17/135-137

KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 23. November 2021

Nr. 2021/1710

Selzach: Änderung Bauzonenplan «GB Nr. 3062», Änderung Erschliessungsplan «Rötiweg, Bereich GB Nr. 3062» und Gestaltungsplan «Rötiweg» mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde nach Rückweisung zur materiellen Behandlung (VWBES.2020.499)

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Selzach unterbreitet dem Regierungsrat die Planung am Rötiweg, GB Nr. 3062, bestehend aus nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Änderung Bauzonenplan «GB Nr. 3062»
- Änderung Erschliessungsplan «Rötiweg, Bereich GB Nr. 3062»
- Gestaltungsplan «Rötiweg» mit Sonderbauvorschriften.

Orientierende Beilagen bilden der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) sowie das Richtprojekt (zwei Pläne 1:200 mit Fassaden, Schnitten, Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Attika).

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand der Planung

2.1.1 Ausgangslage und Vorgehen

Das Planungsgebiet «Rötiweg» umfasst die Parzelle GB Selzach Nr. 3062 (ca. 3'500 m^2) im Süden der Einwohnergemeinde Selzach. Das beplante Areal liegt gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Selzach (RRB Nr. 2354 vom 4. Dezember 2001) in der Wohnzone W2b. Gemäss dem räumlichen Leitbild 2016 (durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 27. März 2017) liegt das Grundstück innerhalb der von der Einwohnergemeinde festgelegten «Verdichtungsachse» mit erster Priorität. Weiter wird die Parzelle im räumlichen Leitbild als «zu mobilisierende unbebaute Bauzone» ausgewiesen. In kurzer Gehdistanz befindet sich der Bahnhof von Selzach. Die Parzelle soll im Sinne einer dichteren, quartierverträglichen Weise entwickelt werden.

Die vorliegende Planung wurde von Beginn weg von der Einwohnergemeinde begleitet und im Sinne einer Zwischenbesprechung auch dem kantonalen Amt für Raumplanung vorgestellt. Dieses Vorgehen ermöglichte es, die vom Architekturbüro vorgenommene Analyse des Ortes und das erarbeitete Richtprojekt mit den Zielen der Einwohnergemeinde zu überprüfen. Wichtige Aspekte der Bebauung (Typologie, Dichte, Setzung, Erschliessung, Freiraum etc.) konnten so bereits zu einem frühen Zeitpunkt aufgegriffen und gemeinsam optimiert werden. Mit der vorliegenden Planung soll das Ergebnis der vorangehenden Arbeiten nun planungsrechtlich gesichert

werden. Die zentralen, wegweisenden Qualitäten der vorgesehenen Überbauung werden im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften gesichert.

2.1.2 Städtebauliche Herleitung / Richtprojekt

Die Ortsanalyse hat gezeigt, dass die Lage an einer Schnittstelle im Dorfgewebe ein wichtiger Faktor ist und auch die Struktur der Grünräume im Quartier ein wichtiges Element bildet. Die vier Baukörper werden als zweigeschossige Bauten mit Attika ausgestaltet und durch die Längs- und Breitenbeschränkung so geformt, dass sich die Bauten massstäblich im Quartier einfügen. Durch die Anordnung quer zum Rötiweg wird der Scharnierfunktion zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung Rechnung getragen.

Den angrenzenden Grünräumen kommt eine wichtige Rolle im Hinblick auf diese Scharnierfunktion der Bebauung zu. Durch die Setzung von vier Punktbauten kann der Grünraum aus dem Norden durchfliessen und im Süden an die bestehenden fingerartigen Freiräume andocken. Durch die grosszügigen Zwischenräume wirkt die Überbauung durchlässig. Zwischenräume und Bauten wechseln sich ausgewogen ab.

2.1.3 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV)

Mit dem Gestaltungsplan und den SBV wird das Richtprojekt planungsrechtlich verankert. Im Plan werden vier oberirdische Baufelder für Mehrfamilienhäuser ausgeschieden. Die Mehrfamilienhäuser sind als Bauten mit zwei Vollgeschossen und Attika zu realisieren. Insgesamt sollen 20 Wohneinheiten entstehen. Um eine Ensemblewirkung der Neubauten sicherstellen zu können, sind die Mehrfamilienhäuser hinsichtlich Gestaltung, Farbe und Materialisierung aufeinander abzustimmen.

Die Erschliessung für die Bewohner erfolgt am nordöstlichen Arealeingang ab dem Postweg in die Einstellhalle, so dass im Quartier kein Mehrverkehr entsteht. Lediglich die Besucherparkplätze werden entlang des Rötiweges angeordnet. Für den Veloverkehr sind sowohl oberirdische als auch unterirdische Abstellplätze vorgesehen. Innerhalb des Areales gibt es Fusswege für die Bewohner. Entlang des Rötiweges wird eine Baumreihe als strassenbegleitendes Element gepflanzt.

Ein weiterer verbindlicher Inhalt des Gestaltungsplanes bzw. der SBV ist die Aussenraumgestaltung. Die Bereiche der Grünfläche können als Flächen für die Allgemeinheit, als halb-öffentliche Räume sowie als Spielflächen und Aufenthaltsplätze gestaltet werden. Die Gestaltung der Flächen erfolgt naturnah mit einheimischer Bepflanzung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, in welchem die Gestaltung der Aussenräume aufzuzeigen ist.

