

Regierungsratsbeschluss

vom 31. März 2015

Nr. 2015/587

Hägendorf: Gestaltungsplan „Handelszentrum Industriestrasse West“ mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht sowie Aufhebung Gestaltungsplan „Handelszentrum Euroflor“ (Erweiterung 3. Bauetappe) / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet dem Regierungsrat gestützt auf § 18 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) den Gestaltungsplan „Handelszentrum Industriestrasse West“ mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht zur Genehmigung. Die Planung besteht aus folgenden (vom Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer, erarbeiteten) Dokumenten:

1.1 Genehmigungsunterlagen

- Gestaltungsplan „Handelszentrum Industriestrasse West“, 1 : 500 (Plan Nr. 6702 / 1, Fassung Rev. 2 vom 21. März 2014)
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (dito).

1.2 Übrige Unterlagen (Planungsgrundlagen)

- Raumplanungsbericht (Fassung Rev. 2 vom 21. März 2014)
- Umweltverträglichkeitsbericht (Fassung Rev. 1 vom 21. März 2014)
- Lärmgutachten (Fassung Rev. 1 vom 21. März 2014).

2. Erwägungen

2.1 Historie

2.1.1 Erster Planentwurf

Die Immo Handels AG Hägendorf, 4614 Hägendorf, ist Eigentümerin der Liegenschaft GB Hägendorf Nr. 325 (mit einer Fläche von 42'755 m²), hervorgegangen aus der Zusammenlegung der früheren Parzellen Nrn. 201, 228, 317, 325 (alt), 2505 und 2743. Sie liegt südlich der Industriestrasse West respektive der Fabrikstrasse. Die weitere frühere Liegenschaft Nr. 226 war bereits zu einem früheren Zeitpunkt durch Vereinigung mit der Parzelle Nr. 2743 (grundbuchlich) untergegangen. Im Süden grenzt das Areal der Parzelle Nr. 325 im Wesentlichen an die Bahnlinie Olten – Biel an, in seinem südwestlichen Bereich an die Dünnern. Über die Teilfläche der früheren Liegenschaften Nrn. 228, 317 und 325 (alt) erstreckt sich ein rechtsgültiger Gestaltungsplan [„Handelszentrum Euroflor“ (Erweiterung 3. Bauetappe) (RRB Nr. 1995/1125)] aus dem Jahr 1995.

Einem ersten über das Areal der heutigen Parzelle Nr. 325 sich erstreckenden und vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Hägendorf am 27. Februar 2012 beschlossenen Gestaltungsplan (Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften) verweigerte der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 2013/1017 vom 4. Juni 2013 die Genehmigung. Dies in Gutheissung dagegen erhobener Beschwerden. Als (meinungsbildender) Beschwerdeführer trat bereits damals Nachbar Kurt Plüss auf; seine Rechtsschrift umfasste mehr als 100 Seiten.

Der Entscheid des Regierungsrates beruhte auf verfahrensrechtlichen Motiven. Der Rat schloss auf eine offensichtliche und nicht heilbare Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführer im vorangegangenen Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat. Entsprechend hob er den gemeinderätlichen Beschluss vom 27. Februar 2012 auf und wies die streitige Planungssache zur Neu beurteilung an den Gemeinderat zurück (vgl. a.a.O., Ziff. 3.4 Alinea 1). Aus Gründen der Verfahrensökonomie - und nicht zuletzt auch angesichts seiner (weiteren) Funktion als Genehmigungsbehörde (vgl. § 18 Abs. 1 und 2 PBG) - setzte sich der Regierungsrat in seinem Entscheid trotz Rückweisung der Streitsache bereits aus formellen Motiven auch mit den hauptsächlich inhaltlichen Rügen der Beschwerdeführer auseinander. Schliesslich machte er über die beschwerdeführerischen Rügen hinaus - also von Amtes wegen - noch verschiedene weitere Anmerkungen zum Planinhalt. Die einen wie die andern erklärte er (im Dispositiv) als für den weiteren Planungsprozess auf kommunaler Ebene verbindlich (vgl. a.a.O., Ziff. 3.4 Alinea 2).

Eine von Kurt Plüss in der Folge erhobene - unter anderem auch gegen Ziffer 3.4 Alinea 2 des RRB gerichtete - Beschwerde betreffend Verteilung der Prozesskosten wies das kantonale Verwaltungsgericht mit Urteil vom 11. Dezember 2014 vollumfänglich ab. Gegen dieses Urteil gelangte K. Plüss am 9. Januar 2015 mit Beschwerde ans Bundesgericht. Letztere ist zur Zeit noch hängig.

2.1.2 Neuer Planentwurf

Ende Oktober 2013 leitete die Bauverwaltung Hägendorf ihr auftrags der Grundeigentümerin zugegangene Unterlagen zu einem neuen Gestaltungsplan (Gestaltungsplan „Handelszentrum Industriestrasse West“ mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht) zur Vorprüfung ans Amt für Raumplanung (ARP) weiter (vgl. § 15 Abs. 1 PBG). Der Vorprüfungsbericht des ARP datiert vom 17. Dezember 2013. Das Amt machte diverse Anmerkungen zur erwarteten Überarbeitung der geprüften Dokumente und lud die Bauverwaltung ein, ihm diese anschliessend nochmals zu einer kurzen Nachkontrolle zu überlassen. Die vorläufige Beurteilung der Umweltschutzfachstelle vom 6. Dezember 2013 ist im erwähnten Vorprüfungsbericht integriert.

Die überarbeiteten Unterlagen (Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, Umweltverträglichkeitsbericht, Raumplanungsbericht und Lärmgutachten) wurden dem ARP direkt vom beauftragten Planer zugestellt (Eingang: 11. Februar 2014). In seinem Schreiben vom 17. März 2014 wies das Amt auf letzte noch verbliebene - und zu beringende - Mängel hin. Im Übrigen erkannte es die Unterlagen als recht- und zweckmässig; dies - wie üblich - unter Vorbehalt einer vertieften Überprüfung im Rahmen eines allfällig nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat.

Nach Publikation der Planaufgabe im Amtsanzeiger für die Bezirke Thal und Gäu vom 1. Mai 2014 lagen die entsprechenden Unterlagen bei der Bauverwaltung Hägendorf vom 5. Mai 2014 bis am 3. Juni 2014 öffentlich auf. Innert Frist gingen bei der Bauverwaltung zwei Einsprachen ein: eine gemeinsame von drei Nachbarn und jene des mittlerweile Beschwerde führenden Kurt Plüss (im Umfang von 126 Seiten).

