

Regierungsratsbeschluss

vom 31. Mai 2011

Nr. 2011/1146

Wangen bei Olten: Gestaltungsplan „Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung. Der Gestaltungsplan „Zentrum“, der über dem gestaltungsplanpflichtigen Teilzonenplan „Zentrumszone“ der Gemeinde Wangen bei Olten (RRB Nr. 2009/1782 vom 20. Oktober 2009) liegt, bezweckt die Schaffung eines attraktiven und dichten Dorfsentrums mit einem Dorfplatz, der von den an die Dorfstrasse angrenzenden Bauten räumlich gefasst wird, und einem dahinter liegenden Parkbereich mit Wohnbauten.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 31. Mai 2010 bis zum 29. Juni 2010. Während der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein, die der Gemeinderat mit Beschluss vom 26. Oktober 2010 abwies.

Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates erhoben nachfolgende Personen fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat:

1. Hans Dieter Jäggi, Marktgasse 11, 4600 Olten,
Drei Tannen Liegenschaften AG, c/o BDO Visura, Entfelderstrasse 1, 5000 Aarau
beide v.d. Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten
2. Dr. med. Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm, Dorfstrasse 87,
4612 Wangen bei Olten
v.d. Dr. Rudolf Steiner, Rechtsanwalt, Römerstrasse 6, 4600 Olten
3. Paul Bühler-Manner, Andersson & Partner GmbH, Pfifferackerstrasse 106,
4654 Lostorf-Mahren.

Die Beschwerdeführer beantragten zur Hauptsache sinngemäss die Aufhebung der Einsprachentscheide, die Beschwerdeführer 1 zusätzlich die Rückweisung der Planung an den Gemeinderat Wangen bei Olten zur materiellen Beurteilung und die Beschwerdeführer 2 die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gemeinderat nahm in seiner Vernehmlassung vom 24. Februar 2011 zu den Beschwerden Stellung und schloss im Wesentlichen auf Abweisung der Beschwerden und sinngemäss auf Genehmigung der Planung.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 – 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). 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 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 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 ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (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 Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften, welche innerhalb des Gestaltungsplanareals liegen oder die sich in dessen unmittelbarer Nähe befinden, und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind somit gemäss § 12 Abs. 1 VRG legitimiert. Auf die frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

Beschwerde Hans Dieter Jäggi und Drei Tannen Liegenschaften AG

In der Beschwerdeschrift vom 8. November 2010 beantragte Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub namens und im Auftrag von Hans Dieter Jäggi und der Drei Tannen Liegenschaften AG, der Entscheid des Gemeinderates sei aufzuheben und das Verfahren sei zur materiellen Beurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen, eventuell sei der Gestaltungsplan „Zentrum“ nicht zu genehmigen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die einlässliche Begründung erfolgte am 16. Dezember 2010. Es wurde vorab geltend gemacht, die Vorinstanz hätte sich wider Treu und Glauben verhalten, da sie dem jetzigen Beschwerdeführer suggeriert hätte, eine detaillierte Einsprache sei wegen der vorgesehenen vertraglichen Einigung nicht nötig, und hätte ihm dann das rechtliche Gehör verweigert, indem sie dessen Einsprache mangels Begründung abgewiesen hätte.

Der Gemeinderat machte in seiner Vernehmlassung vom 24. Februar 2011 zur Beschwerde von Hans Dieter Jäggi u.a. sinngemäss geltend, mit der Gewährung einer weiteren, nicht erstreckbaren Frist sei das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt worden. Die Beschwerde sei abzuweisen.

Die Einsprache von Hans Dieter Jäggi, v.d. Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, gegen den Gestaltungsplan „Zentrum“ erfolgte am 29. Juni 2010 mit dem Antrag auf Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans „Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften und der Bitte um Frist zur einlässlichen Begründung bis „nach den Gerichtsferien“. Am 3. September 2010 forderte der Bauverwalter als Vertreter des Gemeinderates die Beschwerdeführer per Mail auf, ihm „ein Dokument“ zuzustel-

len, das bei der Ausarbeitung eines Einspracheentscheids verwendet werden könne. Am 24. September 2010 stellte Rechtsanwalt Dr. Strub dem Bauverwalter einen Entwurf zu einem Vorvertrag betreffend Grundstückkauf zwischen der Einwohnergemeinde Wangen und Hans Dieter Jäggi zu. Am 30. September 2010 forderte der Bauverwalter die Beschwerdeführer ein weiteres Mal mit nicht erstreckbarer Frist auf, ihre Einsprache bis zum 20. Oktober 2010 zu begründen. Statt einer Begründung erfolgte am 20. Oktober 2010 ein weiterer Antrag auf Fristerstreckung bis 22. Dezember 2010.