2.1.4 Änderung Bauzonenplan und Änderung Erschliessungsplan

Für die Umsetzung des Projektes wird mit der vorliegenden Planung die Grundnutzung von heute Wohnzone W2b in Wohnzone W3 aufgezont.

Im Sinne der besseren Überbaubarkeit des Grundstückes wird die Strassenbaulinie von heute 4 Meter auf 2 Meter reduziert.

2.2 Anwendung Planungsausgleichsgesetz

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

Abgabetatbestände sind nebst Einzonungen auch einige Arten von Umzonungen (§ 5 PAG), nicht aber Aufzonungen. Mit der vorliegenden Änderung des Bauzonenplans, sprich der Aufzonung von der Wohnzone 2-geschossig in die Wohnzone 3-geschossig, wird folglich kein Vorteil geschaffen, welcher auszugleichen ist.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Planung erfolgte in der Zeit vom 5. September 2019 bis zum 5. Oktober 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach (hiernach Vorinstanz) wies an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2019 alle drei Einsprachen vollumfänglich ab. Gleichzeitig hat er die Planung, bestehend aus den in der Ausgangslage aufgeführten Dokumenten, am 12. Dezember 2019 beschlossen. Gegen den Einspracheentscheid erhob die IG Rötiweg, bestehend aus (1) Beat und Barbara Salvisberg, Grabmattweg 1, (2) Josef Salzmann, Grabmattweg 5, (3) Daniel und Katrin Halbenleib, Grabmattweg 6, (4) Urs Jakob, Grabmattweg 9, (5) Priska und Siegfried Müller, Rötiweg 4, (6) André und Sabine Suntinger, Rötiweg 6, (7) Daniel Rudolf, Rötiweg 8, (8) Christine Kuster-Schaad, Rötiweg 9 und (9) Beat und Ursula Büschi, Eichholzstrasse 13F, alle 2545 Selzach (hiernach Beschwerdeführer), damals alle vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Kummer, Solothurn, Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Dieser wies das Gesuch um Wiederherstellung der Rechtsmittelfrist mit Beschluss Nr. 2020/1719 vom 1. Dezember 2020 ab, trat auf die Beschwerde nicht ein und genehmigte die Planung.

In der Folge ersuchte der Rechtsvertreter das instruierende Departement um Akteneinsicht, welche ihm am 10. Dezember 2020 vor Ort gewährt wurde. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 gelangten die Beschwerdeführer an das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn. Dieses hiess im Verfahren VWBES.2020.499 mit Urteil vom 2. Juli 2021 die Beschwerde gut, hob den vorgenannten Regierungsratsbeschluss auf und wies die Sache im Sinne der Erwägungen zur materiellen Behandlung der Beschwerde an den Regierungsrat zurück. Mit Schreiben vom 22. September 2021 teilte Rechtsanwalt Kummer dem instruierenden Departement mit, dass er die Beschwerdeführer nicht mehr vertrete.

Somit ist nachfolgend über die Beschwerde zu befinden.

2.4 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) 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 den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, 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 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten 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).

2.5 Behandlung der Beschwerde

2.5.1 Legitimation

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 (vgl. auch §§ 16 und 17 PBG). Die Beschwerdeführer wohnen in der unmittelbaren Umgebung des Gestaltungsplanperimeters und sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG ist gegeben. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

Die Vorinstanz ist in ihrem Beschluss ohne nähere Begründung auf die Einsprachen der hierortigen Beschwerdeführer 3 und 4 nicht eingetreten. Da diese gemäss den Akten am Grabmattweg, sprich in unmittelbarer Nähe des Planungsperimeters, wohnen, ist dies nicht nachvollziehbar. Da jedoch die IG Rötiweg, bestehend aus den einzelnen Beschwerdeführern, eine gemeinsame Einsprache bzw. Beschwerde eingereicht hat, kann darüber ohnehin materiell befunden werden (und die Vorinstanz hat ebenso materiell über die Einsprache befunden), weswegen keine Rückweisung von Nöten ist; diese käme einem unnötigen prozessualen Leerlauf gleich.

2.5.2 Rüge der unzureichenden Begründung

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe ihre Begründungspflicht verletzt. Sie habe sich mit den Vorbringen der [Anm.: hierortigen] Beschwerdeführer nicht oder nur flüchtig auseinandergesetzt. Der angefochtene Entscheid beinhalte daher lediglich pauschale und unsubstantiierte [sic!] Ausführungen. Gewisse Rügen seien gar nicht aufgegriffen worden.

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 124 I 49 E. 3a, BGE 124 I 241 E. 2; je mit Hinweisen). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es allerdings nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.2; 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen).

Die Vorinstanz äusserte sich im angefochtenen Beschluss über 2 ½ A4-Seiten respektive 13 Erwägungen hinweg zu den Vorbringen der Beschwerdeführer. So finden sich Ausführungen zur Planbeständigkeit, zum räumlichen Leitbild, zum Baulinienabstand, zu Grenz- und Gebäudeabständen und zur Ortsverträglichkeit. Obschon sicherlich nicht von einer Behandlung der Einsprachepunkte bis ins letzte Detail gesprochen werden kann, genügt der angefochtene Beschluss den Anforderungen der vorzitierten Rechtsprechung. Die Beschwerde selbst erbringt zudem den Tatbeweis, dass sich die Beschwerdeführer über die Tragweite des Beschluss Rechenschaft geben konnten. Die Rüge ist mithin unberechtigt.