Mit Beschluss vom 15. September 2014 wies der Gemeinderat die Einsprachen, soweit er auf darauf eintrat, vollumfänglich ab (explizit) und beschloss den Plan (implizit). Gleichzeitig hob er den früheren Gestaltungsplan „Handelszentrum Euroflor“ (Erweiterung 3. Bauetappe) vom 11. April 1995 auf.

Derweil die Einwohnergemeinde Hägendorf mit ans ARP gerichtetem Schreiben vom 19. September 2014 um die regierungsrätliche Genehmigung des Plans ersucht, gelangte Kurt Plüss am 4. Oktober 2014 mit Beschwerde an den Regierungsrat. In der 165-seitigen Rechtsschrift stellt er mehr als 40 Anträge. Diese werden im Zuge der Beschwerdebehandlung (vgl. nachfolgend Ziff. 2.3) näher bezeichnet. Der Hauptantrag lautet, dem Plan die Genehmigung zu verweigern.

Die Stellungnahme der Grundeigentümerin, der Immo Handels AG Hägendorf, vertreten durch Rechtsanwalt Theo Strausak, 4500 Solothurn, datiert vom 11. November 2014; desgleichen die Vernehmlassung der Einwohnergemeinde Hägendorf. Grundeigentümerin wie Einwohnergemeinde beantragen die kostenfällige vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Die Grundeigentümerin fordert ferner den Zuspruch einer Parteientschädigung.

Der Beschwerdeführer replizierte mit Eingabe vom 14. Januar 2015. Er hält an den beschwerdeweise gestellten Rechtsbegehren fest; jene der Grundeigentümerin und der Einwohnergemeinde seien kostenfällig abzuweisen.

Die Vorinstanz (Gemeinderat der Einwohnergemeinde Hägendorf) wie auch die Beschwerdegegnerin (Immo Handels AG Hägendorf) sahen von einer weiteren Stellungnahme (Duplik) ab.

Am 24. Februar 2015 reichte der Vertreter der Grundeigentümerin/Beschwerdegegnerin seine Kostennote zu den Akten. Dieselbe wurde dem Beschwerdeführer mit Begleitschreiben vom 26. Februar 2015 zur Kenntnis gebracht.

Die Stellungnahme des Beschwerdeführers zur Kostennote datiert vom 7. März 2015.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Sie besteht im Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften (vgl. § 9 Abs. 2 PBG). Die Nutzungspläne, wozu auch die Gestaltungspläne gehören (vgl. § 14 Abs. 2 PBG), sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. So darf er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten; insbesondere hat er den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

2.3 Behandlung der Beschwerde von Kurt Plüss, Industriestrasse West 30, 4614 Hägendorf

2.3.1 Eintreten

Als Nachbar des Gestaltungsplanareals und vormaliger Einsprecher ist Kurt Plüss zur Beschwerde legitimiert (vgl. §§ 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 PBG). Damit ist auf seine frist- und (prinzipiell) auch formgerecht [vgl. § 17 Abs. 1 PBG und § 33 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VRG; BGS 124.11)] erhobene Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

2.3.2 Materielle Beurteilung

2.3.2.1 Beurteilung der Rechtsbegehren RALG (S. 6 ff. Beschwerdeschrift)

a. Rechtsbegehren RALG 1 (S. 6 ff. Beschwerdeschrift)

Das Begehren RALG 1 lautet auf Korrektur des Entscheides des Gemeinderats über den im Einspracheverfahren gestellten Antrag ALG 1.

Ausgangslage bildet der Regierungsratsbeschluss Nr. 2013/1017 vom 4. Juni 2013. Darin befand der Regierungsrat nicht nur über die von K. Plüss gegen den Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften (siehe dazu oben Ziff. 2.1.1) erhobene Planbeschwerde, sondern - aus Gründen der Koordination - zugleich über eine vom Beschwerdeführer bereits früher beim Bau- und Justizdepartement (BJD) anhängig gemachte - gegen die Baubehörde (Bau- und Werkkommission) Hägendorfs gerichtete - Rechtsverweigerungsbeschwerde. In teilweiser Gutheissung der letzteren stellte der Regierungsrat (auf dem Areal des nunmehr zur Genehmigung vorgelegten Gestaltungsplans) mehrere baurechtswidrige Zustände fest; zum einen verschiedene getroffene, bis dahin jedoch nicht (rechtmässig) bewilligte bauliche Vorkehren. Zum andern nahm er davon Kenntnis, dass eine zu einem früheren Zeitpunkt rechtskräftig als Auflage verfügte bauliche Massnahme (Lärmschutzwand) bis dahin noch nicht umgesetzt war. Entsprechend wies der Regierungsrat die Baubehörde im genannten Beschluss an, sich der Herstellung des rechtmässigen Zustandes anzunehmen (vgl. a.a.O., Ziff. 2.2.2.2, 2.2.2.3 sowie 3.1).

In seiner Einsprache vom 3. Juni 2014 gegen den neuen Planentwurf (Gestaltungsplan „Handelszentrum Industriestrasse West“ mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht) forderte Beschwerdeführer Plüss den Gemeinderat nun (sinngemäss) auf, vor dem Beschluss über den Plan - sei es in diesem selbst oder in den zugehörigen Unterlagen - aufzuzeigen, bei welchen der als bestehend dargestellten Bauten und Anlagen eine (rechtsgültige) Baubewilligung nach wie vor ausstehe (= Antrag ALG 1), sei es wegen Fehlens von Baugesuchen überhaupt oder wegen zu Unrecht unterlassener Publikation derselben. In Ziff. 5.3.1 des Raumplanungsberichts werde dieser Umstand nämlich zu Unrecht unterdrückt. Es sei hier kurz die Rede von „...heute bestehenden Bauten auf dem Areal ...“, die „... unabhängig voneinander im Baubewilligungsverfahren genehmigt und realisiert ...“ worden seien. Zur Begründung fügte Einsprecher Plüss mehrere Beispiele an, grossmehrheitlich korrespondierend mit den im RRB Nr. 2013/1017 behandelten Sachverhalten.