Gemäss § 10 Abs. 2 VRG muss bei der Ablehnung des Gesuchs um Fristerstreckung eine kurze Nachfrist gewährt werden. Auch wenn die Vorinstanz die Beschwerdeführer darauf hingewiesen hat, dass die zum wiederholten Male gewährte Fristerstreckung zur Einsprachebegründung kein weiteres Mal erstreckbar sei, so hat sie die Ablehnung des Gesuchs am 21. Oktober 2010 nicht mit einer Nachfrist im Sinne von § 10 Abs. 2 VRG versehen. Die Beschwerdeführer konnten somit darauf vertrauen, dass ihnen noch eine sogenannte „Notfrist“ zur Einsprachebegründung zu Gebote stünde. Mit der Nichtgewährung derselben ist ihr rechtliches Gehör verletzt. Wegen der eingeschränkten Kognition der Beschwerde- und Genehmigungsinstanz (vgl. Ziff. 2.2) ist dieser Mangel im vorliegenden Verfahren auch nicht heilbar. Aus diesem Grund ist die Beschwerde von Hans Dieter Jäggi und der Drei Tannen Liegenschaften AG gutzuheissen und das Planverfahren an den Gemeinderat zur materiellen Behandlung zurückzuweisen.

Beschwerden Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm sowie Paul Bühler-Manner

Bei diesem Ergebnis sind mangels Kenntnis der vollständigen materiellen Vorbringen gegen die Planung im vorinstanzlichen Verfahren auch die Einspracheentscheide der übrigen Beschwerdeführer aufzuheben. Sie werden im Rahmen der formell korrekten Einsprachebehandlungen erneut zu fällen sein. In diesem Sinne sind auch die Beschwerden von Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm sowie Paul Bühler-Manner gutzuheissen.

2.4 Kosten und Entschädigung

Gemäss §§ 37 Abs. 2, 39 und 77 VRG in Verbindung mit § 101 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPOalt, BGS 221.1) sind die Verfahrens- und Parteikosten entsprechend dem Ausgang des Verfahrens von der unterlegenen Partei zu tragen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten noch eine Parteienschädigung auferlegt, §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG. Es besteht im vorliegenden Fall kein Anlass, von diesen Grundsätzen abzuweichen. Die auf die Vorinstanz entfallenden Verfahrenskosten sind daher vom Staat zu tragen. Die von den Beschwerdeführern geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 1'000.00 werden zurückerstattet.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde von Hans Dieter Jäggi und der Drei Tannen Liegenschaften AG, v.d. Rechtsanwalt Dr. Dominik Strub, wird gutgeheissen und deren Einspracheentscheid des Einwohnergemeinderates Wangen bei Olten vom 26. Oktober 2010 aufgehoben.
- 3.2 Die Beschwerde von Dr. Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm, v.d. Rechtsanwalt Dr. Rudolf Steiner, wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und deren Einspracheentscheid des Einwohnergemeinderates Wangen bei Olten vom 26. Oktober 2010 aufgehoben.
- 3.3 Die Beschwerde von Paul Bühler-Manner wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und dessen Einspracheentscheid des Einwohnergemeinderates Wangen bei Olten vom 26. Oktober 2010 aufgehoben.

- 3.4 Der Vorinstanz werden keine Verfahrenskosten auferlegt.
- 3.5 Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von je Fr. 1'000.00 wird zurückerstattet.
- 3.6 Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet.
- 3.7 Der Gestaltungsplan "Zentrum" mit Sonderbauvorschriften wird an den Einwohnergemeinderat Wangen bei Olten zur Weiterbehandlung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.



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

Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, 4603 Olten
(i.S. Hans Dieter Jäggi, Olten und Drei Tannen Liegenschaften AG,
c/o BDO Visura, Aarau)

Rückerstattung des
Kostenvorschusses:

Fr. 1'000.00 (aus 119101)

Kostenrechnung

Dr. Rudolf Steiner, Rechtsanwalt, Römerstrasse 6, 4600 Olten
(i.S. Dr. med. Reinhold Willi und Barbara Willi-Diethelm,
Wangen bei Olten)

Rückerstattung des
Kostenvorschusses:

Fr. 1'000.00 (aus 119101)

Kostenrechnung

Paul Bühler-Manner, Andersson & Partner GmbH, Pfifferackerstrasse 106, 4654 Lostorf-Mahren

Rückerstattung des
Kostenvorschusses:

Fr. 1'000.00 (aus 119101)

Verteiler

Bau und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rr)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2010/138)

Bau- und Justizdepartement (mw) (zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung (2)

Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten **(Einschreiben)**

Dr. Rudolf Steiner, Rechtsanwalt, Römerstrasse 6, 4600 Olten **(Einschreiben)**

Paul Bühler-Manner, Andersson & Partner GmbH, Pfifferackerstrasse 106, 4654 Lostorf-Mahren
(Einschreiben)

Gemeinderat Wangen bei Olten, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten **(Einschreiben)**