsprechend dem umliegenden Gebiet steht dem räumlichen Leitbild nicht entgegen. Am Rande sei erwähnt, dass sich dem räumlichen Leitbild im Übrigen auch kein Anspruch auf eine schöne Aussicht für die Beschwerdeführer ableiten, geschweige denn gestützt auf dieses durchsetzen lässt.

2.7.12 Abweichung von der Grundnutzung mittels Gestaltungsplan

Gemäss § 44 Abs. 4 PBG haben sich Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren. Sie können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden (§ 45 Abs. 1 PBG) und Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (Abs. 2). § 133 Abs. 1 PBG erlaubt es den Gemeinden, ergänzende Bauvorschriften zu erlassen, soweit diese der kantonalen Bauverordnung nicht widersprechen, wobei sie in Verbindung mit Gestaltungsplänen auch abweichende Vorschriften erlassen können (Abs. 2).

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist es also möglich, von der Grundnutzung abzuweichen, wobei man sich an der Grundnutzung zu orientieren hat und die Abweichung folglich nicht allzu stark sein darf. Betreffend Geschosszahl wird gemäss Praxis ein zusätzliches Geschoss im Vergleich zur Grundnutzung als zulässig erachtet. Bei der Ausnützungsziffer hat sich eine Obergrenze von zusätzlich 20 % etabliert.

Die Beschwerdeführer sind nun der Ansicht, die Aufzoning in die Zone Wohnen 2 Hang reiche für die Realisierung des Projektes nicht aus. Auch wenn keine maximalen Geschosszahlen im Gestaltungsplan festgelegt würden, könne die Geschosszahl aufgrund der Gebäudehöhe ermittelt werden. Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe sei das Haus A talseitig viergeschossig und hangseitig dreigeschossig. Das Gebäude zähle damit ein Geschoss mehr als mit der Aufzoning der Grundnutzung (Wohnen 2 Hang) zulässig sei.

Wie oben ausgeführt, kann mit dem Gestaltungsplan verglichen mit der Grundnutzung ein zusätzliches Geschoss ermöglicht werden. Die Geschosszahl ermittelt sich nicht nur über die effektive Anzahl Geschosse, sondern auch über die Gebäudehöhe (vgl. § 18 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 [aKBV; BGS 711.61]). In der Zone W2 Hang sind nicht nur zwei, sondern drei Geschosse zulässig, wobei aber die Gebäudehöhe, die bei drei Geschossen üblicherweise bis zu 10.5 m betragen dürfte (§ 18 Abs. 1 lit. c aKBV) in der W2 Hang maximal 9.5 m betragen darf. Damit ist die "Wohnzone 2 Hang" eigentlich eine "Wohnzone 3 reduziert". Mit der Aufzoning der Grundstücke in die W2 Hang wären folglich drei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9.5 m zulässig.

Mit dem Gestaltungsplan kann ein viertes Geschoss zugelassen werden. Vorliegend wird im Gestaltungsplan keine maximale Geschosszahl definiert. Effektiv weist das Richtprojekt offenbar maximal 3 Geschosse aus und entspräche damit der Grundnutzung. Es wird auch keine maximale Gebäudehöhe festgelegt, jedoch werden an den äussersten Punkten der Baubereiche für oberirdische Bauten maximale Dachkoten durch Angabe der Meereshöhe sowie des gewachsenen Terrains definiert (vgl. § 5 SBV). Bei den drei fünfeckigen Baubereichen (und somit auch beim Richtprojekt) wird ausserdem die Firstrichtung im Gestaltungsplan angegeben. Wird die Differenz der Meereshöhen von gewachsenem Terrain und maximaler Dachkote in den jeweiligen Punkten berechnet, erhält man beispielsweise bei Punkt A2 9.82 m und bei A3 10.25 m. In den Punkten A4 (First), B5 (First) und C2 (First) erhält man sogar 12.45 m, 12.19 m bzw. 11.06 m. Folglich wird mit dem Gestaltungsplan einerseits von der gemäss Grundnutzung maximalen Gebäudehöhe von 9.50 m abgewichen, andererseits wird ein zusätzliches, viertes Geschoss ermöglicht. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass gemäss § 18 Abs. 1 aKBV in Zonen für dreigeschossige Bauten die Gebäudehöhe höchstens 10.50 m beträgt, hingegen in Zonen für viergeschossige Bauten höchstens 13.50 m (vgl. § 18 Abs. 2 aKBV wonach die Gebäudehöhe vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche gemessen wird). Nicht gefolgt werden kann der Auffassung der Beschwerdegegnerin, bei einem fünfeckigen Gebäude mit Schrägdach und definierter Firstrichtung würde die Gebäudehöhe nicht an der "Giebelseite" gemessen, weshalb die Gebäude maximal dreigeschossig seien. In der Tat ist die Überschreitung der Gebäudehöhe bei einem "gewöhnlichen", im Grundriss viereckigen Gebäude mit Satteldach an den Giebelseiten zulässig, da die Gebäudehöhe nur traufseitig gemessen wird. Bei einem fünfeckigen Gebäude bestehen jedoch keine Giebel- und