Der Gemeinderat wies den Antrag ALG 1 kurz mit der Begründung ab, für das Gestaltungsplanverfahren sei nicht von Belang, „... welche Bauten bereits erstellt worden ... [seien] und welche nicht.“

Diese Sichtweise wird in der Beschwerde bestritten. Es sei im vorliegenden Verfahren sehr wohl relevant, welche der bereits bestehenden Bauten und Anlagen im Planperimeter rechtsgültig bewilligt seien und welche nicht. Der Raumplanungsbericht sei entsprechend zu berichtigen. Auch sei zu klären, weshalb die Einwohnergemeinde Hägendorf trotz wiederholten Verstosses der Bauherrschaft gegen das PBG bis heute von einer Strafanzeige abgesehen habe.

Bei genauer Betrachtung stehen sich bloss zwei Behauptungen gegenüber. Die Gemeinde spricht dem vom Beschwerdeführer gerügten Umstand die Bedeutung ab, der Beschwerdeführer bekräftigt sie. Beide Seiten begründen ihre Sichtweise jedoch nicht. Richtig ist, dass die Aussage im Raumplanungsbericht, wonach die „... heute bestehenden Bauten auf dem Areal des zukünftigen Handelszentrums ... unabhängig voneinander im Baubewilligungsverfahren genehmigt und realisiert“ worden sind, zumindest unexakt ist, in ihrer Absolutheit nicht zutrifft. Zwar ist im Bericht - ob bewusst oder auch bloss zufällig - allein von „Bauten“ die Rede. Damit sind - zumindest im spezifischen Jargon des Bau- und Planungsrechts - die Anlagen nicht miterfasst. Unter den vom Beschwerdeführer als nicht rechtsgültig bewilligt aufgeführten Beispielen an baulichen Vorkehren finden sich indessen auch Bauten (bzw. Teile solcher) im engeren Sinn; so zumindest die Verbindungsbauten zwischen den Hallen 1 und 4 einerseits und den Hallen 6 und 7 andererseits. Allein aus diesem Grund eine nachträgliche Berichtigung des Raumplanungsberichts zu verlangen, wäre unverhältnismässig.

Wichtiger - und deshalb kurz zu erörtern - sind das „materielle Verhältnis“ zwischen dem neuen Gestaltungsplan und den im RRB Nr. 2013/1017 als bis anhin nicht bewilligt erkannten Bauten und Anlagen sowie die Frage, welche Bedeutung Rüge und Antrag des Beschwerdeführers vor dem Hintergrund dieses Verhältnisses zukommt.

Entgegen der Behauptung der Grundeigentümerin/Bauherrschaft in ihrer Stellungnahme vom 11. November 2014 sind die im RRB Nr. 2013/1017 aufgelisteten „baurechtlichen Pendenzen“ grösstenteils gerade noch nicht aufgearbeitet. Auf die einzelnen Pendenzen ist vorliegend zwar nicht mehr näher einzugehen. Wichtig ist an dieser Stelle jedoch die Feststellung, dass die mögliche Art der vom Regierungsrat geforderten Herstellung des rechtmässigen Zustands (etwa: nachträgliche Bewilligung oder Rückbau) in mehreren Fällen untrennbar mit dem Schicksal des zur Genehmigung unterbreiteten Gestaltungsplans zusammenhängt. So etwa beträgt die maximale Gebäudelänge gemäss geltender Grundordnung (Industriezone) 100 m, derweil die Ostfassade der - mit bisher nicht bewilligtem Zwischenbau verbundenen - Hallen 6 und 7 dieses Mass klar überschreitet. Dasselbe gilt mit Bezug auf die Verbindung der Hallen 1 bis 3 mit der Halle 4 durch den Zwischenbau zwischen den Hallen 1 und 4. Eine nachträgliche Bewilligung der beiden Zwischenbauten setzt folglich den Gestaltungsplan unabdingbar voraus. Die Grünfläche betreffend hat der Regierungsrat im Beschluss Nr. 2013/1017 auf diese Abhängigkeit sogar explizit hingewiesen (vgl. a.a.O., Ziff. 2.3.2.2 lit. e am Ende), auch wenn sich hier die Situation mit der zwischenzeitlich vollzogenen Zusammenlegung der einzelnen Parzellen (vgl. oben Ziff. 2.1.1) etwas entschärft hat.

Damit steht fest, dass - obwohl rein verfahrensrechtlich voneinander unabhängig - zwischen dem Gestaltungsplanverfahren und der Aufarbeitung der mit früherem RRB festgestellten „Pendenzen“ eine massgebende Beziehung besteht. Konkret: Teilweise ermöglicht erst der Gestaltungsplan die nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung. Jedenfalls wird die Prüfung der „Pendenzen“ im neuen Licht des vorliegenden Gestaltungsplans zu erfolgen haben. Diesem/-r Aspekt/Funktion des Plans wird die vom Beschwerdeführer beanstandete Darstellung im Raumplanungsbericht nicht gerecht. Sie vermittelt einem/einer aussenstehenden Dritten vielmehr den Eindruck, die gesamte

heute bestehende Bausubstanz sei bereits rechtskräftig bewilligt. Darin ist dem Beschwerdeführer zuzustimmen.

Allerdings kann es bei dieser Feststellung bleiben. So sind dem Beschwerdeführer selbst die Zusammenhänge bestens bekannt. Gleichzeitig ist nicht zu ersehen, dass eine Drittperson - und zwar eben aufgrund dieser (zurecht beanstandeten) Aussage im Raumplanungsbericht - davon abgehalten worden sein könnte, gegen den Plan Einsprache zu erheben; ebensowenig, wer diese Person sein könnte. So sind die an den fortwährenden Streitigkeiten über die Nutzung des Areals der heutigen Parzelle Nr. 325 Beteiligten nämlich seit je die selben, die Grundeigentümerin einerseits und der - zuweilen von wenigen Mitstreitern unterstützte - Beschwerdeführer andererseits.

Nicht einzutreten ist im Rahmen des vorliegenden Verfahrens auf die - rein nebenbei - gestellte zusätzliche Forderung, es sei abzuklären, weshalb die Einwohnergemeinde Hägendorf bis anhin gegen die Bauherrschaft nicht Strafanzeige erstattet habe.

