

Regierungsratsbeschluss

vom 4. Juni 2013

Nr. 2013/1017

Hägendorf: Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften / diverse frühere bauliche Vorkehren im Perimeter des Gestaltungsplanes / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Immo Handels AG Hägendorf ist Eigentümerin der Parzellen GB Hägendorf Nrn. 201, 2743, 317, 228 und 325 (Aufzählung von Westen gegen Osten), gelegen südlich der Industriestrasse West respektive der Fabrikstrasse in Hägendorf. Die frühere Liegenschaft Nr. 226 ist Mitte des Jahres 2012 durch Vereinigung mit der Parzelle Nr. 2743 in dieser aufgegangen. Die zwischen den Liegenschaften Nrn. 201 und 2743 gelegene Parzelle Nr. 2505 steht im Eigentum des Kantons Solothurn und wird seit dem 1. November 2009 von Georg Hein, seinerseits Inhaber der Immo Handels AG Hägendorf, gemietet. Im Süden grenzt das umschriebene Areal im Wesentlichen an die Bahnlinie Olten – Biel an, in seinem südwestlichen Bereich (Parzelle Nr. 201) an die Dünnern.

Der nördliche Bereich der Parzelle Nr. 201 sowie die Parzellen Nrn. 317, 228 und 325 sind bereits seit längerer Zeit mit gewerblichen Hallen überbaut. Über die Fläche der drei letztgenannten Liegenschaften erstreckt sich ein rechtsgültiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1995. Das übrige Areal hat in der jüngeren Vergangenheit - jeweils im Baubewilligungsverfahren - diverse bauliche Veränderungen erfahren. Mehrere davon sind nach wie vor umstritten. Am 27. Februar 2012 hat der Gemeinderat Hägendorf - unter gleichzeitiger Abweisung mehrerer dagegen erhobener Einsprachen - den über das gesamte Areal sich erstreckenden Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften beschlossen. Derweil der Gemeinderat den Plan in der Folge dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet hat, sind die früheren Einsprecher mit Beschwerden an diesen gelangt.

2. Erwägungen

2.1 Zuständigkeit des Regierungsrates (Verfahrenskoordination)

Bereits am 7. Mai 2011 (Datum Poststempel) war Kurt Plüss, Industriestrasse West 30, 4614 Hägendorf, mittlerweile vertreten durch Rechtsanwalt Mathias Reinhart, 4500 Solothurn, mit Rechtsverweigerungsbeschwerde, gerichtet gegen die Bau- und Werkkommission Hägendorf, ans Bau- und Justizdepartement (BJD) gelangt (= Beschwerde Nr. 2011/48). Die Behandlung dieser Beschwerde fällt in die Zuständigkeit des Departments [vgl. § 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) in Verbindung mit § 32 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 124.11)].

Für die Beurteilung der am 13. März 2012 (wiederum Datum Poststempel) von Ferri Franz, Güdel Maria, Kart Mustafa, Plüss Kurt und Soldati Peter - alle Industriestrasse West, 4614 Hägendorf - erhobenen Planbeschwerden (= Beschwerden Nrn. 2012/26) ist der Regierungsrat zuständig. Er hat im Zuge seines Entscheides über die Plangenehmigung darüber zu befinden [vgl. § 18 Abs. 1 und 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1)].

Aus Gründen der formellen und materiellen Koordination ist es angezeigt, den Regierungsrat - durch „Delegation nach oben“ - auch über die beim BJD anhängige Rechtsverweigerungsbeschwerde entscheiden zu lassen (vgl. § 134 Abs. 4 PBG analog), zumal der Rechtsweg sowohl gegen Departements- wie auch gegen regierungsrätliche Entscheide ans kantonale Verwaltungsgericht führt [vgl. § 49 Abs. 1 Gesetz über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12)]. Dies deshalb, weil die jeweiligen Streitgegenstände nicht nur dasselbe Areal betreffen, sondern auch inhaltlich stark verflochten sind. Insbesondere können der dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitete Gestaltungsplan und die dagegen erhobenen Beschwerden nicht losgelöst von der Frage beurteilt werden, welche von den auf dem Areal heute vorhandenen Bauten und Anlagen respektive geübten Nutzungen rechtskräftig bewilligt sind und welche allenfalls nicht. Eben diese Frage aber steht im Zentrum der beim BJD angehobenen Beschwerde.

Damit ergibt sich gleichzeitig, dass der Regierungsrat in einem ersten Schritt die Rechtsverweigerungsbeschwerde zu beurteilen hat.

2.2 Beschwerde Nr. 2011/48 von Plüss Kurt, 4614 Hägendorf, v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, 4500 Solothurn, gegen Bau- und Werkkommission der Einwohnergemeinde Hägendorf, 4614 Hägendorf, sowie Immo Handels AG Hägendorf, 4614 Hägendorf, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, 4500 Solothurn, betreffend Rechtsverweigerung

2.2.1 Prozessgeschichte, Rügen und Anträge

Beschwerdeführer Plüss gelangte am 7. Mai 2011 ans BJD. In seiner Rechtsschrift (datiert mit dem 6. Mai 2011) und deren Ergänzungen - jeweils versehen mit Beweisurkunden - rügt er (sinn-gemäss) Rechtsverweigerung. Die örtliche Baubehörde habe durch unzulässigen Verzicht auf die Publikation von Bauvorhaben wiederholt sein Einspracherecht beschnitten. Zudem seien die entsprechenden Baugesuche in der Regel erst im Nachhinein - auf seine Intervention hin - eingeholt worden.

Als nicht (rechtmässig) bewilligt macht der Beschwerdeführer die folgenden Bauten und Anlagen respektive Nutzungen geltend:

- Mauer und Fundament im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2743: Diese Bauteile seien deshalb nicht bewilligt, weil das entsprechende Baugesuch (für eine Halle) von der Bauherrschaft wieder zurückgezogen worden sei; dies im Gefolge seiner damals erhobenen Einsprache. Richtigerweise habe die Bau- und Werkkommission (BWK) die Fortsetzung der Bauarbeiten denn auch mit Verfügung eingestellt (Baustopp). Von der Bauherrschaft werde nunmehr zu Unrecht geltend gemacht, bei den fraglichen Elementen handle es sich um Teile einer im Mai 2009 bewilligten Lärmschutzwand.
- Terrinaufschüttung mit Parkplätzen östlich der Halle im Norden der Parzelle Nr. 201 (ex Lee Cooper-Gebäude): Diese Anlage sei bei der Publikation betreffend die - mittlerweile realisierte - südlich benachbarte Halle noch nicht vorgesehen gewesen. Vielmehr hätte nach den damaligen Plänen die Wegfahrt vom Areal (zurück auf die Industriestrasse West) über diesen Geländebereich erfolgen sollen. Gemäss Auskunft der Bauverwaltung sei die Anlage (respektive Abweichung von der früher erteilten Baubewilligung) im Februar 2011 „bewilligt“ worden, nämlich gestützt auf ein nachträglich eingefordertes Baugesuch und ohne Publikation.
- Umschlagsplatz zwischen den Hallen auf der Parzelle Nr. 201 und dem Logistik Center im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 2743: Auch hier habe die BWK erst nachträglich - und erst auf seine Intervention hin - ein Baugesuch eingefordert und diesem wiederum ohne öffentliche Ausschreibung entsprochen. Dies sei schon allein deshalb nicht rechtens gewesen, weil mit der durch dieses Bauvorhaben hergestellten funktionalen

Verbindung der Nutzungen auf den Parzellen Nrn. 201 und 2743 die Schwelle zur UVP-Pflicht (Umweltverträglichkeitsprüfung) überschritten worden sei.

- LKW-Rampen (Andockstellen) an der Ostfassade der neuen Halle im Süden der Parzelle Nr. 201
- elektrisches Zugangstor zum Gelände (inklusive Fundament): Gemäss Auskunft der Bauverwaltung soll auch dieses unter Verzicht auf die Publikation bewilligt worden sein.
- provisorische LKW-Abstellplätze entlang der Industriestrasse West (auf GB Nr. 2743) bzw. eingezäunter Lagerplatz für Container an derselben Stelle
- bauliche Verbindung zwischen dem neuen Logistik Center auf der Parzelle Nr. 2743 und den vorbestehenden Hallen auf GB Nrn. 317, 228 und 325
- Parkplatz für rund 90 PKWs im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2743
- bauliche Verbindung zwischen den beiden Hallen auf der Parzelle Nr. 201 und dortige Hebebühne
- LKW-Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 2505 (östlich der Terrainaufschüttung mit Parkplätzen)
- Verkehrsfläche südlich der neuen Halle auf GB Nr. 201: Hier fehle es an der erforderlichen (gewässerrechtlichen) Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Dünernabstandes.

Darüber hinaus wird vom Beschwerdeführer die Unterschreitung des minimalen Grünflächenanteils von 10 % gerügt. Im Übrigen wird auf die nachfolgenden Erwägungen und ansonsten auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf die vorgenannten Rügen stellte der Beschwerdeführer eine Vielzahl von Anträgen. Diese wurden vom - erst später beigezogenen - Rechtsvertreter nachträglich (Eingabe vom 18. März 2013, noch vor dem Augenschein) bereinigt und lauten explizit wie folgt:

„1. Die Baubewilligung der Bau- und Werkkommission Hägendorf vom 29.01.2010 (Neubau Lagerhalle) sei aufzuheben und es sei der Rückbau der entsprechend realisierten Bauten und Anlagen anzuordnen, eventualiter sei festzustellen, dass die Baubewilligung vom 29.01.2010 mangels Auflagenerfüllung ungültig ist und es sei der Rückbau der entsprechend realisierten Bauten und Anlagen anzuordnen.

2. Die Baubewilligungen der Bau- und Werkkommission Hägendorf vom 01.10.2010 (Nachtrag Neubau Lagerhalle: Elektrisches Tor), vom 25.02.2011 (Nachtrag Neubau Lagerhalle: Stützmauer, Zwischenbau, Hebebühne), vom 30.05.2011 (Nachtrag Neubau Lagerhalle: Umgebungsgestaltung) sowie vom 16.07.2012 (Ersatz provisorische Überdachung) seien aufzuheben und es sei der Rückbau der entsprechend realisierten Bauten und Anlagen anzuordnen.

Eventualiter sei die Bau- und Werkkommission Hägendorf anzuweisen, die Beschwerde als Einsprache gegen die nicht publizierten Baugesuche zu behandeln.

3. Die Bau- und Werkkommission Hägendorf sei anzuweisen, für sämtliche Bauten und Anlagen auf GB Nrn. 201, 2505, 226, 2743, 317, 228 und 325, für die keine förmliche Baubewilligung vorliegt, insbesondere für die Gebäudeteile im GP-Baufeld B2, für sämtliche Lastenwagen- und PW-Parkplätze, Andockstellen, Terrainveränderungen und Bodenbefestigungen zwischen den GP-Baufeldern A und B1/B2 und nördlich der GP-

Baufelder A und B2 sowie für die Strassenanlage innerhalb der Dünnerbaulinie ein Baugesuch einzuholen und zu publizieren und im Falle der Nichtbewilligung deren Rückbau anzuordnen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.“

Die BWK Hägendorf liess sich am 14. Juni 2011 vernehmen. Sie beantragt, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sei. Die Stellungnahme der Bauherrschaft datiert vom 11. Juli 2011; beantragt wird die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Auf die jeweilige Begründung wird - soweit wesentlich - in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen; im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

Am 22. Januar 2013 zeigte Rechtsanwalt M. Reinhart dem BJD seine Mandatierung durch den Beschwerdeführer an. Am 18. März 2013 nahm eine Delegation des Departements einen Augenschein und hielt anschliessend vor Ort eine Parteiverhandlung ab. Zuvor war beiden Rechtsvertretern (nochmals) umfassende Akteneinsicht gewährt worden (auch in die beigezogenen Akten der BWK Hägendorf).

2.2.2 Beurteilung

2.2.2.1 Eintreten

Als Nachbar des streitbetroffenen Areals ist der Beschwerdeführer als zur Einsprache gegen dortige Bauvorhaben grundsätzlich legitimiert zu erachten. Damit ist auf seine Beschwerde, mit welcher er unrechtmässige Verweigerung des Einspracherechts rügt (Rechtsverweigerungsbeschwerde), einzutreten. Ob ihm dieses Recht im Einzelfall tatsächlich zustand und folglich zu Unrecht verweigert wurde, bildet Gegenstand der materiellen Prüfung der Beschwerde.

2.2.2.2 Materielle Prüfung

a. Mit seinem Rechtsbegehren Nr. 1 beantragt der Beschwerdeführer die Aufhebung der von der BWK Hägendorf am 29. Januar 2010 (Sitzungsdatum: 4. Januar 2010) für den Neubau einer Lagerhalle auf der Parzelle Nr. 201 erteilten Bewilligung sowie die Anordnung des Rückbaus der gestützt darauf realisierten Bauten und Anlagen. Eventualiter sei die Ungültigkeit der besagten Bewilligung festzustellen, nämlich als Folge nicht erfüllter Auflagen.

Dieser - erst in der Eingabe des Rechtsvertreters vom 18. März 2013 wie unter Ziff. 2.2.1 zitiert formulierte - Antrag erweist sich im Kontext der zu beurteilenden Rechtsverweigerungsbeschwerde als sachfremd. Er findet in den zuvor vom Beschwerdeführer selbst formulierten Anträgen denn auch keinen Ansatz, ebensowenig in der zugehörigen Begründung. So wurde mit Bezug auf die angesprochene Halle nämlich nie geltend gemacht, deren Bau sei nicht korrekt publiziert gewesen, und dies wohl zu Recht. Es lassen die Unterlagen der BWK (Baugesuchsmappe Nr. 81/2009) nämlich vielmehr darauf schliessen, dass das Gesuch vom 11. bis am 24. Dezember 2009 öffentlich auflag. Gleichzeitig ergeben sich keine Hinweise darauf, dass der Beschwerdeführer seinerzeit Einsprache erhoben hätte. Insofern ist auf seinen Antrag um *Aufhebung* der am 29. Januar 2010 erteilten Baubewilligung nicht einzutreten. Mangels Teilnahme am Einspracheverfahren fehlt es dem Rekurrenten an der Beschwerdelegitimation; im Übrigen wäre die 10-tägige Beschwerdefrist längst verstrichen.

