



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Kantonales Amt für Raumplanung
E 23. OKT. 1992
<i>Flü</i>

OM 19. Oktober 1992 NR. 3368

HÄGENDORF: Abänderung des Gestaltungsplanes Seidenhof, GB Hägendorf Nr. 538; Behandlung der Beschwerden - Genehmigung

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Mit RRB Nr. 3614 vom 4. Juli 1980 genehmigte der Regierungsrat den Gestaltungsplan Seidenhof, GB Hägendorf Nr. 538, mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften (nachfolgend kurz Gestaltungsplan genannt). Mit RRB Nr. 1226 vom 26. April 1983 genehmigte er eine erste und mit RRB Nr. 2759 vom 9. Oktober 1984 eine zweite Abänderung dieses Gestaltungsplans. Die Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet nun dem Regierungsrat eine weitere Abänderung des Gestaltungsplanes zur Genehmigung. Diese Abänderung betrifft im wesentlichen die Parzelle I. Der bisherige Gestaltungsplan sah dort ein Gebäude, 4 oberirdische Besucher-Autoabstellplätze sowie eine Garage zu Parzelle D vor. Nach dem abgeänderten Gestaltungsplan sind dort nebst einem Gebäude 6 oberirdische Besucher-Autoabstellplätze sowie eine integrierender Bestandteil der Gesamtüberbauung bildende - unterirdische Einstellhalle mit 8 Autoabstellplätzen geplant.
2. Die Abänderung des Gestaltungsplanes ist vom 20. April 1989 bis 19. Mai 1989 öffentlich aufgelegt. Mit Beschluss vom 19. Juni 1989 hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Hägendorf (nachfolgend kurz Gemeinderat genannt) die dagegen erhobenen Einsprachen abgewiesen. Gegen diesen Beschluss führen Sigmund

Dirlam und Willi Martin, beide Hägendorf, Beschwerde beim Regierungsrat. Der Gemeinderat hat dazu mit Schreiben vom 26. September 1989 Stellung genommen und mit Schreiben vom 1. März 1990 den formellen Genehmigungsantrag gestellt.

3. Am 27. Juni 1990 führten Beamte des instruierenden Bau-Departementes mit den Beteiligten an Ort und Stelle einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Auf sein Begehren hin wurde dem Gemeinderat dabei die Gelegenheit eingeräumt, eine weitere schriftliche Stellungnahme einzureichen. Zur Stellungnahme des Gemeinderates vom 10. Mai 1991 haben die Beschwerdeführer Ende Juni 1991 schriftliche Bemerkungen angebracht.

II.

4. Der Regierungsrat ist zur Beurteilung der Beschwerden zuständig (§ 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978/PBG). Die Beschwerdeführer sind durch die Einspracheentscheide des Gemeinderates beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden kann grundsätzlich eingetreten werden.
5. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Uebereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Er hat sich aber - so erfordert es nebst § 18 Abs. 2 Satz 2 PBG bereits Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979/RPG) - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So darf er nur Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind oder Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, an die Gemeinde zurückweisen oder nicht genehmigen.
6. Die Beschwerdeführer beantragen sinngemäss, der angefochtene Beschluss des Gemeinderates sei aufzuheben. Zur Begründung führen Sie im wesentlichen folgendes an: Die unterirdische Einstellhalle sei nicht zonenkonform und bringe für die Anstösser zusätzliche Immissionen (Lärm und Abgase). Für zusätzliche Autoabstellplätze bestehe kein Bedürfnis. Ausserdem habe der Ge-

meinderat im Jahre 1980 beschlossen, anstelle einer zentralen Garage je unterhalb einer Parzelle überdeckte Einzelgaragen zu erstellen.

7. Demgegenüber beantragt der Gemeinderat, die Beschwerden seien abzuweisen. Sämtliche Autoabstellplätze seien belegt (Zweitautos und Besucher). Deshalb und weil die Ueberbauung noch nicht abgeschlossen sei, müssten für die Zukunft noch weitere Autoabstellplätze vorgesehen werden. Es sei nicht erwünscht, dass nach Fertigstellung der Ueberbauung im Gestaltungsplangebiet Fahrzeuge auf öffentlichem Grund parkiert würden. Die in Frage stehende unterirdische Einstellhalle sei im übrigen nicht mit der damaligen zentralen Garage vergleichbar.
8. Nach den Sonderbauvorschriften sind im Gestaltungsplangebiet 12 Gebäude zugelassen sind und es gelten die Vorschriften über die Wohnzone W2a. Laut § 29 des gültigen Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Hägendorf (BZR) sind in dieser Zone nebst Einfamilien-, Doppeleinfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern auch der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Im bisherigen Gestaltungsplan sind nebst 8 Besucher-Autoabstellplätzen insgesamt 12 Garagen - und somit im Durchschnitt lediglich ein gedeckter Autoabstellplatz/Gebäude - vorgesehen. Im abgeänderten Gestaltungsplan sind nebst 10 Besucher-Autoabstellplätzen insgesamt 11 Garagen und eine unterirdische Einstellhalle (mit 8 Autoabstellplätzen) - d.h. im Durchschnitt rund 1,5 gedeckte Autoabstellplätze/Gebäude - eingeplant. Dass der Gemeinderat unter den gegebenen Umständen in casu ein Bedürfnis nach zusätzlichen gedeckten Autoabstellplätzen anerkannt hat, ist nicht zu beanstanden: Die Zahl der zusätzlich vorgesehenen Autoabstellplätze ist relativ klein. Abgesehen davon ist das Halten von Zweitautos weder verboten noch - und dies insbesondere in solchen Wohnlagen - unüblich. Die Einplanung zusätzlicher Autoabstellplätze erscheint aber auch im Hinblick auf die nach § 29 BZR mögliche Nutzung als gerechtfertigt und verringert zudem die Gefahr, dass Fahrzeuge auf öffentlichem Areal parkiert werden.