Damit ist auf das Rechtsbegehren RALG 1 teilweise nicht einzutreten; im Übrigen ist es abzuweisen.

b. Rechtsbegehren RALG 2 (S. 18 f. Beschwerdeschrift)

Beantragt wird die Sistierung des vorliegenden, beim Regierungsrat hängigen Verfahrens, und zwar bis zur rechtskräftigen Erledigung zweier anderer Beschwerden, nämlich: a) Beschwerde K. Plüss beim kant. Verwaltungsgericht, gerichtete gegen RRB Nr. 2013/1017 (Verfahren VWBES.2013.236), sowie b) Beschwerde K. Plüss beim BJD, gerichtet gegen eine von der Bau- und Werkkommission (BWK) Hägendorf der Immo Handels AG Hägendorf am 25. Februar 2014 erteilte Baubewilligung (Beschwerdeverfahren Nr. 2014/38). Betreffend Begründung wird auf die Beschwerdeschrift verwiesen.

Die erstgenannte Beschwerde ist vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 11. Dezember 2014 vollumfänglich abgewiesen worden. Zwar hat der Beschwerdeführer die Streitsache zwischenzeitlich ans Bundesgericht weitergezogen (Beschwerde vom 9. Januar 2015), wo sie aktuell noch hängig ist. Dies rechtfertigt die geforderte Sistierung des vorliegenden Verfahrens jedoch nicht. So hatte die vorangehende - den Streitgegenstand vorgebende - Beschwerde ans Verwaltungsgericht zur Hauptsache die im angefochtenen RRB getroffene Kosten- und Entschädigungsregelung zum Gegenstand, eine Frage also, welcher zum Vornherein keine verfahrensübergreifende Bedeutung zukommen kann. Soweit die Beschwerde ferner gegen Ziff. 3.4 Alinea 2 des RRB gerichtet war, darf die Wahrscheinlichkeit einer vom verwaltungsgerichtlichen Befund abweichenden Beurteilung durch das Bundesgerichts als vernachlässigbar eingeschätzt werden.

Noch weniger Sinn würde es machen, die rechtskräftige Erledigung der aktuell beim BJD hängigen Streitsache (Beschwerdeverfahren Nr. 2014/38) abzuwarten. Die hier angefochtene Baubewilligung betrifft drei der im RRB Nr. 2013/1017 als noch nicht bewilligt erkannten baulichen Massnahmen, welche unabhängig von der vorliegenden Planung sind. Wenn schon, müsste jenes Verfahren bis zur Erledigung des vorliegenden ausgesetzt werden. Dies ergibt sich unschwer aus der vorstehend - unter lit. a - aufgezeigten Beziehung zwischen Gestaltungsplan und noch ausstehenden Baubewilligungen, wonach der Plan teilweise unerlässliche Voraussetzung der (nachträglichen) Bewilligungserteilung ist. Würde man anders verfahren, dürfte dies zu unnötigen „prozessualen Schlaufen“ führen. So könnten vom BJD aufzuhebende Baubewilligungen nach Genehmigung des Plans gleich wieder neu gestellt werden und wären nunmehr zurecht zu erteilen.

Das Sistierungsbegehren ist damit abzuweisen.

c. Rechtsbegehren RALG 3 (S. 20 ff. Beschwerdeschrift)

Betreffend Wortlaut dieses (mehrzeiligen) Antrags ist auf Seite 20 der Beschwerdeschrift zu verweisen. Inhaltlich geht es um einen im Jahr 2009 zwischen dem Beschwerdeführer und Georg Hein (Inhaber der Immo Handels AG Hägendorf) geschlossenen Vertrag. Dieser hat(te) Aspekte der Überbauung des nördlichen Bereichs der heutigen Parzelle Nr. 325 zum Gegenstand. Darin - und allein darin - sind sich die Parteien einig. In allen andern Punkten - insbesondere über die Frage, ob diesem Vertrag heute überhaupt noch rechtliche Bedeutung zukommt und, wenn ja, welche - gehen die Meinungen der Parteien grundlegend auseinander. Damit besteht für den Regierungsrat kein Anlass, diesen Vertrag im vorliegenden Verfahren beizuziehen, sei es auch nur zu informativen Zwecken. Sollte der Beschwerdeführer in seither bewilligten baulichen Vorkehren, im vorliegend zur Genehmigung anstehenden Gestaltungsplan oder in künftigen Bauvorhaben Verstösse gegen diesen Vertrag erkennen, bliebe es ihm indessen unbenommen, dessen Einhaltung auf dem zivilen Rechtsweg zu erstreiten. Auf seinen Verfahrensantrag ist folglich nicht einzutreten.

d. Rechtsbegehren RALG 4 (S. 24 ff. Beschwerdeschrift)

Wie bereits in der Einsprache an den Gemeinderat stellt der Beschwerdeführer den Antrag, „... den Gestaltungsplan ... mit Sonderbauvorschriften ... nicht zu genehmigen bzw. zurückzuweisen sowie festzustellen, dass dieser nicht genehmigungsfähig ... [sei], weil keine einzige der im Gestaltungsplan aufgeführten Sonderbauvorschriften die Anliegen der Anwohner der Industriestrasse West ... [berücksichtige].“ Die Sonderbauvorschriften seien anlässlich eines Treffens [der Parteien] mit dem Regierungsrat im Einzelnen zu besprechen, und die Resultate seien zu protokollieren.

Tatsächlich rügt der Beschwerdeführer unter diesem Titel in erster Linie eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (vgl. die Begründung unter Ziff. 2.8 der Beschwerdeschrift).