2.5.3 Ungenügendes Mitwirkungsverfahren

Die Beschwerdeführer bringen vor, das Mitwirkungsverfahren sei ungenügend gewesen. Es bestehe weder ein Mitwirkungsbericht noch ein Protokoll über die Art und den Verlauf der Mitwirkung. Aus dem angefochtenen Beschluss gehe hervor, dass an der Mitwirkungsveranstaltung

der Vorteil des Gestaltungsplans «nicht vermittelt werden konnte». Eine Mitwirkung im Sinne des Gesetzes habe nicht stattgefunden.

Nach Art. 4 RPG unterrichten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach dem Raumplanungsgesetz (Abs. 1); sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Abs. 2); die Pläne sind öffentlich (Abs. 3). § 3 PBG nimmt diese bundesrechtliche Regelung auf. Danach arbeiten bei der Anwendung des Planungs- und Baugesetzes Kanton, Einwohnergemeinden und Regionalplanungsorganisationen zusammen (Abs. 1); sie unterrichten die Bevölkerung frühzeitig über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz und sorgen dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann (Abs. 2); die Pläne sind öffentlich (Abs. 3).

Die Mitwirkung im Sinne von Art. 4 RPG stellt eine Einflussmöglichkeit dar, die von den Instrumenten der direkten Demokratie wie auch des Rechtsschutzes zu unterscheiden ist. Sie gehört wie das Vernehmlassungsverfahren im Gesetzgebungsprozess zu jenen institutionellen Formen, die keine rechtliche Bindung, sondern blosse politische Einflussnahme bewirken (BGE 135 II 286 E. 4.2.3). Art. 4 RPG konkretisiert nicht den Gehörsanspruch gemäss Art. 29 Abs. 2 BV. Den zuständigen Behörden steht bei der Anwendung von Art. 4 Abs. 2 RPG ein weiter Handlungsspielraum zu. Das gilt insbesondere für die Bestimmung des Kreises, der in ein Mitwirkungsverfahren einzubeziehen ist (BGE 135 II 286 E. 4.1 S. 290; 133 II 120 E. 3.2 S. 124). Berechtigt, sich informieren zu lassen und an der Mitwirkung teilzunehmen, ist "die Bevölkerung". Damit sind weder nur die Stimmberechtigten der planenden Gebietskörperschaft noch nur die Grundeigentümer im Planperimeter oder die im Sinne der Rechtsschutzbestimmungen besonders betroffene Bevölkerung zu verstehen. Ein besonderer Interessennachweis ist nicht verlangt. Es liegt allerdings nahe, dass die durch die Planung direkt Betroffenen, welche in einem späteren Rechtsmittelverfahren zur Beschwerde legitimiert sind, ihre Interessen bereits im Mitwirkungsverfahren im Sinne von Einwendungen und Anregungen geltend machen (BGE 135 II 286 E. 4.2.3 S. 292). Mit Blick auf die Zweckbestimmung des Mitwirkungsrechts ist es jedoch mit Art. 4 RPG vereinbar, wenn Interessierte nicht vorgängig an jedem einzelnen Punkt der Neugestaltung teilnehmen können und insoweit namentlich von der Planänderung direkt Betroffene auf den Rechtsmittelweg verwiesen werden (BGE 135 II 286 E. 4.2.3; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_243/2017 vom 5. Februar 2018 E. 5.3.1). Als Mindestgarantie fordert Art. 4 RPG dabei, dass die Planungsbehörden neben der Freigabe der Entwürfe zur allgemeinen Ansichtsäusserung Vorschläge und Einwände nicht nur entgegennehmen, sondern auch materiell beantworten. Es genügt allerdings, wenn sich die Behörden inhaltlich mit den Vorschlägen und Einwänden befassen; eine individuelle Beantwortung wird nicht verlangt (BGE 135 II 286 E. 4.1).

Den Akten lässt sich entnehmen, dass im amtlichen Publikationsorgan am 23. Mai 2019 zu einer öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung eingeladen wurde. Überdies wurden gemäss dem Inserat im amtlichen Anzeiger Planentwürfe vom 5. Juni 2019 bis am 21. Juni 2019 öffentlich aufgelegt, wobei zeitgleich für schriftliche Rückmeldungen Gelegenheit gegeben wurde. Die hierortige Beschwerdeführerin 8 hat von dieser Gelegenheit Gebrauch gemacht und am 10. Juni 2019 eine Eingabe an die «Bau- und Werkverwaltung, Werkhof 59, 4500 Solothurn» in Kopie der Vorinstanz zukommen lassen.

Im Lichte der vorstehend dargelegten Gelegenheiten, die die Vorinstanz interessierten Personen bot, sich über das Projekt zu informieren und sich dazu zu äussern, verfängt die formelle Rüge der Beschwerdeführer nicht. Es besteht denn auch - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer - kein Anspruch darauf, dass Interessierte die dargelegten Planungsintentionen vollständig nachvollziehen können oder gar mit diesen einverstanden sind. Massgebend ist vielmehr, dass Interessierte - wie es der Name des Mitwirkungsverfahrens schon besagt - «mitwirken» können. Für die Wahrnehmung der Rechte, sprich um die ablehnende Haltung auch rechtswirksam in das Verfahren einzubringen, steht das Rechtsmittelverfahren offen. Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen stellt sich zwar als eher rudimentär dar, genügt aber sicherlich den rechtlichen Vorgaben. Die Rüge ist folglich abzuweisen.