Anders verhält es sich mit dem Eventualbegehren, da die *Ungültigkeit* (Nichtigkeit) eines Verwaltungsaktes jederzeit geltend gemacht bzw. festgestellt werden kann. Hingegen ist nicht einzusehen, weshalb die erteilte Baubewilligung wegen nicht erfüllter

Auflagen nichtig sein soll, zumal der Beschwerdeführer nicht einmal konkretisiert, um welche Auflagen es denn gehen soll. Zwar steht auf Seite 6 der Baubewilligung in der Tat, dass das „... Baugesuch Nr. 81/09 ... unter dem Vorbehalt, dass vorgenannte Auflagen eingehalten werden, ... bewilligt“ wird, was indessen - weil rechtstheoretisch unsinnig - nicht wörtlich genommen werden kann. Hätte den Auflagen - also sämtlichen - nämlich tatsächlich die Bedeutung von aufschiebenden Bedingungen zukommen sollen, wäre die Baubewilligung wohl gar nie rechtlich wirksam geworden, hätten die Bauarbeiten folglich nie an die Hand genommen werden können. Dies deshalb, weil nicht wenige davon - so etwa die Anordnung, es dürfe der Kanalisationsanschluss erst nach Abnahme durch die BWK eingedeckt werden - erst im Zuge der Bauarbeiten wirksam werden und auch erfüllt werden konnten (unauflösbarer Zirkelschluss). Der zitierte Hinweis der BWK kann somit allein dahingehend verstanden werden, dass sie die formulierten Auflagen abschliessend nochmals als verbindlich bekräftigen wollte. Damit ist das Eventualbegehren abzuweisen.

b. Die Beschwerdebegehren Nrn. 2 und 3 korrespondieren inhaltlich mit den vom Beschwerdeführer bereits ursprünglich als nicht bewilligt gerügten baulichen Vorkehren und Nutzungen. Es werden deshalb nachfolgend (vgl. lit. c ff.) diese Bauten, Anlagen und Nutzungen in der Reihenfolge, wie sie vorstehend (vgl. Ziff. 2.2.1) festgehalten worden sind, auf ihren Bewilligungsstatus - und das daraus sich ergebende weitere rechtliche Schicksal - hin überprüft.

c. Mauer und Fundament im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2743

Referenz bildet hier - wie anlässlich des Augenscheins erläutert - die Baubewilligung vom 22. Mai 2009 (Sitzungsdatum: 4. Mai 2009) betreffend Neubau Logistik Center I. und II. Etappe sowie Lärmschutzwand (Baugesuch Nr. 34/08). Die zugehörigen - allerdings eines Bewilligungsvermerks entbehrenden - Pläne Nr. 295/116 (Situation, 1:1'000, vom 9. Febr. 2009), Nr. 295/117 (Grundriss, 1:500, vom 9. Febr. 2009), Nr. 295/118 (Nordansicht, 1:500/1:250, vom 10. Febr. 2009), Nr. 295/119 (Ostansicht, 1:500/1:250, vom 10. Febr. 2009) und Nr. 295/120 (Westansicht, 1:500/1:250, vom 10. Febr. 2009) sehen auf GB Nr. 2743 (damals noch Nr. 226) zwei Lärmschutzwände vor: Eine erste an der Nordwestecke der bewilligten (und zwischenzeitlich realisierten) Halle, nämlich verlaufend in der Flucht von deren Nordfassade gegen Westen, und zwar in einer Länge von 11 m (gemäss Text der Baubewilligung und Handkorrektur auf dem Plan) und einer Höhe von 10 m; eine zweite entlang der Industriestrasse West, verlaufend in einem Abstand von 4,0 m (östliches Ende) bis rund 6,0 m (westliches Ende) zu dieser, mit einer Länge vom 80 m und einer (relativen) Höhe von 4 m. Im Detail wird auf die erwähnten Pläne verwiesen. Die Errichtung dieser Wände wurde nicht nur bewilligt, sondern gleichzeitig als Auflage verfügt.

Die Lärmschutzwand an der Nordwestecke der Logistik-Halle ist unter den Parteien nicht umstritten; sie bleibt jedoch noch zu errichten. Dafür hat die örtliche Baubehörde - die BWK - zu sorgen, zumal das Logistik Center, vor dessen Betriebslärm (Verladerampen) die Wand schützen soll, bereits in Betrieb steht; dies - so der Beschwerdeführer - bereits seit Juli 2011.

Anders verhält es sich mit der Lärmschutzwand entlang der Industriestrasse West, welche die Bauherrschaft (vorderhand) nicht zu erstellen beabsichtigt. So deshalb, weil sie - auf der Basis des im Spätherbst 2011 aufgelegenen und dem Regierungsrat zwischenzeitlich zur Genehmigung unterbreiteten Gestaltungsplans „Logistik Center Hägendorf“ - im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2743 nicht den am 22. Mai 2009 bewilligten Parkplatz für LKWs, Lieferwagen und PKWs realisieren möchte, sondern vielmehr eine weitere Halle zu errichten gedenkt. Das bedeutet vorerst, dass - wie bereits anlässlich des Augenscheins angesprochen - das Parkieren auf dem fraglichen Areal fortan zu

unterlassen ist, hätte die vorgesehene Wand doch in erster Linie vor dem Betriebslärm des Parkplatzes schützen sollen. Die Kontrolle und allfällige Veranlassung der zwangsweisen Durchsetzung obliegen wiederum der BWK.

Alsdann ist der „rechtliche Status“ der im Titel erwähnten Bauteile (Mauer und Fundament) umstritten. Ob diese bewilligt sind oder nicht, geht in der Frage auf, ob es sich dabei um Elemente der Lärmschutzwand respektive der Bodenbefestigung im Hinblick auf die am 22. Mai 2009 bewilligte Parkierung handelt; so die Argumentation der Bauherrschaft. Der Beschwerdeführer macht geltend, es handle sich um nicht bewilligte bauliche Vorkehren im Hinblick auf eine zu erstellen beabsichtigte weitere Halle.

Vorerst fällt auf, dass die entlang der Industriestrasse West errichtete, noch nicht fertiggestellte Mauer, welche heute primär die im Norden der Parzelle Nr. 2743 vorgenommene Terrainabgrabung stützt und deren Krone aktuell knapp unterhalb des Fahrbahnniveaus verläuft, wesentlich länger ist als die in den vorstehend erwähnten Plänen festgelegte Lärmschutzwand. Sie reicht im Westen in etwa bis auf die Flucht der Westfassade des Logistik Centers und ist damit gut 15 m länger als die bewilligte Lärmschutzwand. Ferner fällt ihr Abstand zur Strasse (Fahrbahnrand) mit rund 6,5 bis 7,0 m im Osten und etwa 8,5 bis 9,0 m im Westen (Massaufnahme durch Abschreiten) deutlich grösser aus als für die Lärmschutzwand vorgesehen. Es ist deshalb - mit dem Beschwerdeführer - davon auszugehen, dass es sich bei der erwähnten Mauer nicht um die Foundation der geplanten Lärmschutzwand handelt. Nicht anders verhält es sich mit der in der Nordostecke der Parzelle festzustellenden betonierten Bodenplatte. Auch sie ist mit der gemäss den Plänen hier vorgesehenen - mit Grünflächen durchsetzten - Parkierungsanlage nur schwer in Übereinstimmung zu bringen. Die Vermutung des Beschwerdeführers, es handele sich hier vielmehr um bauliche Vorkehren im Hinblick auf die zu erstellen beabsichtigte zusätzliche Halle, erscheint insofern nicht aus der Luft gegriffen, muss aber nicht weiter überprüft werden. Es genügt die Feststellung, dass es sich um bisher nicht bewilligte bauliche Vorkehren handelt. Damit erweist sich der offenbar von der Baukommission ausgesprochene Baustopp (worüber dem Regierungsrat keine Akten vorliegen) denn auch als gerechtfertigt.

Es stellt sich die Frage, was mit diesen baulichen Elementen zu geschehen hat. Die BWK wird dafür ein nachträgliches Baugesuch einzuholen haben. Bei Ausbleiben eines solchen oder aber fehlender Bewilligungsfähigkeit wird sie wohl den Rückbau anzuordnen haben. Da der rechtshängige Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ auch das betroffene Areal erfasst, ist mit diesen Schritten jedoch noch zuzuwarten. Der BWK ist empfohlen, erst nach rechtskräftiger Entscheidung des Regierungsrates über den Gestaltungsplan aktiv zu werden.

d. Terrainaufschüttung mit Parkplätzen östlich der Gewerbehalle im Norden der Parzelle Nr. 201 (ehemaliges Lee Cooper-Gebäude)

Die Halle Industriestrasse West 21 im Norden der Parzelle Nr. 201 besteht schon seit längerer Zeit. Im rechtsgültigen Bauzonenplan vom 10. Juli 2003 ist sie jedenfalls bereits dargestellt. Wie am Augenschein zu erfahren war, soll die Halle aktuell drei Gewerbebetriebe beherbergen, die nicht zur Logistik-Sparte gehören. Die Telefonbucheinträge stehen dieser Darstellung nicht entgegen; sie lassen auf zwei Gewerbebetriebe und eine private Wohnnutzung schliessen.

Die südlich benachbarte Halle (Industriestr. West 21a) wurde von der BWK Hägendorf am 29. Januar 2010 bewilligt (Sitzungsdatum: 4. Januar 2010; Baugesuch Nr. 81/09) (vgl. dazu bereits vorstehend lit. a). Gemäss dem bewilligten Plan Nr. 330/3 (Umgebung/Kanalisation, 1:500, vom 30. November 2009) waren an deren Südfassade drei LKW-Andockstellen vorgesehen, und es sollte die Zufahrt entlang der Westfassaden

der beiden Hallen erfolgen, die Wegfahrt entlang deren Ostfassaden. Dabei musste - im Norden, östlich der Halle Nr. 21 - für die Ausfahrt auf die Industriestrasse West teilweise auch Areal der Nachbarsparzelle Nr. 2505 in Anspruch genommen werden (vgl. diesbezüglich den Handvermerk auf dem Plan Nr. 330/3 sowie den Hinweis in der Baubewilligung, wonach der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2505 - der Kanton Solothurn - seine Zustimmung noch unterschriftlich bekunden sollte).

Die von der BWK zu Recht geforderte Zustimmung des Kantons Solothurn darf als gegeben erachtet werden. So wurde zwischen dem Kanton und der Bauherrschaft bereits am 18. Juni 2008 ein Mietvertrag über die Benutzung der Parzelle Nr. 2505 abgeschlossen (in Kraft seit 1. Juni 2009). Gemäss dessen Ziffer 5.1 ist der „... Mieter ... namentlich befugt, das Mietobjekt als Zufahrt zu benutzen und die dazu erforderlichen baulichen Massnahmen zu treffen.“ Wie anlässlich des Augenscheins zu erfahren war, hatte die BWK von der Existenz dieses Vertrages noch keine Kenntnis.

Das vom Beschwerdeführer gerügte Umgebungselement (Terrainaufschüttung mit Parkplätzen für PWs) bildete Gegenstand einer Baubewilligung vom 25. Februar 2011 (Sitzungsdatum: 22. Februar 2011; Nachtrag zu Baugesuch Nr. 81/09). In ihren Erwägungen nahm die BWK Bezug auf ihre frühere Sitzung vom 4. Januar 2010 (vgl. vorstehend) und hielt einleitend fest, im Zuge der Errichtung der neuen Halle hätten sich Änderungen ergeben, wofür die Bauherrschaft „ordnungshalber“ einen Nachtrag zum Baugesuch eingereicht habe. Nebst zwei weiteren Änderungen (vgl. dazu nachfolgend lit. k) erwähnte sie alsdann explizit 28 neue Parkplätze auf der Ostseite des nördlichen Gebäudes, wofür eine Stützmauer erforderlich sei. Abschliessend erklärte sie alle drei Änderungen als im Sinne von § 8 Abs. 2 KBV nicht publikationsbedürftig.

Aus den 28 Parkplätzen sind mittlerweile 32 geworden [vgl. Umgebungsplan Nr. 330/22 vom 5. Mai 2011, im Rahmen eines weiteren Nachtrags zum Baugesuch Nr. 81/09 (ohne Publikation) bewilligt am 30. Mai 2011 (Sitzungsdatum: 9. Mai 2011)]. Die einen Winkel bildende Stützmauer (Stützfunktion gegen Süden und Osten) ist gemäss den Plänen über 40 m lang, real aber wesentlich länger und im Süden - an ihrer höchsten Stelle - 2,3 m hoch (vgl. Plan Nr. 330/21, Ostfassade, 1:200). Das Niveau der Parkplatzfläche liegt 20 cm tiefer. Es ist davon auszugehen (gew. Terrain nicht vermasst), dass die verbleibende maximale Niveaudifferenz von 2,1 m grossmehrheitlich oder gar ausschliesslich auf eine Aufschüttung nord- bzw. westseits der Mauer zurückzuführen ist. Die Anlage ist zwischen rund 50 und 100 m von der Liegenschaft des Beschwerdeführers entfernt und von dort aus einsehbar.

Bauvorhaben, die nicht offensichtlich den materiellen Bauvorschriften widersprechen, sind zu publizieren und während 14 Tagen öffentlich aufzulegen (vgl. § 8 Abs. 1 KBV). Nicht erforderlich ist die Publikation „... bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine erheblichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren ...“ (vgl. § 8 Abs. 2 KBV). Gemäss der aktuellen Fassung von § 8 Abs. 2 KBV, wie sie seit dem 1. März 2013 in Kraft steht, sind nicht publizierte Bauvorhaben „... betroffenen Nachbarn auf andere Weise zur Kenntnis zu bringen.“

Die Publikation bildet die Regel, der Verzicht auf diese die restriktiv zu handhabende Ausnahme (so auch SOG 2002 Nr. 21). Dies umso mehr als bis noch vor kurzem bei einem Verzicht auf die Publikation die betroffenen Nachbarn nicht ausdrücklich anderweitig in Kenntnis zu setzen waren. Zwar ist der Bauherrschaft zuzustimmen, dass bei Bauvorhaben in der Industriezone nicht unbesehen derselbe Massstab angelegt werden kann wie etwa in der Wohnzone. Indessen steht vorliegend ein Bauvorhaben zur Diskussion, welches selbst in der Industriezone - und selbst unter Berücksichtigung des hier konkret gegebenen Bebauungsgrades - nicht mehr als ein solches von untergeordneter Bedeutung, welches keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Inte-

ressen berührt, qualifiziert werden kann. Rechtsfolge ist die „hinkende Rechtskraft“ der von der BWK ohne Publikation erteilten Baubewilligung. Anders als eine nichtige Verfügung hat sie „bloss“ mit Bezug auf Dritte keine bindende Wirkung; diese können vorderhand noch immer Einsprache gegen das Bauvorhaben erheben. Die BWK und die Bauherrschaft hingegen sind an die Baubewilligung (einstweilen) gebunden; die Bauherrschaft etwa hat die verfügten Auflagen einzuhalten, die Baubehörde wiederum müsste - wollte sie den Rückbau anordnen - vorerst die Bewilligung widerrufen. Der beschriebene (labile) Zustand kann durch die Einladung der potentiellen Einsprecher zur nachträglichen Einsprache beendet werden. Weil vorliegend nicht leicht abzuschätzen ist, wer als Einspracheberechtigte/-r in Frage kommt, empfiehlt es sich, das Bauvorhaben nachträglich auszuschreiben. Gehen Einsprachen ein, wird die Baubehörde unter Berücksichtigung dieser über das Bauvorhaben neu zu befinden haben. Die vom Beschwerdeführer zu Recht gerügte Rechtsverweigerung erfährt mit seinem allfälligen Verzicht auf nachträgliche Einspracheerhebung oder aber mit dem Entscheid der Baubehörde über eine solche ihre Heilung.