Die Gewährung des rechtlichen Gehörs im Nutzungsplanverfahren ist formalisiert. Nutzungspläne, wozu auch die Gestaltungspläne gehören, sind öffentlich aufzulegen (vgl. § 15 Abs. 1 PBG). Wer vom Plan - wozu bei Gestaltungsplänen auch die Sonderbauvorschriften (SBV) gehören - besonders berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, ist zur Einsprache berechtigt (vgl. § 16 Abs. 1 PBG). Der Gemeinderat, der gleichzeitig über erhobene Einsprachen befindet, beschliesst über den Plan (vgl. § 16 Abs. 3 PBG). Das Szenario möglicher gemeinderätlicher Beschlüsse reicht von der vollkommenen Rückweisung (Verweigerung) des Plans bis zu dessen Beschluss ohne jegliche Korrektur, sei es im Zusammenhang mit erhobenen Einsprachen oder losgelöst von solchen, d. h. von Amtes wegen. Dabei beschlägt die Kognition des Gemeinderates - neben der Rechtmässigkeit des Plans und seiner Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen - auch die Frage der Zweckmässigkeit. Der Entscheid des Gemeinderates untersteht der Beschwerde an den Regierungsrat (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem VRG. Danach sind das erstinstanzliche Verwaltungs-, also auch das Einspracheverfahren, wie das Verwaltungsbeschwerdeverfahren grundsätzlich schriftlich. Insbesondere besteht kein genereller Anspruch von Einsprechern oder Beschwerdeführern auf Instruktionsverhandlungen. Vorliegend hat der Beschwerdeführer von seinem Einsprache- und Beschwerderecht mit Rechtsschriften im Umfang von 126 respektive 165 Seiten umfassend Gebrauch gemacht. Für eine Besprechung der „... Vor- und Nachteile der Sonderbauvorschriften im Gestaltungsplan an einem gemeinsamen Meeting mit dem [gesamten] Regierungsrat ...“ besteht offensichtlich kein Anlass. Der Regierungsrat kann sich gestützt auf den Antrag des fachlich zu-

ständigen wie sachverständigen BJD von der Tragweite der Sonderbauvorschriften durchaus ein exaktes Bild machen, zumal er sich mit diesen - wenn auch zum Unmut des Beschwerdeführers - bereits im Beschluss Nr. 2013/1017 eingehend auseinandergesetzt hat. Der vorstehend zitierte Verfahrens Antrag ist damit abzuweisen.

Aus dem Gesagten ergibt sich weiter, dass - weil Bestandteil des Gestaltungsplans - auch die SBV Gegenstand der regierungsrätlichen Prüfung bilden, und nicht - wie es der Beschwerdeführer in seiner Replik (vgl. a.a.O., S. 12 f.) unterstellt - der Diskussion an sich entzogen werden sollen.

Mit der (pauschalen) Forderung alsdann, es seien die SBV, welche „... den berechtigten Anliegen der Bewohner der Reiheneinfamilienhäuser und den Vorgaben des Zonenplans widersprechen ...“ würden, abzulehnen (vgl. S. 13 der Replik), spricht der Beschwerdeführer vorerst deren Verhältnis zur geltenden Grundnutzung (gemäss Zonenplan und Zonenvorschriften) an. Aus § 44 Abs. 4 PBG, wonach sich „... Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren“ [Hervorhebung durch den Verfasser] haben, ergibt sich, dass sie (inklusive SBV) - wenn auch nicht beliebig - von den Vorgaben des Zonenplans und der Zonenvorschriften abweichen können. § 45 Abs. 2 PBG wiederum hält explizit fest, dass „... Gestaltungspläne ... [wie] Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen“ können. Wäre dies nicht möglich, könnten Gestaltungspläne die ihnen unter anderem zukommende Aufgabe, für aussergewöhnliche bauliche Vorhaben massgeschneiderte Lösungen zu bieten, nicht erfüllen. Gleichzeitig gilt aber immer auch § 45 Abs. 1 PBG, wonach Gestaltungspläne „... insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen ...“ haben. Erforderlich ist damit eine umfassende Interessenabwägung im konkreten Einzelfall und nicht eine solche anhand pauschaler Kriterien. Dass dabei auch die Interessen von Nachbarn - vorliegend etwa der Bewohner der Reihenhäuser Industriestrasse West Nr. 20 bis 32 - mit zu berücksichtigen sind, soll nicht in Abrede gestellt werden. Was die Recht- und Zweckmässigkeit einzelner SBV betrifft, ist nicht an dieser Stelle zu erörtern, sondern wird bei der Behandlung der zahlreichen, explizit darauf bezogenen Anträge des Beschwerdeführers näher zu prüfen sein.

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer in der Begründung zum Antrag RALG 4 - wie bereits einleitend (vgl. Seite 1 unten der Beschwerdeschrift) - auch eine Verletzung seines Rechts auf Akteneinsicht. Die Stellungnahme der Bauherrschaft zu seiner Einsprache (vom 3. Juni 2014), datierend vom 27. Juni 2014, sei ihm - nach wiederholtem Insistieren - „... erst 2 Monate nach der Einreichung bei der Gemeinde ... zugestellt [worden] (nach dem Entscheid durch den Gemeinderat).“ Auf Seite 1 der Beschwerde ist vom Erhalt „... am 30.10.2014“ die Rede. Weder die Vorinstanz (Gemeinderat) noch die Beschwerdegegnerin (Grundeigentümerin) gehen in ihren Entgegnungen (Vernehmlassung bzw. Stellungnahme) näher auf diesen Punkt ein.

Insgesamt macht der Beschwerdeführer drei Zeitangaben, wobei der 30. Oktober 2014 - weil jünger als die Rüge (Beschwerdeschrift datiert vom 4. Oktober 2014) - zum Vorneherein ausser Betracht fällt. „Zwei Monate nach Eingang bei der Gemeinde“ würde *Ende August 2014* bedeuten, also rund 14 Tage vor dem Entscheid des Gemeinderates. Die kurze Klammerbemerkung „nach dem Entscheid durch den Gemeinderat“ ist ihrerseits interpretationsbedürftig. Das kann vorerst *nach dem 20. August 2014* bedeuten, weil der vom Gemeinderat später unverändert zum Beschluss erhobene Antrag der vorberatenden Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission so datiert ist. Für diese Auslegung spricht die chronologische Übereinstimmung mit der Aussage „zwei Monate nach Eingang bei der Gemeinde“. Gemeint sein könnte aber auch *nach dem 15. September 2014* (Datum der Gemeinderatssitzung) oder gar *nach dem 22. September 2014* (Datum der Ausfertigung des Auszugs aus dem Gemeinderatsprotokoll). Die behauptete Verletzung des Akteneinsichtsrechts ist damit nicht erstellt. Gleichzeitig erübrigen

sich weitere Erhebungen in dieser Sache. Nachdem die besagte Stellungnahme dem Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung nämlich sicher vorgelegen ist und dem Regierungsrat - nach der 126-seitigen Einsprache an den Gemeinderat - nun eine 165-seitige Beschwerde und eine 36-seitige Replik zur Beurteilung vorliegen, mit andern Worten berechtigterweise davon ausgegangen werden darf, der Beschwerdeführer habe sich umfassend und abschliessend äussern können, würde sich eine Rückweisung der Streitsache an den Gemeinderat aufgrund einer allfällig erkannten Verletzung des Rechts auf Akteneinsicht auch im Planverfahren zum Vornherein als rein formalistischer Leerlauf erweisen.

