

Regierungsratsbeschluss

vom 1. Dezember 2009

Nr. 2009/2202

Hägendorf: Änderung Bauzonenplan sowie Gestaltungsplan „Hausmatten im Mitteldorf“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplanes im Gebiet „Hausmatten im Mitteldorf“ sowie den Gestaltungsplan „Hausmatten im Mitteldorf“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Pläne erfolgte in der Zeit vom 23. Februar 2009 bis zum 24. März 2009. Am 18. März 2009 erhoben die nachmaligen Beschwerdeführer Margrit und Roland Loriol sowie Elisabeth Loosli, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas A. Müller, fristgerecht Einsprache. Mit Beschluss vom 20. April 2009 (eröffnet mit Verfügung vom 28. April 2009) wies der Gemeinderat Hägendorf die Einsprache ab und genehmigte die Pläne; am 29. April 2009 beantragte er beim Regierungsrat deren Genehmigung. Die Einsprecher wiederum gelangten am 4. Mai 2009 mit Beschwerde an den Regierungsrat. Sie begehrten, die Pläne seien in der vorgelegten Form nicht zu genehmigen; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In seiner Vernehmlassung vom 25. Mai 2009 beantragte der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde; desgleichen Grundeigentümer Urs Haefely in seiner Stellungnahme vom 6. Juni 2009, und zwar unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Am 12. August 2009 nahmen Vertreter des instruierenden Bau- und Justizdepartments (BJD) einen Augenschein und führten eine Parteiverhandlung durch. Dabei wurde seitens des Vertreters des Grundeigentümers ein Vergleichsvorschlag unterbreitet.

Anlässlich einer Sitzung beim BJD vom 26. August 2009 mit Vertretern der Gemeindebehörden und des Grundeigentümers wurden ausserhalb des Beschwerdegegenstandes liegende, jedoch – im Hinblick auf die Plangenehmigung – von Amtes wegen zu bereinigende Punkte besprochen.

Am 21. September 2009 schlossen die Beschwerdeführer mit Grundeigentümer Urs Haefely eine Vereinbarung über die Erledigung der hängigen Beschwerde ab. Am 25. September 2009 reichte die Gemeinde die – entsprechend der Vereinbarung und gestützt auf die Besprechung vom 26. August 2009 beim BJD – bereinigten Unterlagen (Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften) zur Genehmigung zu den Akten ein.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

2.3 Behandlung der Beschwerde von Margrit und Roland Loriol, Gässli 5, 4614 Hägendorf, sowie von Elisabeth Loosli, Gässli 3, 4614 Hägendorf, alle v.d. Rechtsanwalt Dr. Thomas A. Müller, Dornacherstrasse 10, 4603 Olten

a. Kraft der am 21. September 2009 zwischen den Beschwerdeführern und Grundeigentümer Urs Haefely getroffenen Vereinbarung soll § 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan dahingehend ergänzt werden, "... dass die nordseitige maximale Gebäudehöhe im Baufeld A ab gewachsenem Terrain 6,5 m bzw. 8 m mit Attika betragen darf" (siehe Ziff. 2). Gemäss Ziffer 3 verpflichten sich die Beschwerdeführer für den Fall der Genehmigung der im Sinne von Ziffer 2 ergänzten Sonderbauvorschriften durch das BJD (recte: den Regierungsrat) zum vorbehaltlosen Rückzug der Beschwerde. Grundeigentümer Haefely wiederum verpflichtet sich, den Beschwerdeführern nach Rückzug der Beschwerde innert zehn Tagen eine einmalige Entschädigung von Fr. 3'000.00 zu leisten (Ziff. 4).

b. Die dem BJD vom Gemeinderat am 25. September 2009 zur Genehmigung eingereichte überarbeitete Fassung der Sonderbauvorschriften enthält in § 6 Abs. 2 den von der Vereinbarung vorgesehenen Zusatz in Sachen maximaler Gebäudehöhe im Baufeld A. Ihrer Genehmigung durch den Regierungsrat steht nichts entgegen. Damit ist die in der Vereinbarung definierte Voraussetzung für den vorbehaltlosen Beschwerderückzug erfüllt. Eines solchen bedarf es indessen bei korrekter Betrachtung gar nicht mehr. Vielmehr kann die Beschwerde als durch Vergleich gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des BJD abgeschrieben werden.

Mit dem Dahinfallen der Beschwerde ist auch das von den Beschwerdeführern gestellte Begehren um Zuspruch einer Parteientschädigung erledigt. Auf diesen Umstand zielt denn auch Ziffer 4 der Vereinbarung ab, wonach den Beschwerdeführern von Grundeigentümer und Beschwerdegegner Urs Haefely eine einmalige Entschädigung von Fr. 3'000.00 zu leisten ist.

Zu befinden bleibt indessen über die Verfahrenskosten. Sie sind nach Massgabe der Prozessausichten im Zeitpunkt des Eintritts der Gegenstandslosigkeit der Beschwerde zu beurteilen. Dazu ist – bezogen auf diesen Zeitpunkt (Abschluss des Vergleichs) – eine summarische Würdigung der Streitsache vorzunehmen. Diese führt vorliegend zum Befund, dass die Beschwerde, wenn nicht gegenstandslos geworden, abzuweisen gewesen wäre. Damit sind die mit Fr. 500.00 zu beziffernden

Verfahrenskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen [vgl. § 37 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VRG; BGS 124.11) i.V.m. § 77 VRG und § 101 Zivilprozessordnung (ZPO; BGS 221.1)]. Sie sind durch den am 27. Mai 2009 von den Beschwerdeführern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen. Der Überschuss von Fr. 700.00 ist den Beschwerdeführern zu erstatten.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Mit der Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes „Häfeli“ verliert die landwirtschaftliche Kernzone im Gebiet „Hausmatten im Mitteldorf“ ihre Funktion der Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung. Das Areal wird daher umgezont. Der westliche Teil der Parzelle GB Nr. 610 mit dem geschützten Wohnhaus Oltnerstrasse 1 kommt neu in die Kernzone zu liegen (21.7 a). Das rückwärtige Gebiet wird den Wohnzonen W3 (44.4 a) und W2b (16.3 a) zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der Gestaltungsplan „Hausmatten im Mitteldorf“ bezweckt die Sicherstellung einer auf die Zentrums- und Hanglage abgestimmten verdichteten Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität, einer zentralen Erschliessung und Parkierung sowie eines rationellen Energieeinsatzes.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Aufgrund einer Besprechung mit Vertretern der Gemeinde und den Planern sind im Gestaltungsplan aus der Vorprüfung noch offene Punkte präzisiert und entsprechend angepasste Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften nachgereicht worden. Dabei geht es um die Verkehrsführung und die Bepflanzung. Die Sonderbauvorschriften sind in § 10 mit dem Absatz 4 ergänzt worden, wonach die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sorgfältig zu gestalten und möglichst viele begrünte Flächen zu schaffen sind.

Die im Gestaltungsplan enthaltene Verkehrssignalisation, welche die Zu- und Wegfahrt der privaten Erschliessung innerhalb des Planungsperimeters betrifft, legt im Sinne von § 39 Abs. 3 lit. e PBG das Verkehrsregime verbindlich fest. In der Legende ist die Verkehrssignalisation daher nicht im Orientierungsinhalt, sondern im Genehmigungsinhalt aufzuführen. Diese Änderung wird vom Regierungsrat nach § 18 Abs. 3 PBG (Behebung eines offensichtlichen Planungsfehlers) beschlossen.

Der nachgereichte Gestaltungsplan enthält im Bereich der Ausfahrt eine geringfügige Ausdehnung des Planungsperimeters. Zur Gewährleistung der Verkehrsverhältnisse auch für grössere Fahrzeuge wird die nordwestliche Ecke der Nachbarparzelle GB Hägendorf Nr. 1335 im vermassten Ausmass in den Perimeter aufgenommen. Mit dem im Plan selbst vermerkten Einverständnis des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 1335, datiert mit dem 19. September 2009, sind die Voraussetzungen für diese Planänderung nach § 19 PBG erfüllt.

Schliesslich ist festzustellen, dass die in der Vorprüfung verlangten präziseren Angaben zur Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus der Tiefgarage nach wie vor nicht vorliegen. Insbesondere fehlt bei der Einfahrt der Nachweis, dass die aufgezeigte Lösung bau- und nachbarrechtlich, verkehrstechnisch und gestalterisch funktioniert. Diesem Bereich ist deshalb im Baugesuchsverfahren besondere Beachtung zu schenken.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplanes sowie der Gestaltungsplan "Hausmatten im Mitteldorf" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Hägendorf werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Margrit und Roland Loriol, Gässli 5, 4614 Hägendorf sowie von Elisabeth Loosli, Gässli 3, 4614 Hägendorf, alle v.d. Rechtsanwalt Dr. Thomas A. Müller, 4600 Olten, wird als durch Vergleich gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartments abgeschrieben.
- Die Verfahrenskosten von Fr. 500.00 werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie sind durch den im Betrag von Fr. 1'200.00 geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Überschuss von Fr. 700.00 wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Hägendorf wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Dezember 2009 4 Exemplare des geänderten Gestaltungsplanes "Hausmatten im Mitteldorf" (Verkehrssignalisation als Genehmigungsinhalt) einzureichen.
- 3.4 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Änderung des Bauzonenplanes oder dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu bezahlen.
- 3.6 Die Umzonung und der Gestaltungsplan stehen vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Gemeinde Hägendorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungsgebühren ganz oder teilweise auf diesen zu überwälzen.



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

Einwohnergemeinde Hägendorf, 4614 Hägendorf

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'800.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr. 2'823.00	

Zahlungsart:

Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung

Rechtsanwalt Dr. Thomas A. Müller, Dornacherstrasse 10, 4603 Olten
(i.S. Margrit und Roland Loriol, Gässli 5, 4614 Hägendorf und
Elisabeth Loosli, Gässli 3, 4614 Hägendorf)

Kostenvorschuss:

Fr. 1'200.00

Fr. 500.00 von 119101 auf

Verfahrenskosten:

Fr. 500.00

KA 431000/A 81087 umbuchen)

Rückerstattung:

Fr. 700.00

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2009/45)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (mw), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung (MS/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Änderung BZP sowie GP mit SBV
(später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen und Richtplanung

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

Amt für Landwirtschaft

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

Sekretariat Katasterschatzung, mit 1 gen. Änderung BZP (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Änderung BZP (später)

Einwohnergemeinde Hägendorf, 4614 Hägendorf, mit 1 gen. Änderung BZP und 3 gen. GP mit SBV
(später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Hägendorf, 4614 Hägendorf

Bau- und Werkkommission Hägendorf, 4614 Hägendorf

Planungskommission Hägendorf, 4614 Hägendorf

Rechtsanwalt Dr. Thomas A. Müller, Dornacherstrasse 10, 4603 Olten **(Einschreiben)**

Hans Studer, Lehenweg 29, 4614 Hägendorf **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Hägendorf: Genehmigung Änderung Bauzonenplan sowie Gestaltungsplan „Hausmatten im Mitteldorf“ mit Sonderbauvorschriften)