Festzuhalten bleibt noch, nach welchen Regeln die BWK eine allfällig erforderliche materielle Neubeurteilung vorzunehmen hat. Sie wird zu prüfen haben, ob die Terrinaufschüttung mit Parkplätzen nach den im Zeitpunkt ihres Entscheides geltenden Normen nachträglich bewilligt werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, wird sie weiter zu prüfen haben, ob das Bauvorhaben immerhin im Zeitpunkt seiner Errichtung, d. h. nach den damals zur Anwendung gelangenden Normen, zu bewilligen gewesen wäre. Dabei ist Folgendes zu beachten: Ab dem 7. November 2011 lag der Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften auf. Seither waren und sind auch die erschwerenden Bestimmungen des Plans und der Sonderbauvorschriften einzuhalten, derweil dessen/deren Erleichterungen nach wie vor nicht in Anspruch genommen werden können; dies wird erst mit der - noch ausstehenden - rechtskräftigen Genehmigung des Plans durch den Regierungsrat der Fall sein. Der Gestaltungsplan und seine Sonderbauvorschriften entfalten mit andern Worten zwar negative, nicht aber positive Vorwirkung (vgl. § 15 Abs. 2 PBG).

Anlässlich der Parteiverhandlung vom 18. März 2013 hat die Beschwerdegegnerin beantragt, allfällige Pendenzen, d. h. bisher nicht oder aber bloss hinkend bewilligte bauliche Vorkehren, (erst) gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan aufzuarbeiten. Dies macht Sinn und ist aus Gründen der Verfahrensökonomie auch angezeigt. Gleichzeitig besteht angesichts des Umstandes, dass sich die Gestaltungsplanpflicht vorliegend aus der UVP-Pflicht ergibt und die Beschwerdegegnerin auf das Zustandekommen des Plans dringend angewiesen ist, nicht die Gefahr, dass der Planungsfortschritt von ihrer Seite aus ungebührlich verzögert werden könnte.

e. Umschlagsplatz zwischen den Hallen auf der Parzelle Nr. 201 und dem Logistik Center auf der Parzelle Nr. 2743

Der zwischen den beiden Hallen auf der Parzelle Nr. 201 und dem Logistik Center auf der Parzelle Nr. 2743 vorhandene Umschlagsplatz entfällt mit seiner Fläche auf die Parzellen Nrn. 201 (westlicher Teil), 2505 (Mittelteil) und 2743 (östlicher Teil). Soweit auf der Parzelle Nr. 201 gelegen, kann er als im Zusammenhang mit der Halle Süd bewilligt gelten [vgl. dazu die Baubewilligung vom 29. Januar 2010 (Sitzungsdatum: 4. Januar 2010) und insb. den Plan Nr. 330/3, 1:500, Umgebung/Kanalisation]. Dasselbe gilt für den Spickel im Nordwesten der Parzelle Nr. 2505, welcher für die Ausfahrt auf die Industriestrasse West, wie sie damals noch vorgesehen war, in Anspruch genommen werden musste (siehe auch diesbezüglich die Baubewilligung vom 29. Januar 2010 und den Plan Nr. 330/3, ferner vorstehend lit. d, 2. Absatz). Mittlerweile ist diese Teilfläche (Spickel) allerdings von der später (hinkend) bewilligten Aufschüttung mit Parkplätzen (vgl. dazu vorstehend lit. d) „überlagert“, und es ist die Ausfahrt auf die Strasse noch weiter gegen Osten gerückt. Soweit der Umschlagsplatz schliesslich auf der Parzelle

Nr. 2743 - westlich des Logistik Centers - liegt, wurde er am 22. Mai 2009 (Sitzungsdatum: 4. Mai 2009) bewilligt [vgl. insb. die Pläne Nrn. 295/116 (Situation, 1:1'000) und 295/117 (Grundriss, 1:500), beide datierend vom 9. Februar 2009].

Zu prüfen verbleibt damit der Bewilligungsstatus der Befestigung (und Nutzung als Umschlagsplatz) der Parzelle Nr. 2505 (mit einer Gesamtfläche von 3'359 m²), ohne das im Nordwesten bereits durch die Aufschüttung mit Parkplätzen beanspruchte Areal (von rund 750 m²). Massgebend ist hier die Bewilligung vom 30. Mai 2011 (Sitzungsdatum: 9. Mai 2011), referenziert als Nachtrag zum Baugesuch Nr. 81/09 (betr. Neubau Lagerhalle auf GB Nr. 201) und mit „Umgebungsgestaltung“ auf den Parzellen Nrn. 201 und 2505 überschrieben. Der zugehörige - von der BWK als bewilligt gestempelte - Plan Nr. 330/22 (Umgebung, 1:500, datierend vom 5. Mai 2011) trägt den handschriftlichen Vermerk, dass die Bewilligung nur für die Umgebungsarbeiten auf GB Nrn. 201 und 2505 gelte. Dies mutmasslich deshalb, weil auf dem Plan auch die Situation der östlich angrenzenden Parzelle Nr. 2743 dargestellt ist. In ihren Erwägungen hält die BWK einleitend fest, durch „... den Bau der Logistikhalle Nr. 7 auf GB-Nr. 201 ... [seien] die geplanten Umgebungsarbeiten planerisch angepasst worden. Ordnungshalber ... [habe] der Bauherr somit den Umgebungsplan mit der Grünflächenberechnung ...“ eingereicht. Abschliessend erklärt sie das Bauvorhaben als im Sinne von § 8 Abs. 2 KBV nicht publikationsbedürftig.

Vorerst fällt auf, dass die Parzelle Nr. 2505 - abgesehen vom nordwestlichen Spickel respektive der Terrainaufschüttung mit Parkplätzen gemäss lit. d - zuvor noch nie Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens gebildet hat. Insofern wirken die Bezeichnungen „Nachtrag“ (nämlich zum Baugesuch Nr. 81/09) und „angepasst“ verharmlosend; sie sind - soweit über GB Nr. 201 hinausgehend - unzutreffend. Vielmehr ist dem Beschwerdeführer beizupflichten, dass mit der Befestigung praktisch der gesamten Fläche der Parzelle Nr. 2505 die früher östlich und westlich davon (auf den Parzellen Nrn. 2743 und 201) bewilligten Nutzungen funktional verbunden worden sind, auch wenn dadurch - anders als von ihm vermutet - die Schwelle zur UVP-Pflicht noch nicht überschritten worden ist [vgl. dazu Ziff. 80.6 des Anhangs zur eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011), wonach eine UVP erst bei einer Lagerfläche von über 20'000 m² oder einem Lagervolumen von über 120'000m³ erforderlich ist). Massgebend ist in diesem Zusammenhang nicht zuletzt die vorstehende Feststellung (vgl. oben lit. d, 1. Absatz), dass die nördliche Halle auf GB Nr. 201 nicht durch einen Logistikbetrieb genutzt wird.

Dass der Einbau eines Hartbelages - und damit eine Bodenversiegelung - über eine Fläche von rund 2'600 m² auch in der Industriezone nicht als ein Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 8 Abs. 2 KBV qualifiziert werden kann, bedarf keiner weiteren Begründung. Hingegen stellt sich die weitere Frage, ob diese bauliche Vorkehr nicht bloss mit einem erheblichen Verfahrensfehler, sondern überhaupt bewilligt worden ist. So erschöpfen sich die dem BJD dazu vorgelegten - und als abschliessend bezeichneten - Unterlagen in der zweieinhalbseitigen Baubewilligung, wovon mindestens eine Seite Text nicht projektspezifisch ist, und einem einfach gehaltenen Umgebungsplan im Massstab 1:500 (Plan Nr. 330/22 vom 5. Mai 2011), auf welchem - nebst den orientierend dargestellten beiden Hallen - die Grünflächen und die Parkfelder farblich ausgewiesen sind. Dabei ist die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 2505, soweit nicht als Grünfläche (ganz im Norden) oder für PW-Parkfelder (ebenfalls ganz im Norden bzw. im Bereich der Terrainaufschüttung gem. lit. d) beansprucht, einfach in weiss gehalten, ohne dass dazu weitere Aussagen vorhanden wären. Es macht der Plan mit andern Worten weder über die Bodenbefestigung an sich, noch über das Material, die Entwässerung der Fläche etc. irgendwelche (positiven) Aussagen; ebensowenig die Baubewilligung. Kurz: Aus der Tatsache allein, dass der Grossteil der Fläche der Parzelle Nr. 2505 im Plan nicht als Grün- bzw. Parkierungsfläche dargestellt und im Grünflä-

chennachweis nicht als Grünfläche in Rechnung gestellt wird, kann keine Bewilligung für deren Befestigung abgeleitet werden. Diese bauliche Massnahme hat nach wie vor als nicht bewilligt zu gelten. Dabei ist nicht auszuschliessen, dass dieser Befund gar der damaligen Intention der BWK entspricht. So kann deren Handvermerk auf dem Plan, wonach die Bewilligung nur für die Umgebungsarbeiten auf GB Nrn. 201 und 2505 gilt, nämlich auch dahingehend interpretiert werden, dass damit nur die Grünflächen und die Parkfelder festgelegt werden sollten.

Zu guter Letzt noch eine Bemerkung zum Nachweis der erforderlichen Grünfläche: Die minimale Grünflächenziffer beträgt in der Industriezone 10 %, wobei ein angepflanzter (hochstämmiger) Baum mit 40 m² Grünfläche in Rechnung gestellt werden kann (vgl. § 21 des kommunalen Bau- und Zonenreglements). Dies haben die Bauherrschaft und die BWK vorliegend richtig erkannt. Hingegen wurde der Grünflächennachweis über die Parzellen Nrn. 201 und 2505 insgesamt erbracht, was nicht angeht. Anders als etwa die Ausnützungsziffer (vgl. § 38 KBV) ist die Grünflächenziffer nämlich nicht transportierbar. Das bedeutet, dass der minimale Grünflächenanteil von 10 % parzellspezifisch - d. h. auf jeder Parzelle einzeln - eingehalten sein muss. Dies wird bei der noch ausstehenden Bewilligung der Befestigung der Parzelle Nr. 2505 zu berücksichtigen sein.

f. LKW-Rampen (Andockstellen) an der Ostfassade der neuen Halle im Süden der Parzelle Nr. 201

Wie bereits erwähnt (vgl. oben lit. d, 2. Absatz), wurde die südliche Halle auf der Parzelle Nr. 201 von der BWK am 29. Januar 2010 bewilligt, und zwar mit 3 LKW-Andockstellen an der Südfassade (Baugesuch Nr. 81/09). Dabei sollte der Verkehr im Gegenurzeigersinn ablaufen (Zufahrt auf der West- und Wegfahrt auf der Ostseite der Hallen). Die Bewilligung vom 25. Februar 2011 (Sitzungsdatum: 22. Februar 2011) alsdann bezeichnet als Nachtrag zum Baugesuch Nr. 81/09 - hatte drei Änderungen zum Gegenstand: die Terrainaufschüttung mit Parkplätzen östlich der Halle Nord (vgl. oben lit. d), eine bauliche Verbindung zwischen den beiden Hallen sowie eine Hebebühne (vgl. dazu nachfolgend lit. k). Auf den zugehörigen und von der BWK als bewilligt gestempelten Plänen (Nr. 330/15, Grundriss UG/Kanalisation, 1:200, vom 12. Oktober 2010; Nr. 330/20, Situation, 1:1'000, vom 9. Februar 2011; Nr. 330/21, Grundriss UG/Ostfassade/Westfassade, 1:200, vom 9. Februar 2011) sind die drei erwähnten Änderungen in roter Farbe hervorgehoben, d. h. als Gesuchsinhalt gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die drei Andockstellen an der Südfassade auf diesen Plänen bereits entfallen, hingegen an der Ostfassade neu deren vier dargestellt; dies ohne jegliche Hervorhebung. In Übereinstimmung damit findet die Verlegung der Andockstellen auch im Text der Bewilligung keine Erwähnung. Der unter lit. e mehrfach erwähnte Umgebungsplan (Plan Nr. 330/22, 1:500, vom 5. Mai 2011) schliesslich weist den Verkehrsablauf nunmehr gegenläufig - d. h. im Uhrzeigersinn - aus; die Bewilligung vom 30. Mai 2011 (Sitzungsdatum: 9. Mai 2011; 2. Nachtrag zum Baugesuch Nr. 81/09) äussert sich nicht zum Verkehrsregime.

Damit ist dem Beschwerdeführer beizustimmen, dass die Verlegung der Andockstellen bisher nie Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens gebildet hat. Anders als von der Bauherrschaft behauptet, ist von der Baubehörde nicht bloss auf die Ausschreibung verzichtet worden. Es stellt sich demnach die Frage, ob die Verlegung baugesuchspflichtig war bzw. ist.

Die Bauherrschaft wies anlässlich des Ausganges darauf hin, dass an der Westfassade des Logistik Centers auf GB Nr. 2743 ursprünglich 12 Andockstellen vorgesehen gewesen und auch bewilligt worden seien. Davon seien in der Folge nur 8 gebaut worden. Die 4 Andockstellen an der Ostfassade der neuen Halle im Süden der Parzelle

Nr. 201 kämen folglich einer Verlegung gleich, und zwar an einen Standort mit grösserem Abstand zur Liegenschaft des Beschwerdeführers. Da gleichzeitig auf den Bau der 3 an der Südfassade der neuen Halle geplant und bewilligt gewesenen Andockstellen verzichtet worden sei, sich deren Total folglich von 15 auf 12 reduziert habe, erweise sich die (Lärm-)Situation als für den Beschwerdeführer abermals verbessert.

Diese auf den ersten Blick überzeugende Argumentation greift bei näherer Betrachtung zu kurz. Einmal befinden sich die 4 „verlegten“ Andockstellen nicht weiter vom massgebenden Immissionspunkt (Wohnzone nördlich der Industriestrasse West) entfernt; im Gegenteil, sie sind ihm näher gerückt. Wie ein Vergleich der Pläne (vgl. etwa Plan Nr. 295/116 vom 9. Februar 2009 und Plan Nr. 330/22 vom 5. Mai 2011) zeigt, sind an der Westfassade des Logistik Centers nämlich die südlichsten - und damit die am weitesten entfernten - Andockstellen entfallen, derweil sich die an der Ostfassade der neuen Halle auf GB Nr. 201 errichteten zwar weiter westlich, gleichzeitig aber auch erheblich weiter nördlich befinden. Ferner sind die Andockstellen - von der besagten Wohnzone her betrachtet - durch ihre Verlegung aus dem Schatten der rechtskräftig verfügbaren Schallschutzwand (wie auch aus jenem der Westfassade des Logistik Centers selbst) heraus gerückt. Und letztlich greift der rein numerische Vergleich ohnehin zu kurz: Über die insgesamt 12 Andockstellen wird nun das Lagervolumen von zwei Hallen bewirtschaftet, nicht mehr bloss jenes von einer, weshalb ihre Auslastung (Betriebsdauer oder Intensität) grösser sein muss.