2.5.4 Unrechtmässige Teilzonenplanänderung

Die Beschwerdeführer rügen in einem weiteren Schritt, der Bauzonenplan sei zu Unrecht angepasst worden. Einerseits lägen keine veränderten Verhältnisse vor, andererseits seien die Auswirkungen der Bauzonenplanänderung mit den Sonderbauvorschriften [Anm.: Die Sonderbauvorschriften sind Bestandteil des Gestaltungsplans] für die hierortigen Beschwerdeführer gravierend. Im Übrigen verstosse die Planänderung gegen die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit. So hätten die Beschwerdeführer darauf vertraut, dass die vorliegend relevante Parzelle im Rahmen der bestehenden Bauzone W2b überbaut werde. Damalige Exponenten der Bauverwaltung hätten mündlich zugesichert, dass die Parzelle in Zukunft ebenfalls mit Einfamilienhäusern überbaut werde. Die Planänderung würde eine Verletzung der Besitzstandsgarantie und der Eigentumsfreiheit zur Folge haben.

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne (vorliegend der Bauzonenplan) überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften als Sondernutzungsplan fällt ebenso unter diese Bestimmung. Bereits aus dem Gesetz ergibt sich, dass die Anpassung von Nutzungsplänen in zwei Schritten erfolgt. In einem ersten Schritt werden die Nutzungspläne, wenn sich die Verhältnisse verändert haben, überprüft, und in einem zweiten Schritt angepasst, wenn ein echter Bedarf gegeben ist. Die Planungsbehörde hat somit zwei aufeinanderfolgende Interessenabwägungen vorzunehmen. Bei der ersten geht es um die Frage, ob auf eine Anpassung des Nutzungsplans einzutreten ist. Die zweite wägt den Inhalt der vorgesehenen Anpassungen gegenüber den Folgen für die Betroffenen ab. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind die Anforderungen an die erste Interessenabwägung weniger hoch. In BGE 140 II 25 hielt das Bundesgericht fest, dass die Erheblichkeit bereits dann zu bejahen ist, wenn eine Anpassung des Nutzungsplans im fraglichen Gebiet in Betracht gezogen werden kann und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung zum Vorneherein ausgeschlossen ist (vgl. THIERRY TANQUEREL in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 21 N 34). Der zitierte Autor gibt zu bedenken, dass sich die beiden Phasen der Prüfung nicht strikte voneinander trennen lassen, denn es sei schwierig, die erste Interessenabwägung ohne Kenntnis der beabsichtigten Änderungen ihres ungefähren Inhalts und der Tragweite vorzunehmen (TANQUEREL, a.a.O, N 35).

Gemäss Lehre und Rechtsprechung darf bei einem Plan, je neuer er ist, umso mehr mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Die Gründe für die Planänderung müssen in einem solchen Fall umso gewichtiger sein, je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt. Umgekehrt ist es umso einfacher, Überprüfungsgründe zu bejahen, je näher ein Nutzungsplan dem Planungshorizont von 15 Jahren nach Art. 15 RPG kommt (TANQUEREL, a.a.O., Art. 21 N 39). Auf kantonaler Ebene sieht § 10 Abs. 2 PBG entsprechend vor, dass die Einwohnergemeinde die Ortsplanung in der Regel alle zehn Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern hat. Geänderte Verhältnisse, die im Einzelfall der Planbeständigkeit gegenüberzustellen und mit ihr abzuwägen sind, können auch rein faktischer Natur sein.

Wie die Beschwerdeführer selbst vorbringen, stammt der rechtsgültige Bauzonenplan aus dem Jahr 2001. Der Planungshorizont ist folglich seit langem überschritten. Bereits aufgrund der Zeitdauer kann der Grundsatz der Planbeständigkeit durch die vorliegend zur Diskussion stehende Plananpassung nicht als verletzt gelten. Anwohner können sich nämlich nicht mehr auf die Planbeständigkeit berufen, wenn der Zonenplan über zehn Jahre alt ist (SOG 2013 Nr. 18). Hinzu kommt, dass es mit Blick auf das Vertrauen in die Planbeständigkeit einen erheblichen Unterschied macht, ob ein Grundeigentümer eine Umzonung seiner eigenen Parzelle gewärtigen muss oder lediglich als Nachbar von einer Umzonung betroffen ist (vgl. BGE 128 I 190 E. 4.2 mit Hinweis auf Urteil 1P.489/2001 vom 4. Dezember 2001 und BGE 124 II 391 E. 4b mit Hinweis). Vorliegend beschränkt sich das Interesse der Beschwerdeführer auf die Beibehaltung des Status quo. Selbstredend ist es für die Beschwerdeführer grundsätzlich «angenehmer», neben einer

grünen Wiese oder Einfamilienhäusern wohnhaft zu sein. Ein Rechtsanspruch darauf besteht jedoch nicht. Hinzu kommt, dass mit der angepassten Zonenordnung nicht mehr Firstdächer mit einer Firsthöhe von bis zu 15 m, sondern nur noch Flachdachbauten (mit Attika) mit einer (tatsächlichen) Höhe von 10.5 m zulässig sind. «Gravierende» Auswirkungen sind dadurch nicht auszumachen. Demgegenüber steht ohnehin das Gebot der inneren Verdichtung (vgl. exemplarisch SOG 2013 Nr. 18). Das revidierte Raumplanungsgesetz macht die Innenentwicklung zur Regel und die Neueinzonung zur Ausnahme. Zu Recht ist denn auch dem Raumplanungsbericht vom 24. Juli 2019 (S. 5) zu entnehmen, dass im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit dem Boden eine Innenentwicklung und Verdichtung des Siedlungsgebiets auf dem Boden der Einwohnergemeinde Selzach angestrebt wird. Hierzu sollen bereits bestehende unbebaute Bauzonen optimal mobilisiert werden. Dies entspricht auch dem durch die Gemeindeversammlung am 27. März 2017 verabschiedeten räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Selzach (insbesondere S. 14 und S. 23).