Weiter sei ihm - so der Beschwerdeführer - die „... Stellungnahme der FA BSB & Partner (zum Lärmgutachten, Raumplanungs- und Umweltverträglichkeitsbericht) ...“, obwohl bei der Gemeinde (in der Zeit zwischen dem 30. Juli 2014 und dem 1. Oktober 2014) dreimal angefordert, nicht offengelegt worden. Auch diese Rüge blieb seitens Gemeinderat und Grundeigentümerin/Beschwerdegegnerin unwidersprochen (vgl. Vernehmlassung und Stellungnahme, je datierend vom 11. November 2014). Hingegen ging das angesprochene Dokument dem BJD Anfang Dezember 2014 über die Beschwerdegegnerin zu und wurde dem Beschwerdeführer in der Folge - zusammen mit Vernehmlassung und Stellungnahme - zur Kenntnis gebracht. In seiner Replik vom 14. Januar 2015 stellt der Beschwerdeführer die inhaltliche Übereinstimmung des ihm überlassenen Dokuments mit dem früher erfolglos angeforderten in Frage. Er vermutet, es seien durch die Grundeigentümerin/Bauherrschaft daran nachträglich Änderungen vorgenommen worden.

Beim besagten Dokument handelt es sich nicht um eine Stellungnahme des Büros BSB + Partner, Ingenieure und Planer (nachfolgend kurz BSB+) zu von ihm selbst erstellten Berichten (Raumplanungsbericht, Umweltverträglichkeitsbericht und Lärmgutachten), sondern vielmehr um eine solche zur Einsprache des Beschwerdeführers vom 3. Juni 2014, nämlich soweit den Themenbereich Lärm/Lärmschutz betreffend. Das vom BJD am 23. Januar 2015 telefonisch bei BSB+ angeforderte und vom Büro umgehend per Mail (als pdf-Anhang) zur Verfügung gestellte „Original“-Dokument zeigt, dass die dem Beschwerdeführer überlassene Version - abgesehen von einigen wenigen abweichenden Formatierungen (Zeilen- und Seitenumbrüche) - mit diesem vollkommen identisch ist. Eine „Nachbearbeitung“ (Schönung) durch die Beschwerdegegnerin kann folglich ausgeschlossen werden.

Konkret befasst sich die Stellungnahme von BSB+ mit den Einsprachepunkten SBV15, SBV16, LG1, LG2 und UVB2. Ein Blick in den Einspracheentscheid zeigt nun, dass sich der Gemeinderat mit diesen Anträgen und zugehörigen Begründungen, die immerhin rund zehn Seiten der Einsprache ausmachen, eher knapp auseinandergesetzt hat. Die sechs Zeilen lange Behandlung des Punktes SBV15 etwa beschränkt sich darauf, auf das öffentlich aufgelegene Verkehrsgutachten (recte: Lärmgutachten) und die Seriosität des dafür verantwortlich zeichnenden Planungsbüros (BSB+) zu verweisen; desgleichen die (4-zeilige) Abhandlung des Antrags LG1 und die (gleich kurze) Entgegnung zum Punkt UVB2 (hier einfach bezogen auf den - ebenfalls von BSB+ erstellten - Umweltverträglichkeitsbericht). Ansatzweise in die gemeinderätlichen Erwägungen eingeflossen ist die Argumentation von BSB+ allein bei der Behandlung der Anträge SBV16 und LG2. Dabei geht es bei den Ausführungen des Gemeinderats zum Antrag SBV16, welcher sich auf § 23 der Sonderbauvorschriften bezieht, um Sinndeutungen, die sich - auch für den durchschnittlichen Leser - ohne weiteres bereits aus dem Wortlaut der genannten Sonderbauvorschrift selbst ergeben - und dies nicht einmal weniger deutlich. Und der vom Gemeinderat im Rahmen der Beurteilung des Antrags LG2 gezogene Schluss (betr. die Stärke der Lärmeinwirkung auf mehrere Reihenhäuser mit in etwa gleichem Abstand zur Lärmquelle) liegt nicht nur auf der Hand (auch für den Laien), sondern ergibt sich in der Tat bereits aus Tabelle 6-2 des öffentlich aufgelegenen Lärmgutachtens.

Damit kann der Stellungnahme von BSB+ vom 22. Juni 2014 bei der gemeinderätlichen Entscheidungsfindung höchstens äusserst marginale Bedeutung zugekommen sein, und sie ist - wo dies tatsächlich der Fall war - in den Wortlaut der Erwägungen eingeflossen, d. h. zumindest indirekt - inhaltlich - offengelegt worden. Damit kann es sich hier nicht anders verhalten als mit Bezug auf die Stellungnahme der Bauherrschaft vom 27. Juni 2014. Eine Rückweisung der streitigen Angelegenheit an den Gemeinderat aus formellen Gründen fällt ausser Betracht.

Der Antrag RALG 4 ist folglich abzuweisen.

e. Rechtsbegehren RALG 5 (S. 27 ff. Beschwerdeschrift)

Beantragt wird wiederum die Nichtgenehmigung respektive Rückweisung des Gestaltungsplans. Plan und SBV seien dergestalt zu überarbeiten, dass sie „... die Anforderungen an eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung (Wohnzone) angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung ...“ erfüllten. Dabei sei grundsätzlich nach der Richtlinie „Der Gestaltungsplan nach so-lothurnischem Recht“ des Amts für Raumplanung aus dem Jahr 2004 zu verfahren. Im Speziellen sei den spezifischen Anliegen der Anwohner der Industriestrasse West (zur Hauptsache: Schutz vor Immissionen, insb. Lärm, und Bedürfnis nach vermehrter Begrünung) Beachtung zu schenken, da hier - wohlverstanden - Wohnzone betroffen sei. Schliesslich dürfe nicht unbeachtet bleiben, dass ein wesentlicher Teil der von der Bauherrschaft im Gestaltungsplanverfahren beanspruchten Abweichungen von der Grundnutzung auf frühere bauliche Vorkehren ohne rechtsgültige Baubewilligung zurückzuführen seien, deren Folgen zu korrigieren nun angestrebt werde.