Damit erweist sich die Neuordnung der Andockstellen unzweifelhaft als baugesuchspflichtig. Das Bewilligungsverfahren ist nachzuholen.

g. Elektrisches Zugangstor zum Gelände

Das Tor wurde von der BWK am 1. Oktober 2010 (Sitzungsdatum: 13. September 2010) unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 KBV ohne Publikation bewilligt. Daran gibt es angesichts der gesamten Umstände (u. a. Bauvorhaben in der Industriezone) nichts zu bemängeln. Einerseits erwies sich das Tor anlässlich des Augenscheins als geräuscharm bedienbar. Andererseits kann es auch angesichts der geringen Zahl an zu erwartenden Bewegungen (wohl je eine Öffnung und Schliessung pro Tag) als lärmrechtlich irrelevant beurteilt werden.

h. Provisorische LKW-Abstellplätze entlang der Industriestrasse West (auf GB Nr. 2743) bzw. eingezäunter Lagerplatz für Container an derselben Stelle

Vorliegend geht es um den Geländestreifen nördlich der vorgesehenen Lärmschutzwand (vgl. vorstehend lit. c). Seine vorübergehende Nutzung als Abstellfläche für LKWs war von der BWK als Bauanzeige im Sinne von § 4 KBV entgegengenommen worden [vgl. deren Bewilligung vom 23. März 2011 (Sitzungsdatum: 15. März 2011)]. Da diese Nutzung mittlerweile entfallen ist, kann eine weitere Auseinandersetzung damit unterbleiben.

Wie anlässlich des Augenscheins festzustellen war, dient das fragliche Areal nunmehr als Standort für Baucontainer und ist provisorisch umzäunt. Diese Nutzung entspricht exakt der - wiederum gestützt auf § 4 KBV erteilten - Bewilligung der Bau- und Werkkommission vom 30. Mai 2012 (Sitzungsdatum: 21. Mai 2012). Auch ist ihre Qualifikation als nicht baugesuchs-, sondern bloss anzeigepflichtige nicht zu bemängeln.

i. Bauliche Verbindung zwischen dem Logistik Center auf der Parzelle Nr. 2743 und den Hallen auf GB Nrn. 317, 228 und 325

Die aktuelle Konstruktion im Bereich der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 2743 und 317 - ein Betonsockel von vielleicht 120 cm Höhe, darauf ein Gerüst von vertikalen und horizontalen Stahlträgern im Umfang von zwei Geschossen und das Ganze überdeckt mit schlanken Paneelen - basiert (im Grundsatz) auf Baubewilligungen vom 2. September 2011 (Sitzungsdatum: 17. August 2011) und 16. Juli 2012 (Sitzungsdatum: 3. Juli 2012). Beide wurden von der BWK unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 KBV ohne Publikation der Baugesuche erteilt; die erste allerdings für eine „provisorische Überdachung, befristet auf 6 Monate“, die zweite mit dem Vorbehalt, dass die Überdachung rückzubauen sei, falls der Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ vom Regierungsrat nicht genehmigt werden sollte. Bereits in der ersten Bewilligung war der vorgesehene Gestaltungsplan explizit erwähnt worden; damals noch als dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung unterbreitet. Dies steht in Übereinstimmung mit der Einschätzung der Bauherrschaft selbst, dass mit der besagten baulichen Verbindung die Schwelle zur UVP-Pflicht überschritten worden ist (vgl. zu dieser Frage bereits oben lit. e). Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers wiederum betonte anlässlich des Augenscheins, dass eine bauliche Vorkehr, welche einerseits die UVP-Pflicht auslöse - und damit gestaltungsplanpflichtig sei (vgl. § 46 Abs. 1 lit. b PBG) - und andererseits in den Geltungsbereich eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes eingreife (vgl. dazu oben Ziff. 1), offensichtlich nicht als solche von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 8 Abs. 2 KBV qualifiziert werden könne.

Korrekt und unter den Parteien unumstritten ist, dass mit der funktionalen Verbindung des Logistik Centers (im engeren Sinn) mit den östlich benachbarten Hallen (ehemals Euroflor) die Schwelle zur UVP-Pflicht (nach Ziff. 80.6 des Anhangs zur UVPV) überschritten worden ist. Ob der massgebende (letzte) Schritt zu dieser funktionalen Verbindung erst mit der vorstehend umschriebenen baulichen Vorkehr - der physischen Verbindung der Hallen - erfolgt ist oder gegebenenfalls bereits zu einem früheren Zeitpunkt, etwa mit dem Erwerb des Eigentums an den Grundstücken Nrn. 317, 228 und 325 durch die Immo Handels AG Hägendorf (am 5. Juli 2011), kann offen bleiben. Jedenfalls ist das Gestaltungsplanverfahren mittlerweile hängig, und es war der Planentwurf dem Amt für Raumplanung bereits Anfang März 2011 zur Vorprüfung unterbreitet worden. Ferner hat die BWK ihre Bewilligung vom 16. Juli 2012 explizit mit dem Zustandekommen des Gestaltungsplanes verknüpft, diese (sinngemäss) unter einer auflösenden Bedingung erteilt.

Hingegen muss davon ausgegangen werden, dass die heute vorhandene Konstruktion mit der bewilligten nicht übereinstimmt. So umfasst der Bereich der Überdachung gemäss den mit Bewilligungsvermerken vom 17. August 2011 versehenen Plänen (Situation 1:1'000 und Grundriss 1:200) nicht den ganzen Korridor zwischen den beiden Hallen. Vielmehr springt die Überdachung nach diesen Plänen im Norden um mindestens 10 m von der Nordwestecke der Halle Euroflor gegen Süden zurück. Gleichzeitig wurde damals einer von der Bauherrschaft im Bereich dieses Rücksprungs zusätzlich vorgesehenen „Fussverbindung“ zwischen den Hallen von der BWK die Bewilligung explizit verweigert. Der Bewilligung vom 16. Juli 2012 sodann liegen keine Pläne bei. Es wird darin aber ausdrücklich auf die früher erteilte Bezug genommen und dem Ersatz des durch Wettereinflüsse in Mitleidenschaft gezogenen Zeltdaches durch Paneel-Elemente zugestimmt. Das kann nur dahingehend interpretiert werden, dass die Anlage im Übrigen unverändert bleiben sollte. Die heute anzutreffende Konstruktion (Überdachung) jedoch ragt gegen Norden noch wesentlich über die Nordwestecke der Halle Euroflor

hinaus. Schon allein deshalb weicht sie von der bewilligten erheblich ab und muss als - in der gegebenen Form - nicht bewilligt beurteilt werden. Damit kann an dieser Stelle auch die Frage nach der Bedeutung des vom Regierungsrat am 11. April 1995 genehmigten Gestaltungsplans „Handelszentrum Euroflor“ einstweilen offen gelassen werden.

j. Parkplatz für rund 90 PKWs im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2743

Hier geht es offenbar um die am 22. Mai 2009 (Sitzungsdatum: 4. Mai 2009) bewilligten Abstellplätze (vgl. den zugehörigen Plan Nr. 295/116, Situation, 1:1'000, datierend vom 9. Februar 2009). Bei der Zahl 90 handelt es sich um eine Schätzung des Beschwerdeführers. Rechtskräftig bewilligt wurden damals auf dem angesprochenen Areal 77 Angestellten-, 6 LKW- und 14 Lieferwagen-Parkplätze. Wie oben lit. c festgehalten, darf auf dieser Fläche vorderhand aber nicht parkiert werden (Fehlen der als Auflage verfügbaren Lärmschutzwand).

k. Bauliche Verbindung zwischen den beiden Hallen auf der Parzelle Nr. 201 und dortige Hebebühne

Beide erwähnten Elemente wurden von der BWK am 25. Februar 2011 (Sitzungsdatum: 22. Februar 2011) bewilligt, zusammen mit der Terrainaufschüttung mit Parkplätzen (vgl. oben lit. d), und zwar ohne öffentliche Ausschreibung des Baugesuches, unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 KBV.

Soweit es um die Hebebühne geht, kann dieses Vorgehen angesichts der betroffenen Zone (Industrie), der fraglichen Anlage selbst und der konkreten örtlichen Gegebenheiten (Lage der Hebebühne auf der Parzelle Nr. 201; Nachbarsparzelle Nr. 185 ebenfalls zur Industriezone gehörend und ebenfalls von einem Logistikbetrieb genutzt) ohne Not als rechtens bestätigt werden.

Näherer Betrachtung bedarf die bauliche Verbindung zwischen den beiden Hallen. Sie besteht aus einer Plattform, welche auf der Westseite gegenüber den hiesigen Hallenfassaden um 10 m (neue Halle) respektive rund 13 m (alte Halle) zurückspringt und hier (gemäss Plan) eine Höhe von 1,25 m ab Terrain aufweist. Um auf die Plattform zu gelangen, wurde - nebst einer Stahltreppe - denn auch die oben erwähnte Hebebühne erforderlich. Auf der Ostseite ist die Plattform fassadenbündig mit den beiden Hallen ausgestaltet. Hier ist sie an die Stelle der ursprünglich geplanten - ebenfalls fassadenbündig vorgesehenen - Stützmauer zwischen den Hallen getreten. Darunter, d. h. im östlichen Bereich der einst vorgesehenen Hinterfüllung der Stützmauer, ist ein Zwischenbau mit einer Raumtiefe von rund 6,50 m realisiert worden. Die Oberkante der auf der Plattform vorgesehenen, aber noch nicht ausgeführten Brüstung (massgebend grössere Absturzhöhe als auf der Westseite) überragt die ursprünglich geplante Stützmauer um 2,10 m.

Mit der beschriebenen baulichen Massnahme sind die Ostfassaden der beiden Hallen verbunden worden, nämlich im Umfang von 2 Geschossen (massgebliche Gebäudehöhe von über 4,50 m). Es resultiert daraus eine Ostfassade von gut 110 m Länge, derweil die maximal zulässige Gebäudelänge nach § 21 Bau- und Zonenreglement 100 m beträgt. Damit steht einmal fest, dass die Baubewilligung für den Zwischenbau inhaltlich fehlerhaft ist. Offen gelassen werden kann in diesem Zusammenhang die Frage, ob bereits beim ursprünglichen Projekt mit Stützmauer auf bloss eine Baute hätte geschlossen werden müssen. Selbst wenn dem so gewesen, die Baubewilligung in diesem Punkt folglich bereits damals zu Unrecht erteilt worden wäre, hat sich die Frage mit der Projektänderung neu gestellt.

Noch nicht beantwortet ist damit die Frage, ob der Bewilligung vom 25. Februar 2011 auch formelle Mängel anhaften, das Baugesuch hätte publiziert werden müssen. Sie ist zu bejahen. Dabei ist nicht entscheidend, dass aus der - im Gesamtkontext zugegebenermassen untergeordneten - baulichen Massnahme, der Gesuchsinhalt bildenden Plattform mit Zwischenbau, letztlich ein Gesamtbauwerk entsteht, welches in dieser Form (Überlänge) nur mittels eines vorgelagerten Gestaltungsplanverfahrens bewilligt werden könnte. Entscheidend ist vielmehr, dass der Gegenstand des Baugesuchs bildende Baute respektive Anlage selbst mehr als bloss untergeordnete Bedeutung im Sinne von § 8 Abs. 2 KBV zukommt. So hat die Plattform eine Fläche von rund 350 m² und ihre fassadenbildende östliche Stirnseite - mit integriertem Zwischenbau - eine Höhe von rund 6 m (inkl. Brüstung) und eine Breite von 10 m, also die Masse eines kleineren Mehrfamilienhauses. Ferner ist die Ostseite ab der Liegenschaft des Beschwerdeführers einsehbar.

Damit teilt die Baubewilligung das rechtliche Schicksal mit jener für die nördlich benachbarte Terrainaufschüttung mit Parkplätzen (vgl. oben lit. d): Ihre Rechtskraft ist hinkend, und es kann dieser Zustand nur durch Nachholung des Einspracheverfahrens beseitigt werden. Dazu kommt vorliegend, dass die gleichzeitig anstehende inhaltliche Berichtigung nicht losgelöst vom rechtshängigen Gestaltungsplan wird erfolgen können.

I. LKW-Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 2505 (östlich der Terrainaufschüttung mit Parkplätzen)

Wie unter lit. e festgestellt, ist bereits die Befestigung der Parzelle Nr. 2505 über weite Teile nicht bewilligt; so unter anderem auch im Bereich der angesprochenen Abstellplätze, zu denen selbst den Vorakten nichts entnommen werden kann. Die ausstehende Bewilligung wird folglich mit jener betreffend Bodenbefestigung zu koordinieren sein.

m. Verkehrsfläche südlich der neuen Halle auf GB Nr. 201

Hier fehlt es nicht an der ordentlichen Baubewilligung, sondern - soweit diese Fläche im gesetzlichen Gewässerabstand zur Dünnern liegt - an der diesbezüglich erforderlichen Ausnahmbewilligung. Der dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegte Gestaltungsplan und § 19 der zugehörigen Sonderbauvorschriften nehmen diese Pendeuz auf [vgl. diesbezüglich § 25 Abs. 1 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15), wonach der Gewässerabstand zur Dünnern 12 m beträgt, „sofern Baulinien oder Schutzzonen nichts anderes vorsehen ...“]. Wird der Gestaltungsplan (auch in diesem Punkt) genehmigt, entfällt das Erfordernis nach einer Ausnahmbewilligung (Heilung). Andernfalls ist zu prüfen, ob diese nachträglich erteilt werden kann.

n. Grünfläche

Nach § 21 des kommunalen Bau- und Zonenreglements beträgt der minimale Grünflächenanteil in der Industriezone 10 %, wobei ein neu angepflanzter (hochstämmiger) Baum mit 40 m² auf die Grünfläche angerechnet wird. Wie bereits festgehalten (vgl. oben lit. e, letzter Absatz), ist die Grünflächenziffer nicht transportierbar und somit parzellenspezifisch einzuhalten.