Soweit die Beschwerdeführer behaupten, Exponenten der Bauverwaltung hätten mündlich zugesichert, dass die streitbetroffene Parzelle künftig mit Einfamilienhäusern überbaut werde, dringen sie nicht durch. Nach der Rechtsprechung zum Grundsatz von Treu und Glauben (Urteil des Bundesgerichts 2C_199/2017 vom 12. Juni 2018, E. 3.4) kann eine (selbst unrichtige) Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen entfalten. Voraussetzung dafür ist, dass: (1) Es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt, (2) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht, (3) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, hierfür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte, (4) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres hat erkennen können, (5) der Bürger im Vertrauen hierauf Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können, (6) die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung und (7) das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige des Vertrauensschutzes nicht überwiegt. Unbesehen des Umstands, dass gänzlich unklar ist, ob die behaupteten Auskünfte tatsächlich erteilt wurden (beweisbelastet wären ohnehin die Beschwerdeführer), scheitert dieses Vorbringen bereits daran, dass die «Exponenten der Bauverwaltung» nicht die Funktion der Planungsbehörde wahrnehmen (vgl. § 16 Abs. 3 PBG). Rechtswirkungen wären somit gemäss vorzitierter Rechtsprechung mit einer solchen Auskunft ohnehin nicht verbunden.

Unter dem gleichen Abschnitt rügen die Beschwerdeführer weiter, die «Verkleinerung» der Baulinie auf zwei Meter und die damit stattfindende Verschmälerung der Strassenbreite [Anm.: des Rötiwegs, Südseite] auf drei Meter ohne Trottoir stelle ein Sicherheitsrisiko dar und schränke den mobilen Verkehr ein. Hierzu ist vorab anzumerken, dass durch die Reduktion des Baulinienabstands die Strasse nicht weniger breit wird. Der Bereich, der in den Baulinienabstand fällt, ist per se nicht Strassenareal. Es findet somit - entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer - keine «Verschmälerung» der Strassenbreite statt. Die gemäss Erschliessungsplan vorgesehene Strassenbreite von fünf Metern bleibt bestehen und ist überdies nicht Teil des vorliegend zu genehmigenden Planinhaltes: Genehmigt wird die Anpassung der Strassenbaulinie. Hinzu kommt, dass gemäss Raumplanungsbericht (S. 17) die Erschliessung der Tiefgarage an der nordöstlichen Ecke der Parzelle zu liegen kommt. Die künftigen, motorisierten Anwohner im Perimeter der streitbetroffenen Parzelle werden im Regelfall den Rötiweg gar nicht erst befahren. Im Übrigen macht es denn auch Sinn, die Strassenbaulinie zu Gunsten einer verdichteten Überbauung zu reduzieren, wenn die Vorinstanz als Planungsbehörde der Ansicht ist, der Rötiweg selbst bedürfe keiner Verbreiterung mehr. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Reduktion des Baulinienabstands von vier auf zwei Meter weder als rechtswidrig noch als offensichtlich unzweckmässig. Die Rüge der Beschwerdeführer geht mithin fehl.

2.5.5 (Teil-) Unverträglichkeit mit dem räumlichen Leitbild

Die Beschwerdeführer bringen vor, das Projekt stehe im Widerspruch zum räumlichen Leitbild. Hierzu ist vorab anzumerken, dass das räumliche Leitbild nicht behördenverbindlich ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_100/2019 vom 16. Mai 2019). Darüber hinaus entspricht - wie bereits vorstehend unter Ziffer 2.5.4 dargelegt - die beabsichtigte Zonenplanänderung inkl. Gestaltungsplan dem räumlichen Leitbild durchaus. Es besteht kein relevanter Widerspruch zwischen Leitbild und der zu genehmigenden Planung. Selbst wenn ein solcher bestehen sollte, dürfte er aufgrund der dargelegten fehlenden Behördenverbindlichkeit des räumlichen Leitbilds nicht von Relevanz sein.

Soweit die Beschwerdeführer unter dem gleichen Titel noch vorbringen, es finde eine «Abweichung der Sicherheitsabstände durch die SBV [Anm.: Sonderbauvorschriften] statt», verkennen sie die Rechts- und Sachlage. § 46 Abs. 1 Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) greift nur dann, wenn im Nutzungsplan keine Baulinien festgelegt sind. Vorliegend ist eine Baulinie offensichtlich vorhanden. Ihre Ausgestaltung wird denn auch von den Beschwerdeführern kritisiert. Weiter findet auch keine «Abweichung der Sicherheitsabstände durch die SBV statt». Richtig ist, dass in § 8 Abs. 1 SBV die Strassenbaulinie Erwähnung findet. Festgelegt wird sie vorliegend jedoch im Erschliessungsplan. Dies ergibt sich im Übrigen auch daraus, dass die Strassenbaulinie im Gestaltungsplan als «orientierender Inhalt» aufgeführt ist. Es ist somit nicht ganz klar, was genau die Beschwerdeführer beanstanden. Aus der Begründung liesse sich einzig noch die Rüge ableiten, es sei unzulässig, in Abweichung der Abstände von § 46 Abs. 1 KBV Baulinien festzulegen, was offensichtlich falsch ist. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der erwähnten Norm: «Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, [...]».

