



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 17. Juni 1997 NR. 1489

### HÄGENDORF: Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden und Genehmigung

#### 1. Feststellungen

##### 1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet befindet sich in der Dorfkernzone (D) gemäss Gestaltungsplan „Kernzone erste Etappe“ (genehmigt mit RRB Nr. 407 vom 23. Januar 1980) und Zonenplan Hägendorf (genehmigt mit RRB Nr. 2419 vom 12. August 1986). Der Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Dorfkerns mit hoher Siedlungsqualität. Hierzu sollen Bauten mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen und einer Einstellhalle erstellt, bestehende Gebäude einbezogen, ein Dorf- und ein Mehrzweckplatz für das dörfliche Leben gestaltet sowie Grünflächen und Erschliessungsanlagen festgelegt werden.

##### 1.2. Verfahren

1.2.1. In der Zeit vom 5. Juli bis 5. August 1996 erfolgte die erste öffentliche Auflage des Gestaltungsplans „Zentrum 1996“ mit Sonderbauvorschriften. Gegen diesen Plan gingen 4 Einsprachen ein, welche der Einwohnergemeinderat Hägendorf mit Beschluss vom 9. September 1996 im wesentlichen abwies, soweit er darauf eintrat. Der aufgrund der Einspracheverfahren geringfügig abgeänderte Plan mit Sonderbauvorschriften wurde vom 16. September bis 15. Oktober 1996 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Eine dagegen eingereichte weitere Einsprache wurde in der Folge zurückgezogen. Am 4. November 1996 beschloss der Einwohnergemeinderat Hägendorf den Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ mit Sonderbauvorschriften.

1.2.2. Gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 9. September 1996 und sinngemäss auch jenen vom 4. November 1996 erhoben die folgenden abgewiesenen Einsprecher Beschwerde beim Regierungsrat:

1. GATAG AG, Schluchtweg 16, 4614 Hägendorf;
2. Franz Fürst, Eigasse 31, 4614 Hägendorf,  
    vertr. durch Ruth Gisi, Fürsprech und Notarin, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn.

1.2.3. Die Firma GATAG AG stellte sinngemäss den Antrag, es seien § 15 Abs. 3 und 4 der Sonderbauvorschriften (betr. Kostenbeitragspflicht für Autoabstellplätze) nicht zu genehmigen.

1.2.4. Franz Fürst stellte die Rechtsbegehren, der Einspracheentscheid vom 9. September 1996 betreffend die Anträge 1 (Strassenlinienführung) und 3 (Lastwagenzulieferung) der Ein-

sprache sei aufzuheben und der Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ mit Sonderbauvorschriften nicht zu genehmigen; der Gestaltungsplan sei entsprechend abzuändern und erneut öffentlich aufzulegen; u.K.u.E.F..

1.2.5. Der Einwohnergemeinderat Hägendorf beantragte in seiner Vernehmlassung vom 5. November 1996 die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung des Gestaltungsplans „Zentrum 1996“ mit Sonderbauvorschriften gemäss Beschluss vom 4. November 1996.

1.2.6. Am 30. Januar 1997 führte das instruierende Bau-Departement einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

1.2.7. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen, soweit im folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

## 2. Erwägungen

### 2.1. Genehmigung

Im Hinblick auf die Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplans auf dessen Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung, zu welcher auch der Erlass von Gestaltungsplänen gehört, Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Übereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Gestaltungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind (§ 18 PBG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine zwar grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Überprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort „offensichtlich“ aber bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Der Regierungsrat darf also nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Mit andern Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

### 2.2. Beschwerdenbehandlung

#### 2.2.1. Legitimation

Beide Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, welche an den Planperimeter grenzen. Sie sind von der Planung betroffen und durch den Einspracheentscheid der Vorinstanz beschwert. Sie sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.

#### 2.2.2. Beschwerde GATAG AG

Nach Auffassung der GATAG AG bringt der vorliegende Gestaltungsplan für das sich auf ihrem Grundstück GB Hägendorf Nr. 1202 befindende Restaurant „Teufelsschlucht“ eine Verschlechterung der heutigen Parkplatzsituation. Das geschehe dadurch, dass nähere Parkplätze durch solche in weiterer Ferne ersetzt würden. Trotz dieser Nachteile würde in den Absätzen 3 und 4 von § 15 der Sonderbauvorschriften (SBV) für die GATAG AG sogar noch eine Kostenbeitragspflicht stipuliert.

Zunächst fällt auf, dass sämtliche Bauten der Grundstücke GB Hägendorf Nr. 1202, 1203, 1396 und 2380, für deren Nutzungen in den SBV die Parkplatzerstellungspflicht geregelt werden soll, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen. Definitionsgemäss können sich ein Gestaltungsplan und dessen Sonderbauvorschriften aber grundsätzlich nicht auf Gebiete ausserhalb ihres Geltungsbereichs erstrecken.