Traufseiten. Würde man die Messweise im vorliegenden Fall analog anwenden, müsste die Gebäudehöhe pro Gebäude/Baubereich nur an genau einer Fassade eingehalten werden, die übrigen drei Fassaden wären Teil der "Giebel". Diese Betrachtungsweise kann nicht geschützt werden und es rechtfertigt sich, die Gebäudehöhe in allen Punkten zu messen. Die Abweichung von der Grundnutzung mittels Gestaltungsplan liegt hier aber im zulässigen Rahmen. Wieso mittels Gestaltungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird und nicht durch eine Aufzonung in die W3 Hang, hat die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme ausgeführt (Rz. 32). Darauf kann verwiesen werden. Eine von der Grundordnung W2 Hang abweichende maximale Ausnutzungssziffer wird im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften im Übrigen nicht vorgesehen.

Wie bereits festgestellt, ist die Aufzonung in die W2 Hang nicht zu beanstanden. Die zusätzliche Abweichung mittels Gestaltungsplan ist ebenfalls im zulässigen Rahmen. Es sei noch erwähnt, dass die Parzelle der Beschwerdeführer ebenfalls in der W2 Hang liegt und damit die Einschränkung ihrer Aussicht durch das mit Gestaltungsplan zusätzliche Geschoss nicht derart gravierend ist, dass von einer offensichtlichen Unzweckmässigkeit oder gar einer Unrechtmässigkeit die Rede sein könnte.

2.7.13 Erschliessung

Die Beschwerdeführer behaupten zurecht nicht, die Grundstücke seien nicht erschlossen. Der Baubereich B erstreckt sich über alle drei Parzellen im Gestaltungsplanperimeter. Die Erschliessung über den Altweg ist nicht zu beanstanden. Wieso eine Zunahme des Verkehrs aufgrund des Baubereichs B nicht verträglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Zulässig sind in den Baubereichen A und B lediglich 8 Wohnungen. Die Breite des Altwegs ist ausreichend und die paar zusätzlichen Wohnungen fallen kaum ins Gewicht. Die heutige Ausbaubreite ist unerheblich; wie die Vorinstanz korrekt ausführt, sind die planerischen Voraussetzungen für einen Ausbau doch gegeben.