Wie bereits erwähnt, haben Gestaltungspläne auch vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (vgl. § 44 Abs. 1 PBG). Dabei geht es nicht nur um derartige Einwirkungen auf dem Planareal selbst, sondern auch um solche über dieses hinaus, auf die Nachbarschaft. Allerdings kann einem Gestaltungsplan nicht - wie es dem Beschwerdeführer vorzuschweben scheint [Zitat aus der Einsprache vom 3. Juni 2014, Seite 21: „Ich gehe jedoch davon aus, dass die Verantwortlichen der Gemeinde Hägendorf selbst darauf kommen, dass es achtenswert ist, eine Fehlplanung der Gemeinde ... (eine Industriezone wurde neben einer Wohnzone genehmigt) in Gestaltungsplanverfahren zu korrigieren.“] - primär die Funktion zukommen, mögliche frühere Planungsfehler zu korrigieren. So hält § 44 PBG in seinem Abs. 4 auch fest, dass sich Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren haben, und gemeint ist hier zweifellos die Grundnutzung des Planareals (vorliegend: Industriezone). Dieses Verhältnis wurde bereits im RRB 2013/1017 erörtert (vgl. daselbst Ziff. 2.3.2.2 lit. b), nämlich bezogen auf die zulässigen Baumasse im Baufeld B2 (heute: Baubereich für Halle 5). Was alsdann die zulässige Lärmentwicklung betrifft, sind die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Gestaltungsplanareal bereits dadurch zusätzlichen (zonenfremden) Schranken unterworfen, als die hier [Industriezone mit Empfindlichkeitsstufe (ES) IV] an sich gegebenen Möglichkeiten gar nicht ausgeschöpft werden können, sich das Limit vielmehr aus den tieferen Grenzwerten am [gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) massgeblichen] Ort der Immission (hier: Wohnzone W4 in der ES II) ergibt.

Vorliegend kann es bei der Feststellung bleiben, dass der vom ARP vorgeprüfte und prinzipiell als recht- und zweckmässig befundene Plan mit SBV in seiner Gesamtheit nicht das vom Beschwerdeführer behauptete Ungleichgewicht (zulasten der Nachbarschaft) aufweist bzw. herstellt, welches es erlauben würde, ihn - wie beantragt - zur grundsätzlichen Überarbeitung zurückzuweisen. Das entsprechende Begehren ist damit abzuweisen. Was die Recht- und Zweckmässigkeit einzelner Planinhalte betrifft, ist auf die Behandlung der diversen - spezifisch darauf gerichteten - Anträge zu verweisen.

f. Rechtsbegehren RALG 6 (S. 31 ff. Beschwerdeschrift)

Streitgegenstand bildet hier die Grünfläche. Dabei stellt sich der Beschwerdeführer zum einen gegen die von Plan und SBV vorgesehene Art und Weise, wie der (vom Zonenreglement in der Industriezone minimal geforderte) Grünflächenanteil von 10 %, die sogenannte Grünflächenziffer (GFZ), erreicht bzw. hergestellt werden soll. Entsprechend beantragt er, diesem Teilaspekt des Plans die Genehmigung zu verweigern. Darüber hinaus fordert er, die GFZ im Gestaltungsplan auf 20 % zu erhöhen und ferner zu bestimmen, dass die Grünfläche nur zu einem Fünftel (bei einer GFZ von 10 %) bzw. nur zu einem Viertel (bei einer GFZ von 20 %) durch Baumäquivalente bereitgestellt werden dürfe. Zum andern macht er geltend, dass bestimmte - heute bereits vorhandene - Elemente der Umgebungsgestaltung nicht auf das Soll an Grünfläche angerechnet werden dürften.

Ausgangslage bildet hier die Erwägung im RRB Nr. 2013/1017, dass es - angesichts des diesbezüglich erheblichen Nachholbedarfs - wohl „... angezeigt bzw. unausweichlich [sei], die erforderliche Grünfläche im Gestaltungsplanverfahren verbindlich festzulegen“ (vgl. a.a.O., Ziff. 2.2.2.2 lit. n, am Ende). Daran anknüpfend hat der Regierungsrat (unter Ziff. 2.3.2.2 lit. e, im letzten Abschnitt) alsdann unmissverständlich festgehalten, „... dass sich aus dem neuen Gestaltungsplan die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Grünfläche ergeben ... [müsse], und zwar in dem Sinne, dass die Grünfläche - intern festzulegender Frist - losgelöst von künftigen Veränderungen auf dem Areal (Bauvorhaben) herzustellen ...“ sei. Dies deshalb, weil Gestaltungspläne in aller Regel nur für künftige Bauvorhaben Wirkung entfalten, d. h. auf dem Planareal grundsätzlich keine „Sanierungspflichten“ auslösen. Um zu unterstreichen, dass es sich vorliegend abweichend (von der Regel) verhalten sollte, hat der Regierungsrat (a.a.O.) weiter erwogen, der „... Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften ... [müssten] ... in Sachen Grünfläche eine ‚Sanierungspflicht‘ begründen“, etwas anderes könnte nicht als recht- und zweckmässig genehmigt werden. „Dasselbe ... [gelte] für die Modalitäten der Herstellung der erforderlichen Grünfläche. Zwischen Bodenbegrünung und Bäumen einerseits und - für den Normalbetrachter nicht einsehbarer - Dachbegrünung andererseits ... [müsse] ein angemessenes Verhältnis bestehen.“