Unter dem gleichen Titel bringen die Beschwerdeführer vor, die Mindestabstände gemäss «Vereinigung Fussverkehr Schweiz» seien aufgrund der geplanten Fahrbahnbreite nicht eingehalten. Hierzu gilt es ein weiteres Mal festzuhalten, dass mit der angepassten Strassenbaulinie der Rötiweg nicht weniger breit wird. Die Breite ist und bleibt gemäss dem Erschliessungsplan bei fünf Metern. Dass eine fünf Meter breite Strasse für die Erschliessung eines kleinräumigen Quartiers ausreicht, hat das Verwaltungsgericht bereits festgehalten (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn VWBES.2018.342 vom 4. Februar 2019 E. 3.3). Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Abstände, sofern sie denn überhaupt rechtserheblich sind, könnten ohnehin eingehalten werden. Auch vor diesem Hintergrund erweist sich die Planung als recht- und zweckmässig.

2.5.6 Unangepasste Überbauung

Die Beschwerdeführer rügen, das Richtprojekt bzw. der Gestaltungs- und Bauzonenplan [recte: Anpassung des Bauzonenplans] seien nicht angepasst, sprich nicht orts- und quartierverträglich und widersprächen somit § 44 PBG.

Wie die Vorinstanz zu Recht vorbringt, setzt sich der Raumplanungsbericht über sechs Seiten hinweg mit der Analyse des Wohnquartiers und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen auseinander. So weise das Wohnquartier eine Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Kleinere bis mittlere Gewerbebauten seien darin eingestreut. Daraus entstehe eine mehr oder weniger stimmige Struktur aus Einzelbauten, die in Grösse, Massstäblichkeit, Erscheinungsbild und Zweck jedoch teilweise deutlich voneinander abweichen würden. Der Planungsperimeter befinde sich an der Schnittstelle zwischen zwei unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, die relativ lose nebeneinander lägen. Das entsprechende Grundstück im Planungsperimeter bilde die «leere Mitte» im Quartier und habe eine Art Gelenkfunktion an der Schnittstelle zweier Bebauungsstrukturen inne. Aus der Analyse ergebe sich, dass einerseits die Lage an der Schnittstelle und andererseits die Struktur der Grünräume im Quartier eine wichtige Grundlage für die neue Bebauungsstruktur bilden würden. Daraus resultiere eine Weiterführung der linearen Aussenräume im Südosten quer über das Grundstück hinweg. Dies wiederum führe zu einer

Reihung der Baukörper, damit diese die Struktur mit Ausrichtung zum Lochbach abschliessen können. Weiter sei eine präzise Positionierung im Hinblick auf die benachbarten Häuser in Richtung Bahnhof nötig, damit die Offenheit der Zwischenräume im Quartier erhalten bleibe. Es werde im Endeffekt das Ziel der Bebauung einer grossen, langgezogenen und zentral gelegenen Parzelle mit einer zusammenhängenden, klar als Einheit zu erkennenden Wohnanlage von hoher Qualität verfolgt. Hinzu komme die zeitgemässe Bauweise und angemessene bauliche Dichte.

Dass mit einer (verdichteten) Bebauung für Nachbarn stets ein Verlust an (subjektiv empfundener) Lebens- und / oder Wohnqualität einhergeht, liegt auf der Hand. Dies führt jedoch an einem objektiven Massstab gemessen, nicht dazu, dass ein Projekt automatisch nicht orts- und quartierunverträglich ist. Vorliegend kann dem Raumplanungsbericht in nachvollziehbarer Weise entnommen werden, welche Überlegungen zur vorliegenden Planung resp. zum Richtprojekt geführt haben. Es handelt sich nicht um willkürlich angeordnete «Betonblöcke», sondern vielmehr um ein wohlüberlegtes, auf die Struktur des Quartiers abgestimmtes Vorhaben. Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass das streitbetroffene Grundstück mehrheitlich von Gewerbezone mit Wohnen und der Zone W3 umgeben ist. Die Zone W2b bildet südlich der Bielstrasse (und nördlich der Eisenbahngeleise) in der Einwohnergemeinde Selzach die Ausnahme. So sind nur die streitbetroffene Parzelle und sechs weitere, kleine Parzellen (wo die meisten Beschwerdeführer wohnhaft sind) der Zone W2b zugeteilt. Die Zone W2b bildet somit im Quartier zwischen der Bielstrasse und den Eisenbahngeleisen die klare Ausnahme. Auch aus diesem Grund geht die Beschwerde fehl.

2.5.7 Überschreitung der Ausnützungsziffer (AZ)

Die Beschwerdeführer bringen vor, die AZ sei überschritten. Der «Richtplan» führe fälschlicherweise einen maximalen Bonus von 20% auf. Dieser müsse im Zonenreglement festgehalten sein. In diesem sei jedoch nur ein Bonus von 0.05 festgeschrieben.