Weiter ist von Bedeutung, dass § 15 SBV zu Beginn (Abs. 1) die Regelung der Autoabstellplätze ausdrücklich ins Baugesuchsverfahren verweist und auf § 42 Kantonale Bauverordnung (KBV) hinweist. In den Absätzen 3 und 4 wird nichtsdestotrotz die konkrete Kostenbeteiligungs- und Erstellungspflicht für die erwähnten Grundeigentümer festgelegt. § 15 ist also in sich selbst widersprüchlich.

Schliesslich sind auch die erfolgten Berechnungen nicht ohne weiteres nachvollziehbar, wären doch z.B. für GB Nr. 1202 mit dem für die Parkplatzzahl bei weitem bedeutsamsten Restaurant „Teufelsschlucht“ nur 2 Parkplätze, für GB Nr. 1203 (Geschäftsliegenschaft mit Bäckerei) hingegen deren 9 zu realisieren.

Aus all diesen Gründen erweist sich die in § 15 Abs. 3 und 4 SBV getroffene Regelung in diesem Gestaltungsplanverfahren als rechtswidrig. Gemäss § 15 Abs. 1 SBV und in Übereinstimmung mit der Kantonalen Bauverordnung bleibt für die diesbezügliche Festlegung des Baugesuchsverfahren vorbehalten. Die Beschwerde der GATAG AG ist gutzuheissen, und die Absätze 3 und 4 von § 15 SBV sind nicht zu genehmigen.

### 2.2.3. Beschwerde Franz Fürst

Franz Fürst verlangt, dass die im Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ gewählte Strassenlinienführung zwischen der Eigasse und der Liegenschaft des Beschwerdeführers abgeändert und gemäss Gestaltungsplan „Kernzone erste Etappe“ (RRB Nr. 407 vom 23. Januar 1980) - bestätigt im Gestaltungsplan „Abänderung des GP Kernzone erste Etappe“ (RRB Nr. 1897 vom 5. Juni 1990) - ausgeführt wird. Durch die heutige Begradigung der Zufahrtsstrasse werde die Wohn- und Geschäftsliegenschaft von Franz Fürst gegenüber der früheren geschwungenen Linienführung massgeblich benachteiligt. Der grösste Gebäudekomplex (Baufelder A1 bis A4) mit Gebäudehöhen bis zu 13 m würde gegenüber der früheren Lösung wesentlich gegen Süden verschoben. Er würde dadurch das Ladengeschäft mit Schaufenster praktisch völlig verdecken. Zudem sei die Lastwagenzulieferung zur geplanten Coop-Baute im Rundkurs um den ganzen Gebäudekomplex mit Einbahnverkehr vorzunehmen. Nur so könnten die befürchteten Probleme bei den Hauptanlieferungen in den frühen Morgenstunden, aber auch anlässlich der sporadischen Lastwagenzufahrten tagsüber (2-3 Mal), umgangen werden. Staus, sogar Rückstaus bis auf die Eigasse, würden nämlich bei der heute vorgesehenen Regelung ebensowenig zu vermeiden sein wie Unfallrisiken für Velofahrer und Fussgänger.

Es mag zwar zutreffen, dass der Gebäudekomplex mit den Baufeldern A1 bis A4 durch die begradigte Strassenlinienführung etwas nach Süden verschoben wird. Von einer völligen Verdeckung von Ladengeschäft und Schaufenster von Herrn Fürst kann indes keine Rede sein. Entscheidend ist jedoch, dass die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden (§ 7 Abs. 2 SBV). Zudem ist gerade das Baufeld mit der grössten Gebäudehöhe (A1) von der Liegenschaft des Beschwerdeführers am weitesten entfernt. Was die Lastwagenzulieferung anbelangt, so ist die getroffene Lösung durchaus tauglich. Die Lastwagen können ohne besondere Schwierigkeiten vorwärts nach Süden in die 7 m breite Erschliessungsfläche einfahren, um dann rückwärts auf die 9 m breite Zufahrt zur Laderampe zu gelangen. Die mit diesen Manövern notwendigerweise verbundenen Beeinträchtigungen sind an dieser Stelle zumutbar, zumal es sich nicht um eine Durchgangsstrasse handelt. Selbst wenn eine andere Strassenlinienführung mit einem Rundkurs im Einbahnverkehr gegenüber der heutigen Lösung gewisse Vorteile böte, würde dies am Ergebnis nichts ändern. Die gemäss Ziffer 2.1. hievon dem Regierungsrat auferlegte Zurückhaltung bei der Prüfung der Zweckmässigkeit gebietet es, die vorliegende Regelung zu genehmigen. Sie ist jedenfalls weder offensichtlich unzulässig, noch gar rechtswidrig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

### 2.3. Prüfung von Amtes wegen

Von Amtes wegen sind gemäss § 18 Abs. 3 PBG die folgenden offensichtlichen Fehler in den Sonderbauvorschriften zu korrigieren:

Gemäss Ziffer I der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen im Bereich des Bau- und Planungsrechtes (RRB vom 7. Mai 1996) ist die Reklameverordnung per 1. Januar 1997 aufgehoben und durch § 64<sup>bis</sup> KBV ersetzt worden. § 10 Abs. 5 SBV hat deshalb auf § 64<sup>bis</sup> KBV statt auf die „kant. Reklameverordnung“ zu verweisen.