Dem Beschwerdeführer ist beizustimmen, dass mit der Grünfläche auf dem Areal der Parzellen Nrn. 201, 2505 und 2743 einiges im Argen liegt. Betreffend die Parzellen Nrn. 201 und 2505 ist grundsätzlich der Plan Nr. 330/22 (Umgebung, 1:500, datierend vom 5. Mai 2011) massgebend. Bloss „grundsätzlich“ einmal deshalb, weil - wie unter lit. e dargelegt - die bereits ausgeführte Befestigung der Fläche von GB Nr. 2505 bis

anhin grossmehrheitlich noch nicht bewilligt ist, der erforderliche Anteil an Grünfläche folglich im Zuge der Aufarbeitung dieser Pendeuz festzulegen sein wird. Betreffend die Parzelle Nr. 201 alsdann wird auf dem Plan Nr. 330/22 zwar ausreichend Grünfläche nachgewiesen. Dies allerdings deshalb, weil hier - nach der Idee der Bauherrschaft und der BWK - das Defizit auf GB Nr. 2505 kompensiert werden sollte [vgl. die Berechnung auf dem Plan selbst und in der zugehörigen Bewilligung vom 30. Mai 2011 (Sitzungsdatum: 9. Mai 2011), welche sich über die Fläche der beiden Parzellen insgesamt erstreckt]. Dazu kommt, dass - wie anlässlich der Begehung vor Ort festzustellen war - ein erheblicher Teil der auf dem Plan festgelegten Grünfläche nicht umgesetzt worden ist. Letzteres gilt auch mit Bezug auf Parzelle Nr. 2743. Massgebend sind hier die Grünflächenberechnung in der Baubewilligung vom 22. Mai 2009 (Sitzungsdatum: 4. Mai 2009) und der zugehörige Plan Nr. 295/116 (Situation, 1:1'000, vom 9. Febr. 2009). Dass die Grünflächen im Norden der Parzelle Nr. 2743 noch nicht hergestellt sind, erklärt die Bauherrschaft damit, hier - in Abweichung vom bewilligten Projekt - eine weitere Halle errichten zu wollen (vgl. dazu bereits oben lit. c). Diese Begründung ist nachvollziehbar. Indessen ist auch der im Plan vorgesehene Grünstreifen mit Bäumen entlang der westlichen Parzellengrenze (Grenze zur Parzelle Nr. 2505) nicht umgesetzt, und es besteht seitens der Bauherrschaft wohl auch nicht die Absicht, diesen noch zu realisieren, führte dies doch wieder zu einer Trennung des Gesamtareals. Auch diese „Pendeuz“ ist aufzuarbeiten.

Insgesamt erscheint es als angezeigt bzw. unausweichlich, die erforderliche Grünfläche im Gestaltungsplanverfahren verbindlich festzulegen. Was dies für das genannte Verfahren bedeutet, ist nicht an dieser Stelle, sondern bei der Behandlung des entsprechenden Genehmigungsantrags der Gemeinde und der konnexen Beschwerden zu klären (vgl. dazu unten, Ziff. 2.3.2.2 lit. e).

2.2.2.3 Zusammenfassung

a. Auf das Rechtsbegehren Nr. 1 des Beschwerdeführers ist teilweise nicht einzutreten; im Übrigen ist es abzuweisen (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. a).

b. Die Rechtsbegehren Nrn. 2 und 3 sind wie folgt gutzuheissen:

Es ist festzustellen, dass

- die Errichtung der als Auflage verfügbaren Lärmschutzwand an der Nordwestecke der Logistik-Halle auf GB Högendorf Nr. 2743 noch aussteht und die Durchsetzung der Erfüllung dieser Auflage der örtlichen Baubehörde obliegt (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. c).
- der nördliche Bereich der Parzelle Nr. 2743 mangels errichteter Lärmschutzwand entlang der Industriestrasse West nicht als Parkplatz (für LKWs, Lieferwagen und PWs) genutzt werden darf, wobei die Kontrolle und gegebenenfalls erforderliche Durchsetzung der örtlichen Baubehörde obliegen (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. c).
- die im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 2743 vorhandenen Bauteile (Mauer und Fundament) bisher nicht bewilligt sind (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. c).
- im Baubewilligungsverfahren zur Terrainaufschüttung mit Parkplätzen auf der Parzelle Nr. 201 zu Unrecht auf die Publikation verzichtet und folglich dem Beschwerdeführer und Dritten unzulässigerweise das Einsprucherecht vorenthalten worden ist, weshalb ihnen von der Baukommission nachträglich - durch Publikation - die Möglichkeit zur Einsprache noch zu gewähren ist (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. d).
- die Befestigung der Parzelle Nr. 2505, soweit deren Fläche nicht durch die Aufschüttung mit Parkplätzen (gemäss Ziff. 2.2.2.2 lit. d) beansprucht wird, noch nicht bewilligt ist (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. e), ebensowenig die darauf markierten LKW-Parkplätze östlich der Terrainaufschüttung (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. l).

- die 4 LKW-Andockstellen an der Ostfassade der neuen Halle im Süden der Parzelle Nr. 201 bis anhin nicht bewilligt sind (vgl. Ziff. 2.2.2.2 lit. f).
- die bauliche Verbindung zwischen dem Logistik Center auf der Parzelle Nr. 2743 und den Hallen auf GB Nrn. 317, 228 und 325 in der Form, wie sie heute besteht, nicht bewilligt ist (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. i).
- im Bewilligungsverfahren betreffend die bauliche Verbindung zwischen den beiden Hallen auf der Parzelle Nr. 201 zu Unrecht auf die Publikation verzichtet und damit dem Beschwerdeführer und Dritten unzulässigerweise das Einspracherecht vorenthalten worden ist, weshalb ihnen von der Baukommission nachträglich - durch Publikation - die Möglichkeit zur Einsprache noch zu gewähren ist (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. k).
- die Verkehrsfläche südlich der neuen Halle auf GB Nr. 201 teilweise im Gewässerabstand der Dünnern liegt, die diesbezüglich erforderliche planerische Regelung oder Ausnahmebewilligung bis anhin jedoch fehlt (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. m).
- bezüglich der Grünflächen auf den Parzellen Nrn. 201, 2505 und 2743 diverse Nachbesserungen respektive Klärungen anstehen, sei es bereits auf Stufe Bewilligung oder aber auf Stufe Vollzug, wobei eine saubere Aufarbeitung kaum unabhängig vom Gestaltungsplanverfahren zu erreichen sein wird (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. n).
- die Bau- und Werkkommission Hägendorf für die Herstellung des rechtmässigen Zustandes im Sinne all dieser Punkte besorgt sein muss.

Im Übrigen sind die Rechtsbegehren Nrn. 2 und 3 abzuweisen.

2.2.2.4 Verfahrenskosten

Weil der Entscheid über die Beschwerde an sich in die Zuständigkeit des Bau- und Justizdepartements fällt (vgl. dazu oben Ziff. 2.1), ist vorliegend der für Departementsentscheide geltende Gebührenrahmen anwendbar. Dieser reicht nach § 17 Abs. 2 Gebührentarif (GT; BGS 615.11) von Fr. 100.00 bis Fr. 2'000.00, wobei - so § 3 Abs. 1 GT - die Gebühr innerhalb dieser Spannweite unter anderem nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand zu bemessen ist. § 3 Abs. 3 GT schliesslich erlaubt, die Gebühr bei „... besonders umfangreichen und zeitraubenden Fällen ... bis zum Anderthalbfachen des Maximalansatzes ...“ zu erhöhen. Diese Voraussetzung ist vorliegend unbestreitbar erfüllt. Die Festsetzung der Verfahrenskosten (Spruchgebühr und Auslagen) auf Fr. 2'400.00 erweist sich deshalb ohne weiteres als angemessen.

Die Verlegung der Kosten auf die am Verfahren Beteiligten richtet sich nach § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 ff. Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272). Vorliegend ist ausschlaggebend, dass der Beschwerdeführer grossmehrheitlich obsiegt, den Prozessverlauf mit seinen weitschweifigen Eingaben jedoch nicht unerheblich erschwert hat (vgl. diesbezüglich Art. 107 Abs. 1 lit. f und Art. 108 ZPO). Die kommunale Baubehörde wiederum, die nicht immer zweifelsfrei agiert hat, profitiert vom Privileg von § 37 Abs. 2 Satz 2 VRG, wonach am Verfahren beteiligten Behörden nur in Ausnahmefällen Kosten auferlegt werden. In Würdigung dieser Umstände sind dem Beschwerdeführer Kosten von Fr. 600.00 aufzuerlegen, der Beschwerdegegnerin solche von Fr. 1'200.00, derweil der an sich auf die Bau- und Werkkommission Hägendorf entfallende Anteil von Fr. 600.00 vom Staat Solothurn zu tragen ist. Der Kostenanteil des Beschwerdeführers ist durch den von ihm am 26. Mai 2011 geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen; der Überschuss von Fr. 900.00 ist dem Beschwerdeführer zu erstatten.

2.2.2.5 Parteientschädigung

Seitens des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers - Rechtsanwalt M. Reinhart - liegt eine vom 22. März 2013 datierende Kostennote über total Fr. 8'138.00 [für Honorar und Auslagen (inkl. Mehrwertsteuer) in der Zeitspanne 22. Januar 2013 - 22. März 2013] vor. Sie betrifft nebst dem

Beschwerdeverfahren Nr. 2011/48 auch das Verfahren Nr. 2012/26, wobei die Aufwendungen für das Verfahren Nr. 2011/48 mit „rund 60 %“ beziffert werden. Der ausgewiesene Zeitaufwand von total 30,5 Stunden [zu Fr. 240.00 (exkl. Mehrwertsteuer)] wie auch die vorgenommene Gewichtung erscheinen durchaus nachvollziehbar. Damit werden für das Verfahren Nr. 2011/48 Aufwendungen von knapp Fr. 4'900.00 geltend gemacht.

Seitens des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin - Rechtsanwalt Theo Strausak - liegen zwei Kostennoten vor. Eine erste vom 5. September 2012 betreffend das Beschwerdeverfahren Nr. 2012/26, lautend auf Fr. 29'207.10. Geltend gemacht werden ein Honorar von Fr. 26'600.00 (für 88 Stunden und 40 Minuten à Fr. 300.00) sowie Spesen, beides zuzüglich Mehrwertsteuer; dies für die Periode 23. März 2012 bis 4. September 2012. Die zweite - auf Einladung des BJD eingereichte - Kostennote datiert vom 10. April 2013, bezieht sich explizit auf beide Beschwerdeverfahren und betrifft den Zeitraum vom 5. September 2012 bis am 18. März 2013. Sie lautet auf Fr. 10'622.90, wovon - exklusive Mehrwertsteuer - Fr. 9'450.00 auf Honorar entfallen (in Rechnung gestellter Zeitaufwand: 31 Stunden und 30 Minuten).

Damit liegt seitens des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin zumindest formell keine Kostennote vor für die Aufwendungen im Beschwerdeverfahren Nr. 2011/48 in der Zeit vor dem 5. September 2012 (insbesondere für die Stellungnahme vom 11. Juli 2011). Angesichts des engen sachlichen Zusammenhangs der Materie respektive der teilweise nur schwer auseinanderzuhaltenden Streitgegenstände sowie des Umstandes, dass der Beschwerdeführer in der Beschwerde Nr. 2012/26 auch Rügen vorträgt, die an sich den Streitgegenstand des Verfahrens Nr. 2011/48 betreffen, darf jedoch davon ausgegangen werden, die vom 5. September 2012 datierende - und nicht knapp bemessene - Kostennote umfasse - entgegen ihrer Bezeichnung - auch die bis dahin im Verfahren Nr. 2011/48 getätigten anwaltlichen Bemühungen. Damit werden seitens der Beschwerdegegnerin Aufwendungen von total Fr. 39'830.00 geltend gemacht. Dazu hat der Beschwerdeführer am 16. Mai 2013 Stellung genommen. Er rügt die Honorarforderung als überhöht.

Offen ist noch die Frage nach der Aufteilung dieser Summe auf die beiden Verfahren, weil in den Kostennoten dazu keine Aussage gemacht wird. Wie bereits erwähnt, gehören diverse im Rahmen der Beschwerde Nr. 2012/26 erhobene - und folglich hier zu kontern gewesene - Rügen sachlich zum Verfahren Nr. 2011/48. Gleichzeitig hat sich der beschwerdegegnerische Rechtsvertreter schwergewichtiger mit dem Gestaltungsplan auseinandergesetzt als der beschwerdeführerische. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die geltend gemachten Aufwendungen zu rund 40 % dem Verfahren 2011/48 zuzuordnen sind. Dies entspricht dem Betrag von rund Fr. 16'000.00.

Damit stehen sich Forderungen von rund Fr. 4'900.00 (Beschwerdeführer) und rund Fr. 16'000.00 (Beschwerdegegnerin) gegenüber. In Würdigung der Umstände, dass a) der Beschwerdeführer grossmehrheitlich obsiegt hat, b) die Honorarforderung des beschwerdegegnerischen Rechtsvertreters als hoch zu beurteilen ist, c) der Prozessaufwand der Beschwerdegegnerin aber auch zu einem guten Teil auf die weitschweifigen Ausführungen des Beschwerdeführers zurückzuführen ist und d) der nicht immer glücklich agierenden kommunalen Baubehörde keine Parteientschädigung auferlegt werden kann (vgl. dazu § 39 VRG und die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2.2.2.4 zum Kostenpunkt), ist dem Beschwerdeführer zu Lasten der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00 zuzusprechen.

- 2.3 Beschwerden Nrn. 2012/26 von Plüss Kurt, 4614 Hägendorf, v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, 4500 Solothurn, sowie von Ferri Franz, Güdel Maria, Kart Mustafa und Soldati Peter, alle 4614 Hägendorf, gegen Gemeinderat der Einwohnergemeinde Hägendorf, 4614 Hägendorf, sowie Immo Handels AG Hägendorf, 4614 Hägendorf, v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, 4500 Solothurn, betreffend Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften

2.3.1 Prozessgeschichte, Rügen und Anträge

Anfang März 2011 reichte die Bauverwaltung Hägendorf die ihr seitens der Grundeigentümerin/Bauherrschaft zugegangenen Unterlagen zum Gestaltungsplan (nämlich: den Entwurf zum Plan und zu den Sonderbauvorschriften, je datierend vom 25. Februar 2011, sowie den Raumplanungsbericht und den Umweltverträglichkeitsbericht, je datierend vom 21. Dezember 2010) dem Amt für Raumplanung (ARP) zur Vorprüfung ein. Der Vorprüfungsbericht des ARP (mit der „Vorläufigen Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle“ vom 13. Juni 2011 als integrierendem Bestandteil) erging am 7. Juli 2011 und ortete Überarbeitungsbedarf in verschiedenen Punkten. Entsprechend wurde die Bauverwaltung eingeladen, die überarbeiteten Dokumente vor der öffentlichen Auflage dem ARP zur Nachkontrolle zu überlassen. Nach zustimmender Rückmeldung des ARP vom 26. Oktober 2011 lagen die Akten (der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften je in der Version vom 18. Oktober 2011, der Raumplanungsbericht in der Version vom 18. September 2011 und der Umweltverträglichkeitsbericht in der Version vom 15. September 2011) ab dem 7. November 2011 während 30 Tagen öffentlich auf.