2.7.14 Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenzabstand von Baubereich A zur Parzelle GB Grenchen Nr. 6558 beträgt im westlichsten Punkt (A 5) 4.17 m. Da das Haus A gemäss Richtprojekt aufgrund der maximalen Dachkote drei bis viergeschossig sein wird, bestreiten die Beschwerdeführer die Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes nach § 22 aKBV bzw. Anhang II aKBV. Die Fassade A5-A4 ist von Norden gegen Süden hin aufgrund des abfallenden Terrains sowie der Dachneigung ansteigend. Dies führt dazu, dass das spätere Gebäude an dieser Fassade im hinteren, nördlichen Bereich aufgrund der Gebäudehöhe dreigeschossig und im vorderen, südlichen Bereich viergeschossig in Erscheinung treten könnte. Der Grenzabstand für dreigeschossige Bauten beträgt bei einer Gebäudelänge bis 11.99 m mindestens 4.00 m, bei vier Geschossen mind. 5.50 m. Analog der Bemessung des Grenzabstands bei gestaffelter Bauweise sind unterschiedliche Grenzabstände bei einer stetig ansteigenden Fassade zulässig. Aus dem Anhang 6 zum Raumplanungsbericht, der zwar nur orientierende Funktion hat, ergibt sich, dass die so ermittelten Grenzabstände eingehalten werden könnten. Nichts anderes ergibt sich aus dem Gestaltungsplan selbst.

Bezüglich Gebäudeabstand sind die Baubereiche massgebend. Eine Unterschreitung des Gebäudeabstands innerhalb des Perimeters ist im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

2.7.15 Parkierung, Spielplätze

Die Autoabstellplätze sind im Gestaltungsplan eingezeichnet. Der Legende im Plan als auch den SBV lässt sich entnehmen, dass diese in der Anordnung und Gestaltung "sinngemäss verbindlich" sind. Die definitive Anordnung soll im Baugesuchsverfahren festgelegt werden (§ 10 Abs. 1 SBV). In diesem Sinne sind die Bedenken der Beschwerdeführer betreffend Zu- und Wegfahren etc. nicht Gegenstand des Nutzungsplan- sondern des Baugesuchsverfahrens. Dasselbe gilt für

allenfalls notwendige Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder gemäss § 41 aKBV. Dahingehend argumentiert auch die Beschwerdegegnerin, wenn sie festhält, Spielplätze und behindertengerechtes Bauen seien sicher vorgesehen, dies müsse indessen nicht schon im Gestaltungsplan detailliert abgehandelt werden. Auf blosser Spekulation seitens der Beschwerdeführer u.a. betreffend einer weiteren Reduktion des Waldabstandes ist nicht einzugehen.

2.7.16 Fazit

Aufgrund der vorangehenden Erwägungen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.7.17 Kosten

Gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Beschwerdeführer haben demzufolge die Verfahrenskosten, die auf Fr. 1'600.00 festgelegt werden, zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Dem Begehren der Beschwerdegegnerin um Zuspruch einer Parteientschädigung ist zulasten der Beschwerdeführer (§ 39 VRG) zu entsprechen. Betreffend Höhe der Parteientschädigung kommen § 161 und § 160 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) zur Anwendung. Die Beschwerdegegnerin reicht eine detaillierte Kostennote ein und macht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 7'727.90 geltend. Davon entfallen Fr. 7'025.00 auf das Honorar (23.42 Std. à Fr. 300.00), Fr. 150.40 auf die Spesen und Auslagen sowie Fr. 552.50 auf die Mehrwertsteuer. Der Stundensatz von Fr. 300.00 ist angemessen. Insgesamt erweist sich der geltend gemachte Zeitaufwand jedoch als zu hoch. Von den 23.42 Stunden entfallen gemäss detaillierter Honorarnote 11.26 Stunden auf die Ausarbeitung der knapp 8-seitigen Stellungnahme zur Beschwerde. Da nicht zusätzlich separat ausgewiesen, ist davon auszugehen, dass darin auch das Studium der von den Beschwerdeführern eingereichten, knapp 20-seitigen Beschwerdebegründung enthalten ist. Da die Beschwerdeführer einen Grossteil der Rügen bereits vor der Vorinstanz vorgebracht haben und sich der Rechtsanwalt der Beschwerdegegnerin vor der Vorinstanz bereits dazu geäussert hat, erscheint der Zeitaufwand für die Stellungnahme vor der Beschwerdeinstanz, trotz Berücksichtigung des Aufwands für das Studium der Beschwerdebegründung, überhöht. Es rechtfertigt sich, den Aufwand um 2.26 auf 9 Stunden zu kürzen. Weiter ist die Position "Diverses" im Umfang von 0.5 Std. vom 8. April 2020, da nicht nachvollziehbar, zu streichen. Auffallend ist, dass nach Einreichen der Stellungnahme diverse Telefonate und Besprechungen mit der Klientschaft erfolgten. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die ganzen Telefonate und Besprechungen, jedenfalls spätestens ab 28. Oktober 2020, für eine sorgfältige und pflichtgemässe Vertretung tatsächlich erforderlich waren, zumal die letzte E-Mail der Gegenanwältin offenbar über zwei Monate zurück lag und in dieser Zeit auch keine verfahrensleitenden Verfügungen mehr ergangen sind. Aus diesem Grund ist der Aufwand vom 28.10., 30.10., 02.11. und 04.11.2020 im Umfang von total 0.76 Std. zu streichen. Somit ergibt sich eine Kürzung des Aufwands um total 3.52 Std. (2.26 + 0.5 + 0.76 Std.) auf 19.9 Std. Dies führt zu einer gekürzten Parteientschädigung von Fr. 6'591.65 (19.9 Std. à Fr. 300.00, Fr. 150.40 für Spesen und Auslagen, zzgl. Fr. 471.25 MWST.), die von den Beschwerdeführern zu bezahlen ist.