9. Auch die übrigen Einwände der Beschwerdeführer gehen fehl. Der Einwand, die unterirdische Einstellhalle sei nicht zonenkonform, ist schon deshalb unbehelflich, weil im Gestaltungsplanverfahren von den Zonenvorschriften abgewichen werden kann (§ 45 Abs. 2 PBG). In den Gestaltungsplänen der heutigen Zeit sind in aller Regel zentrale Einstellhallen vorgesehen. Kleinere Einstellhallen zu einer Ueberbauung - wie die vorliegende - wären zweifellos auch in Wohnzonen zonenkonform. Dass die unterirdische Einstellhalle für die Anstösser zusätzliche Immissionen (Lärm und Abgase) mit sich bringt, liegt auf der Hand. Nach der Erfahrung sind diese Immissionen relativ gering und halten die massgebenden Belastungsgrenzwerte der eidg. Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) und der eidg. Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV) bei weitem ein.
10. Auch daraus, dass der Gemeinderat im Jahre 1980 beschloss, anstelle einer zentralen Garage je unterhalb einer Parzelle überdeckte Einzelgaragen vorzusehen, können sich die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Seither ist bereits mehr als ein Jahrzehnt verstrichen. In diesem Zeitraum haben sich die Anforderungen an einen Gestaltungsplan, insbesondere auch hinsichtlich der Autoabstellplatzfrage (s. oben Ziff. 9), wesentlich verändert.
11. Die vorliegenden Beschwerden sind demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von je Fr. 500.-- zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 500.-- zu verrechnen.

III.

12. Damit sichergestellt ist, dass die zusätzlichen Autoabstellplätze den Bedürfnissen der im Gestaltungsplangebiet gelegenen Parzellen und den dort lebenden oder arbeitenden Personen dienstbar gemacht werden, ist eine entsprechende Auflage vorzusehen. Die vorliegende Abänderung des Gestaltungsplans erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig und kann unter der genannten Auflage genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Abänderung des Gestaltungsplanes Seidenhof, GB Hägendorf Nr. 538, Plan-Nr. 212-05 vom 17. Januar 1989, Mst. 1:200, der Einwohnergemeinde Hägendorf wird unter folgender Auflage genehmigt:

Auf den Autoabstellplätzen (oberirdische Besucher-Autoabstellplätze und Autobabstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle) der Parzelle I dürfen nur Fahrzeuge von Personen, die im Gestaltungsplangebiet Seidenhof wohnen oder arbeiten oder bei solchen Personen zu Besuch weilen, abgestellt werden.

2. Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Hägendorf wird angewiesen, eine allfällige Baubewilligung für die Autoabstellplätze auf der Parzelle I nur unter der vorgenannten Auflage (Ziff. 1 Abs. 2 des Dispositives) zu erteilen und gleichzeitig anzuordnen, dass diese Auflage im Grundbuch anzumerken ist.
3. Die Beschwerden von Sigmund Dirlam, Hägendorf, und Willi Martin, Hägendorf, werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben Verfahrenskosten (inkl. Entscheidunggebühr) von je Fr. 500.-- zu bezahlen, welche mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 500.-- zu verrechnen sind.
4. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie dem widersprechen.

Kostenrechnung Sigmund Dirlam, Hägendorf:

Kostenvorschuss	Fr. 500.--	
Verfahrenskosten	Fr. 500.--	von Kto. 119.57 auf Kto.
		2005.431.00 umbuchen
	-.-	

Kostenrechnung Willi Martin, Hägendorf:

Kostenvorschuss	Fr. 500.--	
Verfahrenskosten	Fr. 500.--	von Kto. 119.57 auf Kto.
		2005.431.00 umbuchen
	<u> --.-- </u>	

Kostenrechnung der EG Hägendorf:

Genehmigungsgebühr	Fr. 500.--	Kto. 2005.431.00
Publikationskosten	Fr. 23.--	Kto. 2020.435.00
Zahlbar innert 30 Tagen	<u>Fr. 523.--</u>	(Staatskanzlei Nr. --) ES

Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschke

Verteiler:

Bau-Departement (FF) (2) Nr. 89/125
Rechtsdienst Bau-Departement (FF)
Departementssekretär Bau-Departement
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan
Amt für Wasserwirtschaft
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amtsschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten
Finanzverwaltung, zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Gemeindepräsident der EG, 4614 Hägendorf, mit 1 gen. Plan (folgt
später), mit Einzahlungsschein (einschreiben)
Baukommission der EG, 4614 Hägendorf (einschreiben)
Sigmund Dirlam, Sandrain 12, 4614 Hägendorf (einschreiben)
Willi Martin, Sandrain 10, 4614 Hägendorf (einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung unter Auflage:
Hägendorf: Abänderung des Gestaltungsplanes Seidenhof, GB Hägen-
dorf Nr. 538, Plan-Nr. 212-05 vom 17. Januar 1989, Mst.
1:200