Am 3. Dezember 2011 gelangten die heutigen Beschwerdeführer mit Einsprachen an den Gemeinderat, wobei die „leitende“ Rechtsschrift von K. Plüss einen Umfang von 90 Seiten aufwies. Begehrt wurde zur Hauptsache die Rückweisung des Gestaltungsplanes (Verweigerung des gemeinderätlichen Planbeschlusses). Die kommunale Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission beantragte dem Gemeinderat am 26. Januar 2012 derweil die Abweisung der Einsprachen und den Beschluss des Planes. Nach einer Einspracheverhandlung vom 20. Februar 2012 vor dessen Beschwerdeausschuss wies der Gemeinderat die Einsprachen am 27. Februar 2012 ab (und beschloss implizit den Plan).

Mit fünf identischen Beschwerden gelangten Ferri Franz, Güdel Maria, Kart Mustafa, Plüss Kurt und Soldati Peter am 12. März 2012 an den Regierungsrat und verzeichneten Zustellungsdomizil bei Plüss Kurt. In der umfangmässig nochmals gewachsenen Rechtsschrift wurden 26 Anträge gestellt. Zur Hauptsache begeherten die Beschwerdeführer, dem Planwerk sei die regierungsrätliche Genehmigung zu verweigern.

In seiner Vernehmlassung vom 4. April 2012 beantragt der Gemeinderat Hägendorf die vollumfängliche Abweisung der Beschwerden, soweit auf diese überhaupt einzutreten sei; desgleichen die Grundeigentümerin/Bauherrschaft in ihrer Stellungnahme vom 30. Mai 2012, und zwar unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

Am 22. Januar 2013 zeigte Rechtsanwalt M. Reinhart dem BJD seine Mandatierung durch Beschwerdeführer Plüss an, derweil die Bauverwaltung Hägendorf mit ans ARP gerichtetem Schreiben vom 28. Januar 2013 noch formell um die regierungsrätliche Genehmigung des Plans ersuchte.

Im Hinblick auf den gleichentags abgehaltenen Augenschein mit Parteiverhandlung überliess Rechtsanwalt Reinhart dem BJD am 18. März 2013 noch eine bereinigte Version der von seinem Mandanten Plüss ursprünglich gestellten Rechtsbegehren. Dies, nachdem beiden Rechtsvertretern (nochmals) umfassende Akteneinsicht gewährt worden war. Die Rechtsbegehren lauten wie folgt:

„Anträge:

1. Der Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Hägendorf sei nicht zu genehmigen.
2. Eventualiter:
 - 2.1. Im Gestaltungsplan ‚Logistik Center Hägendorf‘ seien die Orientierungsinhalte ‚Best. Gebäude‘, ‚Andockstellen 0.00‘, ‚Andockstellen +0.20‘, ‚Grünflächen‘ und ‚Fahrtrichtung‘ sowie die zwei Lärmschutzwände gemäss Auflagen der Baubewilligung vom 22. Mai 2009 in den Genehmigungsinhalt aufzunehmen.

- 2.2. Im Gestaltungsplan ‚Logistik Center Hägendorf‘ sei das Baufeld B2 von Norden her um mindestens 30 m zu verkleinern und es sei die Gebäudehöhe inklusive Dachaufbauten im Baufeld B2 auf maximal 6 m festzusetzen.
- 2.3. §§ 4.2, 5.4 erster Satz, 5.5 und 14.1 zweiter Satz der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan ‚Logistik Center Hägendorf‘ seien nicht zu genehmigen.
- 2.4. § 8.2 zweiter Satz der Sonderbauvorschriften laute neu: Die Dachgestaltung ist in Abhängigkeit mit § 9 im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- 2.5. § 14.1 der Sonderbauvorschriften sei wie folgt zu ergänzen: Die definitive Festsetzung der maximal zulässigen LKW-/Lieferwagen-Fahrten pro Tag erfolgt nach Verkehrs- und Lärmmessungen innert Jahresfrist ab Rechtskraft des Gestaltungsplans.
- 2.6. § 15.1 erster Satz der Sonderbauvorschriften laute neu: Ein Jahr nach Rechtskraft des Gestaltungsplans ist das Lärmgutachten den realisierten Verhältnissen anzupassen.
- 2.7. § 15.3 der Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen, subeventualiter laute § 15.3 zweiter Satz neu: In Gebäuden im Baufeld B darf kein offenes Parking realisiert werden.
- 2.8. § 20 der Sonderbauvorschriften sei wie folgt zu ergänzen: Die Abweichungen sind vorgängig zu publizieren.
3. Änderungsanträge der Beschwerdegegner seien abzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Verfahrensanträge:

1. Es sei ein unabhängiger Experte zu beauftragen, aktuelle Verkehrs- und Lärmmessungen vor Ort vorzunehmen und einen Umweltverträglichkeitsbericht und einen Raumplanungsbericht zu erstellen.
2. Der Beschwerdegegner habe den Nachweis für die Erreichung der 10% Grünfläche bzw. für die Erfüllung der baustatischen Voraussetzung für eine extensive Dachbegrünung gemäss § 8 Abs. 2 SBV zu erbringen.“

Anlässlich der Parteiverhandlung selbst gab Rechtsanwalt Strausak die seitens der Grundeigentümerin/Bauherrschaft gestellten Rechtsbegehren in bereinigter Form zu den Akten, darunter - jeweils mit einer kurzen Begründung versehen - auch diverse Änderungsanträge zu den Sonderbauvorschriften.

Auf die jeweilige Begründung (inklusive der allseitigen Vorbringen anlässlich der Parteiverhandlung) wird - soweit entscheiderelevant - in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen; im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

Am 19. März 2013 schliesslich teilte Rechtsanwalt Reinhart mit, die Beschwerdeentscheide seien den Beschwerdeführern Ferri, Güdel, Kart und Soldati direkt zu eröffnen, sein Mandant (Kurt Plüss) fungiere fortan nicht mehr als Zustellungsdomizil. Rechtsanwalt Strausak wiederum liess dem Departement am 30. März 2013 den aktualisierten Umweltverträglichkeitsbericht (Fassung „Rev. 3“ vom 28. März 2013) zukommen.

2.3.2 Beurteilung

2.3.2.1 Eintreten

Als Nachbarn des Gestaltungsplanareals und vormalige Einsprecher sind die Rekurrenten zur Beschwerde legitimiert (vgl. §§ 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 PBG). Damit ist auf ihre frist- und formgerecht (vgl. § 17 Abs. 1 PBG und § 33 Abs. 1 VRG) erhobenen Beschwerden einzutreten.

2.3.2.2 Materielle Prüfung

a. Vorerst rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz, den Gemeinderat (vgl. S. 33 und S. 96 ihrer Eingabe vom 12. März 2012); dies zweifellos zu Recht. Die Begründung des gemeinderätlichen Einspracheentscheides vom 27. Februar 2012 erschöpft sich in den folgenden drei Sätzen:

- „ - Der Gestaltungsplan war zur Vorprüfung beim Kanton.
- Die entsprechenden Auflagen wurden erfüllt und der Kanton gab den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage frei.
 - Viele der Beanstandungen der Einsprecher beziehen sich auf das noch hängige Verfahren beim Kanton und hat keinen Bezug zum Gestaltungsplan.“

Diese Ausführungen genügen den vom Bundesgericht umschriebenen Anforderungen an eine rechtsgenügliiche Begründung ganz offensichtlich nicht. Gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss die Begründung eines Entscheides so abgefasst sein, dass ihn die zur Beschwerde Berechtigten gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Dies ist nur dann möglich, wenn sowohl sie als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt, auch wenn dies nicht bedeutet, dass sich die Behörde mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand explizit auseinandersetzen muss. Sie kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.

Nach § 15 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne nach der Vorprüfung durch das zuständige Amt (vorliegend das ARP in Verbindung mit dem Amt für Umwelt) öffentlich aufzulegen und unterliegen der Einsprache (vgl. § 16 Abs. 1 PBG). Wenn nun erhobene Einsprachen allein mit dem Verweis auf die vorangehende Vorprüfung erledigt werden könnten, würde die öffentliche Auflage ihrer Funktion weitgehend entleert. Insofern reduziert sich die Begründung des Gemeinderates auf einen Satz, auf die Aussage nämlich, dass viele Vorbringen der Einsprecher keinen Bezug zum Gestaltungsplan hätten, sondern vielmehr Umstände beträfen, die bereits Gegenstand eines beim Bau- und Justizdepartement hängigen Beschwerdeverfahrens bilden würden. Auch wenn diese Feststellung teilweise zutrifft, kann sich die Entscheidungsbegründung unmöglich darin erschöpfen.

Die Begründungspflicht stellt einen Teilaspekt des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar, eine unzureichende Begründung folglich eine Verletzung dieses Anspruchs. Verletzungen des Gehörsanspruchs führen regelmässig zur Aufhebung des betroffenen Entscheides (formeller Charakter des rechtlichen Gehörs). Vorliegend haben die Beschwerdeführer zwar nicht explizit beantragt, der gemeinderätliche Beschluss sei bereits aus formellen Gründen - wegen der Gehörsverletzung - aufzuheben, und es sei die streitige Angelegenheit aus diesem Grund zur nochmaligen Beurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen (Kassation). Vielmehr haben sie ihrer Hoffnung Ausdruck gegeben, dass ihre Vorbringen „... von den Vertretern des Bau- und Justizdepartements des Kantons Solothurn detaillierter als dies von der Gemeinde Hägendorf gemacht wurde ...“ geprüft würden (vgl. a.a.O.). Gleichzeitig haben sie aber - wenn auch aus andern Motiven - ausdrücklich die Nichtgenehmigung des Plans durch den Regierungsrat beantragt (Hauptbegehren), und die Verweigerung der Plangenehmigung führt zum selben Resultat, zur Rückweisung der Streitsache an den Gemeinderat. Eine Heilung der Gehörsverletzung in Erwägung zu ziehen, fällt aber auch sonst ausser Betracht, nicht nur wegen der gegenüber jener des Gemeinderates eingeschränkten Kognition des Regierungsrates. Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, kann der Plan - wie er dem Regierungsrat heute vorliegt - ohnehin nicht genehmigt werden. Die hierzu erforderlichen Änderun-

gen würden den Rahmen von § 18 Abs. 3 PBG klar sprengen. Sie erfordern vielmehr eine nochmalige öffentliche Auflage des Plans.

Damit ist der angefochtene Beschluss aufzuheben und die streitige Planungssache zur Neuurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen. Aus Gründen der Verfahrensökonomie werden die hauptsächlichen inhaltlichen Streitpunkte nachfolgend dennoch behandelt. Es soll den Beteiligten im Wesentlichen aufgezeigt werden, welches die Voraussetzungen der regierungsrätlichen Genehmigung sind. Dies mit dem Ziel, die erforderliche Überarbeitung des Planwerks zielgerichtet angehen zu können und neuerliche Einsprache- und Beschwerdeverfahren zu vermeiden.

b. Baufeld B2 (Lage, Ausdehnung und zulässige Gebäudehöhe): Die Beschwerdeführer rügen einen übermassigen Entzug von Licht und Aussicht und fordern aus diesem Grund eine Verkleinerung des Baufeldes B2 (auf Parzelle Nr. 2743) um 30 m von Norden her und gleichzeitig eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m (vgl. Eventualantrag 2.2).

Das Baufeld B2, wie es im Gestaltungsplan vorgesehen ist, weist von der Industriestrasse West einen Abstand von zwischen knapp 7 m (Nordostecke) und 10 m (Nordwestecke) auf, und es sollen darin Bauten von bis zum 16,5 m Höhe erstellt werden können. Diese Masse liegen im Bereich der Grundnutzung. Nach § 21 des rechtsgültigen kommunalen Zonenreglements ist in der Industriezone eine Gebäudehöhe von 16,5 m zugelassen. Der (vom Regierungsrat ebenfalls am 10. Juli 2003 genehmigte) rechtsgültige Erschliessungsplan wiederum sieht entlang der Industriestrasse West eine Baulinie von 5 m vor. Damit weicht der Gestaltungsplan nicht von der Grundordnung ab; er schöpft diese nicht einmal voll aus.

Dass den Beschwerdeführern mit der Realisierung von Bauten, welche die Möglichkeiten des Baufeldes B2 ganz oder doch immerhin mehrheitlich ausschöpfen, dereinst massgeblich Aussicht und Licht (Besonnung) entzogen werden wird, ist nicht zu bestreiten. Indessen gibt es keinen abstrakten Anspruch auf Aussicht und Besonnung, sondern bloss einen solchen auf Einhaltung der geltenden Abstands- und Höhenvorschriften (Baumasse). Gleichzeitig gibt es keinen Anlass, die baulichen Möglichkeiten auf dem Areal auf dem Wege der Gestaltungsplanung hinter die Möglichkeiten der Grundnutzung zurückzuwerfen. Mit andern Worten: Es dürfte sich der Gestaltungsplan, was das Baufeld B2 betrifft, weder als rechtswidrig noch als offensichtlich unzweckmässig erweisen. Wenn schon, wäre - mit welchen Erfolgsaussichten auch immer - seinerzeit gegen die Nutzungsplanung Einsprache zu führen gewesen.