Den am Verfahren beteiligten Behörden werden i.d.R. keine Parteientschädigungen zugesprochen (§ 39 VRG 2. Satz). Der Antrag des Gemeinderats um Zusprechung einer Parteientschädigung ist daher abzuweisen.

2.8 Digitale Nutzungsplandaten

Die Einwohnergemeinde Grenchen hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Demzufolge hat die Einwohnergemeinde Grenchen die Nutzungsplandaten innert 10 Tagen nach Rechtskraft der vorliegenden Planung nachzuführen. Wir empfehlen der Gemeinde, hierzu eine Nachführungsstelle zu bezeichnen und einen entsprechenden Auftrag zu erteilen.

2.9 Recht- und Zweckmässigkeit

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Südhang" sowie der Gestaltungsplan "Südhang" und die Sonderbauvorschriften der Stadt Grenchen sind recht- und zweckmässig.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Südhang", der Gestaltungsplan "Südhang" und die Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Beschwerde von René Vuilleumier, Fritz Gaukel, Daniel Rickli und Hoang Lê, alle vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, wird abgewiesen.
- 3.4 Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden den Beschwerdeführern auferlegt. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.5 Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin, Planesa Immobilien AG, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6'591.65 zu bezahlen.
- 3.6 Dem Gemeinderat wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'023.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.
- 3.8 Bei der vorliegenden Umzonung von der Wohnzone Bauklasse 2 in die Wohnzone Bauklasse 2 Hang handelt es sich nicht um einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18). Es wird keine Mehrwertabgabe fällig.

- 3.9 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportale des Kantons zuzustellen.
- 3.10 Die vorliegende Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung

Rechtsanwältin Gabriela Mathys, Kirchstrasse 1, 2540 Grenchen

(i.S. René Vuilleumier, Fritz Gaukel, Daniel Rickli und Hoang Lê,
Grenchen)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'600.00	(Fr. 1'600.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskosten	Fr. 1'600.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, Postfach, 2540 Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 4'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011112 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ab)

Bau- und Justizdepartement (Nr. 2020/14) (br)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenkontrolle

Amt für Raumplanung (sts) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

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

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amt für Gemeinden

Amtschreiberei Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, Marktplatz 22, 2540 Grenchen, mit
1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen (mit Belastung im
Kontokorrent), mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan und 3 gen. Gestaltungs-
plänen und SBV (später) **(Einschreiben)**

Rechtsanwältin Gabriela Mathys, Kirchstrasse 1, 2540 Grenchen **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Theo Strausak, Florastrasse 2, Postfach 756, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Bau-, Planungs- und Umweltkommission, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Gibelinstrasse 2, 4503 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
der Stadt Grenchen: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan "Südhang" / Ge-
staltungsplan "Südhang" und Sonderbauvorschriften)