Die Genehmigung des Gestaltungsplans „Kernzone erste Etappe“ mit RRB Nr. 407 erfolgte am 23. Januar 1980 statt 1982. § 18 Abs. 2 SBV ist dementsprechend zu berichtigen.

Es werden auch im übrigen weder Gründe dargetan, welche dem vorliegenden Plan entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich. Der Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ mit Sonderbauvorschriften erweist sich mit Ausnahme von § 15 Abs. 3 und 4 SBV als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 PBG und wird insoweit genehmigt.

#### 2.4. Kosten

Entsprechend dem Ausgang und dem Aufwand des Verfahrens wird der Kostenvorschuss der GATAG AG, Hägendorf, von Fr. 900.-- zurückerstattet. Für das Beschwerdeverfahren werden der Gemeinde Hägendorf keine Kosten auferlegt.

Franz Fürst, Hägendorf, hat einen Anteil an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebührenanteil) von Fr. 900.-- zu bezahlen. Dieser wird mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.

Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 3'500.-- festgesetzt. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Hägendorf wird auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, die Planungs- und Genehmigungskosten für den Erlass des Gestaltungsplans „Zentrum 1996“, soweit er im privaten Interesse steht, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG ganz oder teilweise den Grundeigentümern aufzuerlegen.

### 3. Beschluss

- 3.1. Der Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ mit Sonderbauvorschriften gemäss Beschluss des Einwohnergemeinderats Hägendorf vom 4. November 1996 wird mit Ausnahme von § 15 Abs. 3 und 4 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
- 3.2. Die Beschwerde GATAG AG, Schluchtweg 16, 4614 Hägendorf, wird gutgeheissen.
- 3.3. Die Beschwerde Franz Fürst, Eigasse 31, 4614 Hägendorf, vertr. durch Ruth Gisi, Fürsprech und Notarin, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn, wird abgewiesen.
- 3.4. Franz Fürst, Hägendorf, hat einen Verfahrenskostenanteil (inkl. anteilmässige Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen. Die Kosten werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.  
Der Kostenvorschuss von Fr. 900.-- der GATAG AG, Hägendorf, wird zurückerstattet.
- 3.5. Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 3'500.-- festgesetzt.
- 3.6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 15. September 1997 noch 3 Gestaltungspläne mit bereinigten Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.7. Bestehende Pläne und Reglemente sind aufgehoben, soweit sie dem vorliegenden Plan widersprechen.

#### 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.

Staatsschreiber

*Dr. K. Fühmann*

**Kostenrechnung GATAG AG, Hägendorf:**

Rückerstattung Kostenvorschuss Fr. 900.-- (von Kto. 119.101)  
=====

**Kostenrechnung Ruth Gisi, Solothurn:**

Kostenvorschuss Fr. 900.-- (von Kto. 119.101 auf  
Verfahrenskosten Fr. 900.-- Kto. 5803-431.00 umbuchen)  
Fr. -.--  
=====

**Kostenrechnung EG Hägendorf:**

Genehmigungsgebühr Fr. 3'500.-- (Kto. 5803-431.00)  
Publikationskosten Fr. 23.-- (Kto. 5820-435.07)  
Fr. 3'523.--  
=====

Zahlungsart: Mit Rechnung / zahlbar innert 30 Tagen

Bau-Departement (2), CS, mit Akten Nr. 96/112  
Bau-Departement (br)  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)  
Rechtsdienst Bau-Departement CS [M:WINWORD6\RRB\090ZENTR.DOC]  
Amt für Verkehr und Tiefbau  
Kreisbauamt II  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Wasserwirtschaft  
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (später)  
Finanzkontrolle  
Finanzverwaltung, zum Umbuchen  
Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung, Abt. Rechnungswesen  
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)  
Einwohnergemeinderat, Gemeindepräsidium, 4614 Hägendorf, mit 1 gen. Plan (später) (mit  
Rechnung, einschreiben)  
GATAG AG, Schluchtweg 16, 4614 Hägendorf (einschreiben)  
Ruth Gisi, Fürsprech und Notarin, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn (einschreiben)  
A + P, Architektur und Planung AG, Latscha, Roschi + Partner, Baumgartenstr. 732, 4622 Eger-  
kingen  
Staatskanzlei (Amtsblatt: EG Hägendorf: Genehmigung Gestaltungsplan „Zentrum 1996“ mit  
Sonderbauvorschriften)