Anzubringen gibt es allerdings einen Vorbehalt: Das Baufeld B2 kann - wie der Gestaltungsplan überhaupt - nur dann in der vorgesehenen Form genehmigt werden, wenn gleichzeitig aufgezeigt wird, wie die erforderliche Grünfläche von 10 % realisiert wird (vgl. dazu auch nachfolgend lit. e).

c. Umweltverträglichkeitsbericht, Aktualität (vgl. S. 34 ff. der Beschwerdeeingabe vom 12. März 2012): Wie vorstehend (siehe Ziff. 2.3.1, ganz am Ende) festgehalten, ist der Umweltverträglichkeitsbericht zwischenzeitlich aktualisiert worden (Fassung „Rev. 3“ vom 28. März 2013). Es ist darauf zu achten, dass bei der anstehenden Neuauflage Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht lückenlos korrekt abgeglichen sind.

d. Umweltverträglichkeitsbericht, Urheberschaft/Unabhängigkeit (vgl. S. 49 ff. der Beschwerdeeingabe vom 12. März 2012 sowie Verfahrensantrag 1): Der Umweltverträglichkeitsbericht ist immer von der Bauherrschaft/Eigentümerschaft beizubringen, wird nicht von der Planungsbehörde in Auftrag gegeben [vgl. Art. 10b Abs. 1 Umweltschutz-

gesetz (USG; SR 814.01)]. Insofern handelt es sich dabei um ein Parteigutachten. Die Objektivität des Berichts wird durch die zwingend erforderliche Beurteilung seitens der Umweltfachstelle (vgl. Art. 10c Abs. 1 USG) gewährleistet. Damit gibt es keinen Anlass zum Beizug des von den Beschwerdeführern geforderten unabhängigen Experten.

e. Grünfläche (vgl. S. 73 der Beschwerdeingabe vom 12. März 2012 sowie Verfahrensantrag 2): Die Grünflächenziffer beträgt in der Industriezone 10 % (vgl. § 21 Zonenreglement). Wie in den Erwägungen zur Beschwerde Nr. 2011/48 festgestellt (vgl. oben Ziff. 2.2.2.2 lit. n), besteht in Sachen Grünfläche erheblicher Nachholbedarf. Dabei ist im Hinblick auf den zu überarbeitenden Plan Folgendes wichtig:

– Wie a.a.O. festgehalten, ist die Grünflächenziffer grundsätzlich parzellenspezifisch einzuhalten. Die Bauherrschaft/Grundeigentümerin führt nun an, die bis anhin gemietete Parzelle Nr. 2505 vom Kanton Solothurn erwerben und die Grundstücke Nrn. 201, 2505, 2743, 317, 228 und 325 anschliessend zu einer Parzelle vereinigen zu wollen. In diesem Zusammenhang hat sie dem BJD am 7. Mai 2013 ein vom 30. April 2013 datierendes Schreiben des kant. Amtes für Verkehr und Tiefbau zukommen lassen, wonach der Kanton Solothurn nunmehr zu Verkaufsverhandlungen bereit ist. Sollte die angesprochene Zusammenführung der Parzellen bis zur Neuauflage des Gestaltungsplanes jedoch noch nicht vollzogen sein und dennoch von einer parzellenspezifischen Herstellung der Grünfläche abgesehen werden wollen, wäre dies im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften explizit auszuweisen, nämlich als Abweichung von den „allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen“ im Sinne von § 45 Abs. 2 PBG.

– Es stellt sich weiter die Frage nach dem erforderlichen Umfang an herzustellender Grünfläche und nach der Art und Weise ihrer Realisierung. Dies deshalb, weil Gestaltungspläne grundsätzlich nur für die Zukunft Wirkung entfalten, auf dem Areal keine „Sanierungspflicht“ auslösen.

Aus diesem Grund gilt das Augenmerk vorerst den Parzellen Nrn. 317, 228 und 325 im Osten (ehemals Euroflor). Der dieses Areal aktuell noch erfassende Gestaltungsplan „Handelszentrum Euroflor“ (Erweiterung 3. Bauetappe) wurde vom Regierungsrat am 11. April 1995 genehmigt (Beschluss Nr. 1125/1995). Sein Perimeter erfasst zwar alle drei genannten Parzellen; gestaltende Anordnungen (Genehmigungsinhalt) macht der Plan indessen allein für den östlichen Teil des Areals, für die Parzelle Nr. 325 und einen Streifen von vielleicht 8 m Breite im Osten der Parzelle Nr. 228. Hinweise auf einen Vorgängerplan gibt es nicht. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der westliche (1. Etappe) und mittlere (2. Etappe) Teil der bestehenden Halle, die zusammen 99,84 m messen, bereits zu einem früheren Zeitpunkt bewilligt worden waren, nämlich im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, und dass der Gestaltungsplan wegen der neu anfallenden Gebäudelänge von knapp 138 m erforderlich geworden ist.

Für die erwähnte 3. Etappe sieht der rechtsgültige Gestaltungsplan ganz im Osten des Areals - bei den Parkplätzen - 6 Bäume vor. Diese fehlen heute. Tatsächlich vorhanden sind 5 Zwergzypressen oder dgl., gepflanzt in jeweils zwischen zwei Parkfeldern aufgestellten Betongefässen. Dies entspricht/genügt dem Gestaltungsplan nicht und ist - vorbehaltlich einer dahingehenden abweichenden Regelung in einer später ergangenen Baubewilligung - zu korrigieren. Die Nachbesserung kann an Ort und Stelle vorgenommen werden oder - bei arealweiter Betrachtung (aufgrund der Vereinigung aller 6 Parzellen oder entsprechender Regelung im neuen Gestaltungsplan) - auch durch Kompensation andernorts innerhalb des neuen Planperimeters, und zwar mit derselben Anzahl an Bäumen oder mit dem Äquivalent von 240 m² Grünfläche. Ferner wird der Gemeinderat zu prüfen haben, ob seinerzeit auch im Zusammenhang mit den Baubewilligungen für die Etappen 1 und 2 (auf den Parzellen Nrn. 317 und 228) - in Form von Auflagen - Begrünung vorgeschrieben worden ist. Tatsächlich ist hier heute keine sol-

che auszumachen. Sollte seinerzeit Grünfläche verfügt worden sein, ist auch diese herzustellen respektive zu kompensieren.

Was die Parzellen Nrn. 201, 2505 und 2743 betrifft, kann auf die Erwägungen zur Beschwerde Nr. 2011/48 verwiesen werden. Hier verhält es sich so, dass teils der erforderliche Anteil an Grünfläche zwar verfügt, zu einem massgeblichen Teil aber noch nicht hergestellt worden ist, und teils getroffene bauliche Vorkehren, die zulasten von Grünfläche gehen bzw. gingen, noch gar nicht rechtskräftig bewilligt sind. Mit andern Worten kann hier - anders als mutmasslich im Falle der Parzellen Nrn. 317 und 228 - nicht auf materiell zwar fehlerhafte, aber rechtskräftige frühere Bewilligungen Bezug genommen werden. Die Parzellen Nrn. 201, 2505 und 2743 weisen eine Fläche von insgesamt 34'707 m² auf, woraus sich ein minimaler Grünflächenanteil von 3'470 m² ergibt.

Damit ist gleichzeitig gesagt, dass sich aus dem neuen Gestaltungsplan die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Grünfläche ergeben muss, und zwar in dem Sinne, dass die Grünfläche - innert festzulegender Frist - *losgelöst* von künftigen Veränderungen auf dem Areal (Bauvorhaben) herzustellen ist. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sollen mit anderen Worten in Sachen Grünfläche eine „Sanierungspflicht“ begründen. Etwas anderes könnte dem Regierungsrat vom BJD nicht als recht- und zweckmässig zur Genehmigung beantragt werden. Dasselbe gilt für die Modalitäten der Herstellung der erforderlichen Grünfläche. Zwischen Bodenbegrünung und Bäumen einerseits und - für den Normalbetrachter nicht einsehbarer - Dachbegrünung andererseits muss ein angemessenes Verhältnis bestehen.

f. Lärm (Lärmgutachten / Verkehrsregime / Parkplatzzahl) (vgl. S. 91 f. der Beschwerdeingabe vom 12. März 2012 sowie die Eventualanträge 2.1, 2.3, 2.5 und 2.6): Der öffentlich aufgelegene wie auch der mittlerweile aktualisierte (Fassung „Rev. 3“ vom 28. März 2013) Umweltverträglichkeitsbericht, in welche die früher erstellten Lärmgutachten (vom 20. Oktober 2008 und 2. März 2009) inhaltlich eingeflossen sind, zeigen unmissverständlich auf, dass nicht der zu erwartende Betriebslärm auf dem Gestaltungsplanareal (hier besteht noch Spielraum), sondern vielmehr der auf die benachbarte Wohnzone einwirkende Strassenverkehrslärm (insbesondere ab der Industriestrasse West) dem Vorhaben seine Schranken setzt. Dieser Befund ist vom Sachverständigen für Lärm des Amtes für Umwelt als korrekt bestätigt worden (vgl. zuletzt seine Ausführungen anlässlich der Parteiverhandlung). Im Zentrum des Interesses steht damit der ausserhalb des Betriebsareals - auf den öffentlichen Strassen - durch das Logistik Center generierte Verkehr. Aus diesem Grund kommt den im Umweltverträglichkeitsbericht errechneten und in die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan eingeflossenen maximalen Fahrtenzahlen zentrale Bedeutung zu.

Der aktualisierte Umweltverträglichkeitsbericht gelangt zum Schluss, dass der vorliegend massgebliche Grenzwert, nämlich der Immissionsgrenzwert von 60 dB(A) (am Tag) respektive 50 dB(A) (in der Nacht) [vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. a Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) sowie Ziff. 2 von Anhang 3 zur LSV], bei (im Durchschnitt) täglich 270 LKW-Fahrten und 450 PW-Fahrten noch eingehalten ist, wenn davon 210 (LKW) bzw. 350 (PW) Bewegungen tagsüber (06:00 - 22:00) anfallen [vgl. a.a.O., Ziff. 5.3.5.4). § 14 Abs. 1 und 2 der Sonderbauvorschriften nehmen diese Zahlen auf, § 14 Abs. 3 und 4 regeln die Kontrolle und das Vorgehen, wenn diese Maxima überschritten werden sollten. Das ist durchaus sachgerecht. Eine andere Frage ist, wie es sich rechtlich verhält, wenn die Erfahrung respektive die Zukunft zeigen sollte, dass die Grenzwerte - anders als prognostiziert - auch bei Einhaltung der limitierten Fahrtenzahlen tatsächlich überschritten werden. Mit dieser Frage hatte sich das BJD unlängst in einem andern Beschwerdeverfahren (Entscheid vom 15. Februar 2011 i.S. Kulturfabrik Kofmehl) vertieft auseinandersetzen. Dabei ist es - unter Bezugnahme auf das bundesgerichtliche Urteil 1A.58/2002 (vom 2. September 2002) - zum Resultat gelangt, dass die vorgängige Einholung einer Lärmprognose, wie es Art. 36 Abs. 1 LSV gebietet, spätere Kontroll-

messungen nach Inbetriebnahme der Anlage und die nachträgliche Anordnung weiterer emissionsmindernder Massnahmen bei einer festgestellten Überschreitung der anwendbaren Grenzwerte nicht ausschliesst, und zwar auch dann nicht, wenn solches in der Baubewilligung nicht explizit vorbehalten war (vgl. diesbezüglich auch R. Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, N 44 zu Art. 25).

Zu den beschwerdeführerischen Anträgen kurz das Folgende:

- An Satz 2 von § 14 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften, wonach von den täglich zulässigen 270 LKW-Fahrten maximal deren 60 während der Nacht (22:00 - 06:00) anfallen dürfen, gibt es vorderhand nichts zu beanstanden. Wie anlässlich der Parteiverhandlung dargelegt, handelt es sich dabei um eine rein lärmschutzrechtliche Vorschrift. Die strassenverkehrsrechtlichen Bestimmungen (grundsätzliches Nachfahrverbot für LKWs) bleiben selbstredend vorbehalten.
 - Eine Ergänzung von § 14 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften, wonach die max. zulässigen Fahrtenzahlen erst gestützt auf Verkehrs- und Lärmmessungen innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft des Gestaltungsplanes definitiv festgesetzt werden sollen, erweist sich als unnötig. Die Pflicht der Betreiber zur Erhebung der Fahrtenzahlen ergibt sich (indirekt) bereits aus § 14 Abs. 3, wonach sie der Gemeinde (d. h. der Baubehörde) „... jährlich über die Verkehrsentwicklung ... Bericht zu erstatten ...“ haben. Sollten alsdann Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die massgeblichen Lärmgrenzwerte trotz Einhaltung (oder gar Unterschreitung) der max. Fahrtenzahlen überschritten werden, können - wie vorstehend festgehalten - gestützt auf Art. 36 Abs. 1 LSV ohnehin Kontrollmessungen und - bei positivem Befund - weitere emissionsbegrenzende Massnahmen (wie etwa auch eine Kürzung der Fahrtenmaxima) angeordnet werden.
 - Betreffend § 15 Abs. 1 Satz 1 der Sonderbauvorschriften empfiehlt der Regierungsrat die folgende Formulierung: „Nach Fertigstellung der gesamten Bauten und Anlagen, spätestens aber zwei Jahre nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes, ist das Lärmgutachten den realisierten Verhältnissen anzupassen.“ Diese Formulierung trägt dem Anliegen Rechnung, dass die bereinigte Version möglichst den baulichen Endzustand erfasst, ohne einen ungebührlichen Aufschub zu bewirken.
 - Was schliesslich das auf dem Gestaltungsplan grafisch festgehaltene Verkehrsregime („Fahrtrichtung“) angeht, ist den Beschwerdeführern zuzustimmen, dass dieses zum Genehmigungsinhalt gehört.
 - Und zuletzt noch ein Satz zur Anzahl an PW-Parkplätzen auf dem Areal: Wie vom Sachverständigen des Amtes für Umwelt anlässlich der Parteiverhandlung ausgeführt, steht die im Anhang zum Umweltverträglichkeitsbericht angenommene Zahl von 166 Parkplätzen in keinem Missverhältnis zum (durchschnittlichen täglichen) Fahrtenmaximum von 450 (gemäss § 14 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften). Im Übrigen gilt das Fahrtenkontingent unabhängig der Parkplatzzahl, auch wenn das Angebot an Abstellplätzen für die tatsächlichen Bewegungen nicht ohne Bedeutung ist.
- g. Erschliessungsanlage (Verkehrsfläche) im gesetzlichen Gewässerabstand zur Dünnern auf GB Nr. 201 (vgl. S. 57 der Beschwerdeingabe vom 12. März 2012 sowie vorstehend Ziff. 2.2.2.2 lit. m): Wie anlässlich der Parteiverhandlung dargelegt, kann dem Gestaltungsplan diesbezüglich die Genehmigung in Aussicht gestellt werden; von zentraler Bedeutung ist dabei der Revers gemäss § 19 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften.
- h. Weitere Änderungen am Plan und an den Sonderbauvorschriften: Sowohl die Beschwerdeführer (vgl. deren Anträge 2.1, 2.3, 2.4, 2.7 und 2.8) als auch die Beschwerdegegnerin selbst (vgl. deren anlässlich der Parteiverhandlung schriftlich abgegebene

Änderungsanträge) begehren - jenseits der vorstehend behandelten Streitpunkte - diverse weitere Änderungen am Plan und an den Sonderbauvorschriften, und zwar teilweise gar in Übereinstimmung. Daneben sind - im Sinne der Verfahrensökonomie und mit Blick auf § 18 PBG - zum Plan und den Sonderbauvorschriften auch einige Bemerkungen von Amtes wegen anzufügen.