Hierzu folgendes: Mit der Bauzonenplanänderung gilt neu eine AZ von 0.6 (§ 8 Zonenreglement [ZR] der Einwohnergemeinde Selzach). Der im Zonenreglement festgelegt Bonus von 0.05 (mit Bezug auf § 39 KBV) gilt für die Berechnung der AZ bei Bauvorhaben, die mittels «gewöhnlichem» Baubewilligungsverfahren erstellt werden. Vorliegend wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, womit die entsprechenden Bonus-Regelungen gemäss Praxis des Bau- und Justizdepartements respektive des Verwaltungsgerichts (vgl. bspw. SOG 2013 Nr. 18) greifen. Da die Sonderbauvorschriften die maximale AZ ausdrücklich vorschreiben, greift der Bonus nach § 8 ZR i.V.m. § 39 KBV nicht und zwar auch nicht im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren.

Vorliegend ist die Aufzonung von W2b auf W3 im Rahmen der Teilzonenplanänderung angemessen, zumal die streitbetroffene Parzelle - abgesehen vom nördlich angrenzenden Einfamilienhausquartier - bereits von Wohnzone W3 und Gewerbezone umgeben ist (siehe dazu Ziffer 2.5.6). Aufgrund der unterschiedlichen, maximal zulässigen AZ gemäss ZR (0.4 bei W2b zu 0.6 bei W3), wird mit der Aufzonung die maximale AZ um 50% erhöht. Damit geht bereits eine erhebliche Verdichtung einher.

Gemäss vorzitierter Praxis kann beim Erlass von Gestaltungsplänen nach § 45 PBG ein Bonus bei der AZ im Umfang von maximal 20% vorgesehen werden. Dieser maximale Bonus - und darauf ist mit Nachdruck hinzuweisen - wird aber nicht automatisch erteilt, obschon diese irrige Annahme vorherrschen dürfte. 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). Dem Raumplanungsbericht lässt sich entnehmen, dass das Richtprojekt eine AZ von 0.64 ausweist. Die Reserve bei der Ausnützungsziffer könne für allenfalls notwendige Neubauten beansprucht werden (Raumplanungsbericht, S. 14). Eine Reserve von 0.08 (0.72 ./. 0.64) entspräche bei einer anrechenbaren Landfläche (Grundstückfläche) von 3'485 m^2 einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 278.8 m^2. Weiter legen

weder die Vorinstanz noch die Beschwerdegegnerin dar, wieso der maximale Bonus gesprochen werden respektive erforderlich sein soll. Damit ist keineswegs dargetan, dass ein Bonus im Umfang von 20% für die vorgesehene Überbauung resp. für den Zweck einer zeitgemässen Bauweise mit hoher architektonischer Qualität (Raumplanungsbericht, S. 11) notwendig ist. Mit anderen Worten ist nicht ersichtlich, weswegen eine dermassen grosse Reserve an BGF notwendig sein sollte. Es ist nicht angängig, AZ-Boni quasi «auf Vorrat» zu erteilen. Vorliegend würde eine Gewährung des maximal zulässigen Bonus von 20% der Rechtsprechung und somit auch § 45 Abs. 2 PBG widersprechen und wäre somit unrechtmässig. Angesichts der vorstehenden Erwägungen erweist sich die Gewährung eines AZ-Bonus von 10% als rechtmässig. Damit kann das Richtprojekt ohne Weiteres realisiert werden, womit dem Gebot der Verdichtung nachgekommen wird. Darüber hinaus verbleibt noch eine kleine, angemessene Reserve für allfällige Nebenbauten, die an die BGF angerechnet werden müssen.

In diesem Punkt ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, die Sonderbauvorschriften mit dem Genehmigungsbeschluss entsprechend anzupassen.

2.5.8 Überschreitung der Überbauungsziffer

Die Rüge der Überschreitung der Überbauungsziffer scheitert bereits daran, dass das Zonenreglement eine Ausnützungsziffer vorsieht. Somit greift die Regelung von § 35 Abs. 2 (a)KBV, wonach die Überbauungsziffer in Wohnzonen maximal 20% betragen darf, solange die Gemeinde keine Ausnützungsziffern festgelegt hat, nicht.

2.5.9 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen [vgl. § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272)], da sie nur zu einem kleinen Teil mit ihrer Beschwerde durchdringen und die Anpassung der maximal zulässigen AZ eher der Prüfung durch den Regierungsrat als der Rüge der Beschwerdeführer geschuldet ist. Die Kosten sind mit Fr. 1'500.00 zu beziffern. Die Mitglieder der IG Rötiweg haften für die Verfahrenskosten solidarisch (§ 39bis VRG).

Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin, der HUMA IMMO AG, Bettlach, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Solothurn, eine pauschale Parteientschädigung von Fr. 1'200.00 zu entrichten, wofür die Mitglieder der IG Rötiweg wiederum solidarisch haften (§ 39bis VRG).

Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 Satz 2 VRG) und keine Parteientschädigungen auferlegt oder zugesprochen (§ 39 Abs. 1 VRG). In einem «einfachen» Planungsverfahren ohne Besonderheiten besteht für eine Planungsbehörde keine Notwendigkeit für den Beizug eines Rechtsvertreters und somit keine Veranlassung, vom vorgenannten Grundsatz abzuweichen. Das Gesuch der Vorinstanz um Zuspruch einer Parteientschädigung ist daher abzuweisen.