- Plan (Rubrum): Die Parzelle Nr. 226 existiert nicht mehr (ist in GB Nr. 2743 aufgegangen) und ist folglich im Rubrum nicht mehr zu erwähnen.
- Plan (Legende): Die Rubriken „Andockstellen +/-0.00“, „Andockstellen +/-0.20“, „Grünflächen“, „Fahrtrichtung“ und „Fussgänger-Verbindung“ sind dem Genehmigungsinhalt zuzuordnen.
- Plan (Legende): Die in weiss gehaltenen Flächen sind in der Legende bislang nicht definiert; dies ist nachzuholen, und zwar als Genehmigungsinhalt.
- Plan (Legende): Die Rubrik „Hochstämmige Bäume“ ist zu präzisieren, nämlich als konzeptionell (richtungsweisend) oder als nach Anzahl und Standort verbindlich.
- Plan: Zwecks einer massvollen Flexibilisierung wird empfohlen, für die „Parkierung oberirdisch“ nur Flächen (Bereiche) auszuscheiden, d. h. ohne Darstellung einzelner Parkfelder. Die maximal zulässige Zahl an PW-Parkplätzen ist in den Sonderbauvorschriften festgelegt (vgl. § 11 Abs. 2). Die auszuscheidenden Flächen sollen so bemessen sein, dass sie das laut Sonderbauvorschriften zulässige Maximum an Parkfeldern (mindestens) aufzunehmen vermögen. Der Parkplatzbedarf (minimales Angebot an Parkplätzen) wie auch die konkrete Zahl und räumliche Anordnung der Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- Plan: Die Lärmschutzwand an der Nordwestecke des Baufeldes B1 (vgl. dazu oben Ziff. 2.2.2.2 lit. c) ist im Plan darzustellen (als Genehmigungsinhalt).
- Plan: Das Baufeld B2 ist gegenüber der Industriestrasse West exakt zu vermessen.
- Plan: Was die formelle Aufhebung des rechtsgültigen Gestaltungsplans „Handelszentrum Euroflor“ (Erweiterung 3. Bauetappe) vom 11. April 1995 betrifft, ist nochmals auf die diesbezüglichen Ausführungen des Amtes für Raumplanung im Vorprüfungsbericht vom 7. Juli 2011 (vgl. a.a.O., Ziff. 3) zu verweisen.
- Sonderbauvorschriften (Rubrum): Die Parzelle Nr. 226 existiert nicht mehr und ist folglich im Rubrum nicht mehr zu erwähnen.
- Sonderbauvorschriften: Der Text von § 3 ist wie folgt zu ergänzen (vgl. kursive Schrift): „Soweit *der Plan* und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, ...“
- Sonderbauvorschriften: § 4 Abs. 2 („Die Baubehörde kann ...“) ist ersatzlos zu löschen.
- Sonderbauvorschriften: In § 5 Abs. 1 ist die maximale Gebäudehöhe im Baufeld B1 in Übereinstimmung mit dem Plan mit 12,5 m (statt wie bisher mit 10,7 m) festzulegen.
- Sonderbauvorschriften: § 5 Abs. 2 ist wie folgt zu korrigieren: „Für die ~~Rampen-~~ Andockstellen ist *jeweils* ein separates Baufeld auszuscheiden.“

- Sonderbauvorschriften: § 5 Abs. 5 ist wie folgt zu korrigieren: „Ueber die Baufelder hinaus sind Fassadenvorbauten zulässig, wie zum Beispiel ~~Andockstellen~~, Vordächer, Reklameträger und dergleichen.“
- Sonderbauvorschriften: § 7 Abs. 3 ist wie folgt zu korrigieren: ~~„Im Bereich Vordach~~
In den Bereichen ~~Andockstellen~~ sind jeweils Vordächer zulässig. Zusätzliche ..., soweit die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften ~~und Verordnungen~~ eingehalten sind.“
- Sonderbauvorschriften: § 8 Abs. 1 ist wie folgt zu korrigieren: „Alle ~~Umgebungsflächen~~
~~chen~~ Grünflächen sind ...“
- Sonderbauvorschriften: § 8 Abs. 2 Satz 1 ist unter Beachtung der vorstehenden Erwägungen unter lit. e neu zu formulieren (etwa: „Die Dachflächen in den Baubereichen B1 und B2 sind ...“); in Satz 2 ist auf § 9 Bezug zu nehmen.
- Sonderbauvorschriften: § 8 Abs. 4 Satz 2 ist wie folgt zu ergänzen: „Hochstämmige Bäume ... *auf die* Grünfläche angerechnet.“
- Sonderbauvorschriften: § 9, letzter Satz soll wie folgt lauten: „Die Materialwahl und Farbgebung sind ~~der Baubewilligungsbehörde vor der Ausführung zur Begutachtung einzureichen~~ im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.“
- Sonderbauvorschriften, § 11 Abs. 2: Vgl. dazu bereits oben, 5. Lemma, sowie lit. f, letzter Absatz. Somit soll § 11 Abs. 2 - dem Antrag der Beschwerdegegnerin entsprechend - etwa wie folgt lauten: „Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind maximal 160 Parkplätze für Personal und Besucher zugelassen. Ihre Anzahl und die räumliche Anordnung innerhalb der im Plan dafür vorgesehenen Bereiche sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.“
- Sonderbauvorschriften: § 11 Abs. 5, letzter Satz soll wie folgt lauten: „Die Massnahmen sind ... *zur Bewilligung* zu unterbreiten.“
- Sonderbauvorschriften: § 11 Abs. 6 ist wie folgt zu korrigieren: „Im Gestaltungsplan ist ein allfälliger Gleisanschluss auf der Südseite des Hauptgebäudes ~~eingetragen und~~ vorgesehen.“
- Sonderbauvorschriften, § 12 Abs. 1 (Arealentwässerung): Diese Bestimmung ist mit § 17 abzugleichen. Es ist widerspruchsfrei zu bestimmen, ob und inwieweit das auf dem Areal anfallende Meteorwasser versickern zu lassen, in die Dünnern einzuleiten oder aber der öffentlichen Kanalisation (im Trennsystem) zuzuführen ist. Vgl. diesbezüglich auch die Ausführungen im überarbeiteten Umweltverträglichkeitsbericht. Es wird empfohlen, in dieser Angelegenheit im Zweifelsfall vorgängig mit dem Amt für Umwelt, Fachstelle Siedlungswasserwirtschaft, Rücksprache zu nehmen.
- Sonderbauvorschriften: § 13 Abs. 2 ist wie folgt zu korrigieren: „Die schweren Nutzfahrzeuge (LKW, Sattelschlepper) benutzen ab der Kantonsstrasse H5 nur die Zufahrt über den Kreisel Scheuermatten zur Industriestrasse West, ~~sobald als dieser erstellt ist.~~“
- Sonderbauvorschriften: § 15 Abs. 1 Satz 3 ist wie folgt zu ergänzen: „Das Gutachten ist der kantonalen Fachstelle *zur Kontrolle* zuzustellen.“
- Sonderbauvorschriften: § 15 Abs. 3 Satz 2 ist - gemäss Vergleich anlässlich der Parteiverhandlung - wie folgt zu ändern: „Das Gebäude ‚B2‘ darf kein ~~zur Industriestrasse West~~ offenes ~~Parkdeck~~ Parking enthalten.“

- Sonderbauvorschriften: § 16 Satz 2 ist wie folgt zu ändern: „Diese sind ... im Baubewilligungsverfahren ~~abzusprechen~~ festzulegen.“
- Sonderbauvorschriften, § 17 (Meteorwasser): Diese Bestimmung ist mit § 12 Abs. 1 abzugleichen (vgl. die dortigen Bemerkungen).

2.3.2.3 Verfahrenskosten

Die auf Fr. 1'800.00 festzulegenden Verfahrenskosten (zum Gebührenrahmen siehe § 17 Abs.1 GT) sind gestützt auf § 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und Art. 106 ff. ZPO zu verlegen. Angesichts des Umstandes, dass die (im Hauptbegehren vollumfänglich) obsiegenden Beschwerdeführer die Entscheidungsfindung mit ihrer überaus weitschweifigen und unstrukturierten Rechtsschrift nicht unwesentlich erschwert haben, ist auch ihnen ein Teil der Kosten aufzuerlegen (vgl. Art. 107 Abs. 1 lit. f und 108 ZPO). Desgleichen hat sich der Gemeinderat kostenpflichtig gemacht. Die konkreten Umstände sprechen dafür, von der Regel, wonach am Verfahren beteiligten Behörden keine Kosten aufzuerlegen sind (vgl. § 37 Abs. 2 Satz 2 VRG), abzuweichen. Die Verteilung der Kosten zu je einem Drittel auf die Beschwerdeführer, die Vorinstanz (den Gemeinderat Hägendorf) und die unterliegende Beschwerdegegnerin erscheint deshalb als angemessen. Der auf die Beschwerdeführer entfallende Kostenanteil ist durch den von ihnen am 29. März 2012 geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen. Der Überschuss im Betrage von Fr. 2'400.00 ist ihnen zurückzuerstatten.

2.3.2.4 Parteientschädigung

Aus den Erwägungen unter Ziffer 2.2.2.5 folgt, dass sich hier (Beschwerdeverfahren Nr. 2012/26) Entschädigungsforderungen von rund Fr. 3'200.00 (Beschwerdeführer K. Plüss) und rund Fr. 23'800.00 (Beschwerdegegnerin) gegenüberstehen. Zu berücksichtigen ist vorerst, dass die Beschwerdeführer - und mit ihnen Rekurrent Plüss - im Hauptantrag vollumfänglich obsiegt haben, und dass der von seinem Rechtsvertreter in Rechnung gestellte Aufwand als angemessen beurteilt werden kann. Damit wäre grundsätzlich die gesamte Forderung von Fr. 3'200.00 zu entschädigen. Es darf jedoch nicht unbeachtet bleiben, dass Beschwerdeführer Plüss die übrigen Verfahrensbeteiligten, respektive - nebst dem entscheidenden Regierungsrat - immerhin die Beschwerdegegnerin, mit seiner Art und Weise der Beschwerdeführung über Gebühr „beschäftigt“ hat, die Beschwerdegegnerin - wegen ihres Unterliegens - ihre (wenn auch als überhöht zu beurteilenden) Aufwendungen aber nicht zur Verrechnung bringen kann. Eine Kürzung der zuzusprechenden Entschädigung auf Fr. 2'000.00 erweist sich deshalb als angezeigt und gerechtfertigt. Zu leisten ist sie zu gleichen Teilen von der Beschwerdegegnerin und der Einwohnergemeinde Hägendorf (vgl. diesbezüglich § 39 VRG und die vorstehenden Erwägungen zu den Verfahrenskosten).

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde Nr. 2011/48 wird im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.2.2.3) teilweise gutgeheissen; im Übrigen wird sie abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Bau- und Werkkommission Hägendorf hat ihren in Ziffer 2.2.2.3 festgehaltenen Pflichten nachzukommen.

- 3.2 Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren Nr. 2011/48 werden auf Fr. 2'400.00 festgesetzt. Davon werden dem Beschwerdeführer Fr. 600.00 auferlegt, der Beschwerdegegnerin Fr. 1'200.00. Der verbleibene Kostenanteil von Fr. 600.00 wird vom Staat Solothurn getragen. Die dem Beschwerdeführer auferlegten Kosten sind durch den von ihm geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 1'500.00 gedeckt. Die Differenz von Fr. 900.00 wird zurückerstattet.

3.3 Für das Verfahren Nr. 2011/48 wird dem Beschwerdeführer zu Lasten der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00 zugesprochen.

3.4 Die Beschwerden Nrn. 2012/26 werden gutgeheissen. Dem Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften wird die Genehmigung verweigert. Der angefochtene Beschluss des Gemeinderats Hägendorf vom 27. Februar 2012 wird aufgehoben.

Der Gemeinderat hat über den Plan nach dessen Überarbeitung und nochmaligen öffentlichen Auflage gemäss den Erwägungen unter Ziffer 2.3.2.2 Buchstaben b bis h neu zu befinden.

3.5 Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren Nr. 2012/26 werden auf Fr. 1'800.00 festgesetzt und zu je einem Drittel den Beschwerdeführern, der Einwohnergemeinde Hägendorf (vertreten durch den Gemeinderat) und der Beschwerdegegnerin auferlegt. Der Kostenanteil der Beschwerdeführer ist durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.00 gedeckt. Die Differenz von Fr. 2'400.00 wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

3.6 Für das Verfahren Nr. 2012/26 wird Beschwerdeführer K. Plüss eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.00 zugesprochen. Diese ist zu gleichen Teilen von der Beschwerdegegnerin und von der Einwohnergemeinde Hägendorf zu leisten.



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**Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2,
Postfach 1464, 4502 Solothurn**(i.S. Beschwerdeverfahren Nr. 2011/48; Plüss Kurt, Industriestrasse
West 30, 4614 Hägendorf)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 600.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 600.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 900.00</u>	aus 1015004

Kostenrechnung**Immo Handels AG Hägendorf, Hagrain 6, 4614 Hägendorf**(i.S. Beschwerdeverfahren Nr. 2011/48; v.d. Rechtsanwalt Theo
Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn)

Verfahrenskosten:	<u>Fr. 1'200.00</u>	(4210000 / 003 / 81087)
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Kostenrechnung**Plüss Kurt, Industriestrasse West 30, 4614 Hägendorf**(i.S. Beschwerdeverfahren Nr. 2012/26; Ferri Franz, Güdel Maria,
Kart Mustafa, Plüss Kurt, Soldati Peter, alle in 4614 Hägendorf)

Kostenvorschuss:	Fr. 3'000.00	(Fr. 600.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 600.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 2'400.00</u>	aus 1015004

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Hägendorf, Bachstrasse 11,
4614 Hägendorf**(i.S. Beschwerdeverfahren 2012/26; Gestaltungsplan „Logistik
Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften)

Verfahrenskosten:	<u>Fr. 600.00</u>	(4210000 / 003 / 81087)
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Kostenrechnung**Immo Handels AG Hägendorf, Hagrain 6, 4614 Hägendorf**(i.S. Beschwerdeverfahren Nr. 2012/26; v.d. Rechtsanwalt Theo
Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn)

Verfahrenskosten:	<u>Fr. 600.00</u>	(4210000 / 003 / 81087)
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerden Nrn. 2011/48 + 2012/26)

Bau- und Justizdepartement, mw (zur Rückerstattung)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt (sts und Cha)

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

Einwohnergemeinde Hägendorf, z. Hd. Gemeinderat, Bachstrasse 11, 4616 Hägendorf, mit
Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Werkkommission Hägendorf, Bachstrasse 11, 4616 Hägendorf **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 1464, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelgasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, mit 2 Rechnungen
(Einschreiben)

Ferri Franz, Industriestrasse West 22, 4614 Hägendorf **(Einschreiben)**

Güdel Maria, Industriestrasse West 28, 4614 Hägendorf **(Einschreiben)**

Kart Mustafa, Industriestrasse West 24, 4614 Hägendorf **(Einschreiben)**

Soldati Peter, Industriestrasse West 20, 4614 Hägendorf **(Einschreiben)**

Studer und Partner GmbH, Architektur und Bauleitungen, Poststrasse 618, 4625 Oberbuchsiten