2.6 Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten

Die Einwohnergemeinde Selzach hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten in Auftrag gegeben. Mit der Erhebung, die im Rahmen der laufenden Ortsplanung erfolgt, wird sichergestellt, dass die Nutzungspläne (inkl. Regierungsratsentscheide und Sonderbauvorschriften) für alle Interessierten einfach und an einem Ort zugänglich sind. Die Daten wurden dem Kanton noch nicht zur Verifikation abgegeben. Die vorliegende Planung ist nach Rechtskraft bei der Ersterfassung zu berücksichtigen.

2.7 Prüfung von Amtes wegen

Die Änderung Bauzonenplan «GB Nr. 3062», die Änderung Erschliessungsplan «Rötiweg, Bereich GB Nr. 3062» und der Gestaltungsplan «Rötiweg» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Selzach sind - mit Vorbehalt des unter Ziffer 2.5.7 Ausgeführten - recht- und zweckmässig.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Die Änderung Bauzonenplan «GB Nr. 3062», die Änderung Erschliessungsplan «Rötiweg, Bereich GB Nr. 3062» und der Gestaltungsplan «Rötiweg» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Selzach werden mit der folgenden Anpassung genehmigt:

§ 4 Abs. 3 SBV lautet neu wie folgt: «Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.66 (inkl. GP-Bonus). Die Baumasse ist gleichmässig auf alle vier Baufelder A bis D zu verteilen.»

3.2 Die Beschwerde der IG Rötiweg, bestehend aus (1) Beat und Barbara Salvisberg, Grabmattweg 1, (2) Josef Salzmann, Grabmattweg 5, (3) Daniel und Katrin Halbenleib, Grabmattweg 6, (4) Urs Jakob, Grabmattweg 9, (5) Priska und Siegfried Müller, Rötiweg 4, (6) André und Sabine Suntinger, Rötiweg 6, (7) Daniel Rudolf, Rötiweg 8, (8) Christine Kuster-Schaad, Rötiweg 9 und (9) Beat und Ursula Büschi, Eichholzstrasse 137, alle 2545 Selzach, alle p. Adr. André Suntinger, Rötiweg 6, 2545 Selzach, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und darüber hinaus abgewiesen.

3.3 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'500.00 gehen zu Lasten der Beschwerdeführer. Die Mitglieder der IG Rötiweg haften dafür solidarisch.

3.4 Die IG Rötiweg, bestehend aus (1) Beat und Barbara Salvisberg, Grabmattweg 1, (2) Josef Salzmann, Grabmattweg 5, (3) Daniel und Katrin Halbenleib, Grabmattweg 6, (4) Urs Jakob, Grabmattweg 9, (5) Priska und Siegfried Müller, Rötiweg 4, (6) André und Sabine Suntinger, Rötiweg 6, (7) Daniel Rudolf, Rötiweg 8, (8) Christine Kuster-Schaad, Rötiweg 9 und (9) Beat und Ursula Büschi, Eichholzstrasse 137, alle p. Adr. André Suntinger, Rötiweg 6, 2545 Selzach, hat der HUMA IMMO AG, Bettlach, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Solothurn, eine pauschale Entschädigung von Fr. 1'200.00 zu entrichten, wofür diese solidarisch haften.

3.5 Das Gesuch des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Selzach auf Zuspruch einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

3.6 Die Einwohnergemeinde Selzach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Dezember 2021 fünf korrigierte und unterschriebene Exemplare des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften zuzustellen.

3.7 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.8 Bei der vorliegenden Aufzonung von der Wohnzone 2-geschossig in die Wohnzone 3-geschossig handelt es sich nicht um einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes. Es wird keine Mehrwertabgabe fällig.

3.9 Die Einwohnergemeinde Selzach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'523.00, zu bezahlen. (Die Einwohnergemeinde hat diese Gebühren bzw. Kosten bereits bezahlt.)

3.10 Die vorliegende Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Selzach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin 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	**André Suntinger, Rötiweg 6, 2545 Selzach** (i.S. IG Rötiweg, Selzach)
Verfahrenskosten:	Fr. 1'500.00 (4210000 / 054 / 81087)
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement (vs/br) (Beschwerde Nr. 2020/6)
Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
Amt für Raumplanung (ch) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit SBV (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Finanzen
Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan mit SBV (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Plan mit SBV (später)
Einwohnergemeinde Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach, mit je 1 gen. Plan mit SBV (später) **(Einschreiben)**
Bauverwaltung Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach
Bau- und Werkkommission Selzach, Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach
André Suntinger, Rötiweg 6, 2545 Selzach, mit Rechnung **(Einschreiben)**
Rechtsanwalt Michael Grimm, KSCP Simmen Cattin AG, Hans Huber-Strasse 38, Postfach 316, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**
Rechtsanwalt Walter Keller, Stampfli Rechtsanwälte, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**
Arnet Architektur AG, Riverside, 302a ost, Allmendweg 8, 4528 Zuchwil
BSB+Partner, Ingenieure und Planer, von Roll-Strasse. 29, 4702 Oensingen (Berücksichtigung der Planung im Rahmen der Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten)
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Selzach: Genehmigung Änderung Bauzonenplan «GB Nr. 3062», Änderung Erschliessungsplan «Rötiweg, Bereich GB Nr. 3062», Gestaltungsplan «Rötiweg» mit Sonderbauvorschriften)