Es ist nun zu prüfen, ob der neue Gestaltungsplan und die neuen SBV diesen Vorgaben genügen. Der Beschwerdeführer bestreitet dies. Davon klar zu unterscheiden ist die Frage, ob heute auf dem Areal effektiv vorhandene Bodengestaltungen und Anpflanzungen im Bereich von Flächen, die im neuen Plan als Grünflächen ausgewiesen sind, den diesbezüglichen Kriterien respektive Anforderungen [nämlich etwa: „Grünfläche“ im Sinne der Praxis des BJD bzw. - nach erfolgter Planaufgabe im Zusammenhang mit der nächsten Totalrevision der Ortsplanung - gemäss rev. § 36 der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS.711.61); „hochstämmige Bäume“ im Sinne von § 9 Abs. 2 SBV] genügen oder aber nicht. Dies ist bereits eine Frage der Umsetzung des Gestaltungsplans, d. h. der korrekten Erfüllung der „Sanierungspflicht“. Insofern ist etwa auf den Hinweis respektive die Rüge des Beschwerdeführers, die Flächen unter den Bäumen im Bereich der Parkplätze entlang der Industriestrasse West stellten keine Grünfläche dar, im vorliegenden Verfahren nicht einzugehen. Umgekehrt kann - und das ist wichtig! - die Bauherrschaft aus der Genehmigung des Plans nicht ableiten, bestimmte (bereits vorhandene oder vorgesehene) Elemente der Umgebungsgestaltung seien als Grünfläche, Hochstammbaum etc. anerkannt. Vielmehr ist ihr - um nachlaufenden Streitigkeiten vorzubeugen - zu empfehlen, die Umsetzung der Planvorgaben bestimmt anzugehen und in Zweifelsfällen (etwa über die Grünflächenqualität bestimmter Gestaltungen) rechtzeitig mit dem BJD Rücksprache zu nehmen.

Die im zur Genehmigung vorgelegten Plan mit SBV getroffene Regelung hinsichtlich Begrünung des Areals zielt in die richtige Richtung, ist indessen - gestützt auf § 18

Abs. 3 PBG (i.V.m. § 19 Abs. 1 PBG e contrario) - noch zu präzisieren. Zwar spricht im vorliegenden Fall nichts dagegen, dass die Grünfläche kraft Sonderbauvorschriften bis zu maximal einem Drittel des Solls durch Dachbegrünung hergestellt werden kann, zumal dies nicht im Verhältnis 1:1 geschehen soll (vgl. dazu nachfolgend). Auch besteht kein Anlass zu einer Verdoppelung der GFZ auf 20 %, wie es der Beschwerdeführer verlangt, oder zu einer Reduktion der max. Anzahl auf die Grünfläche anrechenbarer Bäume auf 22 (nämlich: $4'322 \text{ m}^2 : 5 : 40 \text{ m}^2 = 21,61$). Das liesse sich für vollumfänglich in der Industriezone gelegenes Areal, wo ausschliesslich Arbeitsnutzung zulässig ist, nicht begründen. Ferner wäre dieser Ansatz für die Nachbarschaft, auf deren Interessen sich der Beschwerdeführer beruft, auch nicht zielführend oder gar kontraproduktiv. Für die Nachbarn in der Wohnzone W4 nördlich der Industriestrasse West ist vielmehr von Bedeutung, wo die Grünflächen zu liegen kommen, wo Bäume zu pflanzen sind und - darin liegt der Kern - vor allem, dass sie hier auch verbindlich verbleiben. Insofern ist an der graphischen Plandarstellung wie auch an der zugehörigen Legende (inkl. rechnerischem Grünflächennachweis) nichts zu bemängeln. Näher zu prüfen sind indessen die massgeblichen Sonderbauvorschriften, nämlich die §§ 8, 9 und 23. Dabei verhält es sich wie folgt:

- § 23 SBV ist korrekt; er präzisiert die oben erwähnte „Sanierungspflicht“ in zeitlicher Hinsicht.
- § 9 Abs. 3 SBV [„Mit jedem Baugesuch ... wird.“] ist ersatzlos zu streichen. Er erweckt den Anschein, es stünden die im Plan vorgesehenen (vorgeschriebenen!) Grünflächen im Baubewilligungsverfahren zur Disposition, was nicht zutrifft. Vielmehr haben sich Baugesuche nach dem Gestaltungsplan - und damit auch nach den hier verbindlich festgelegten Grünflächen - zu richten. Nur so ist sichergestellt, dass die $1'400 \text{ m}^2$ als „Rabatten“ ausgewiesene Grünfläche (vgl. Plangrafik und Grünflächenberechnung in der Planlegende) auch tatsächlich umgesetzt wird und ungeschmälert erhalten bleibt.
- § 9 Abs. 2 Satz 1 SBV [„Begrünte Dachflächen ... werden.“] hält fest, dass begrünte Dachflächen bis zum einem Drittel der erforderlichen Grünfläche [auf diese] angerechnet werden können. Bei einer Arealgrösse von $43'217 \text{ m}^2$ und einer GFZ von 10 % (vgl. § 9 Abs. 1 SBV) resultiert eine erforderliche Grünfläche von $4'322 \text{ m}^2$. Wie die Berechnung in der Planlegende korrekt (d. h. in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 2 Satz 1 SBV) aufzeigt, dürfen davon max. $1'440 \text{ m}^2$ (= $1/3$) durch Dachbegrünung bereitgestellt werden. Da das Flachdach der vorgesehenen Halle 5 gemäss Plan jedoch vollständig zu begrünen ist (vgl. Legende / Genehmigungsinhalt) und eine Fläche von rund 4300 m^2 aufweist, fällt die Anrechnung weiterer begrünter Dachflächen auf die erforderliche Grünfläche zum Vornherein nur dann in Betracht, wenn die Halle 5 (vorläufig) nicht gebaut werden sollte. Das ist allerdings erst der eine Aspekt, die erste rechnerische Schranke. In den SBV zum Vorgängerplan, zum mittlerweile zurückgezogenen Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“, war vorgesehen, dass begrünte „... Dachflächen ... [bloss] zu einem Drittel [kann nur heissen: zu einem Drittel ihrer Fläche] der Grünflächenziffer angerechnet werden“ können (vgl. a.a.O., § 8 Abs. 2, letzter Satz). Dies denn auch mit gutem Grund, kommt einer begrünten Dachfläche (nota bene auf einer Höhe von bis zu 16,5 m) selbstredend doch nicht die selbe Qualität zu wie einer Rabatte gleichen Ausmasses auf dem Erdboden. Mit Bezug auf die Halle 5 ist denn auch diese zweite - im Text von § 9 Abs. 2 Satz 1 SBV jedoch vermisste - Anforderung in etwa erfüllt: Die $1'440 \text{ m}^2$ an Grünfläche, die maximal in Form von begrünten Dächern bereitgestellt werden dürfen, werden bei einer Dachfläche von rund $4'300 \text{ m}^2$ ($1/3 = 1433 \text{ m}^2$) gerade mal zur Verfügung gestellt. § 9 Abs. 2 Satz 1 SBV soll diese doppelte Beschränkung zum Ausdruck bringen und deshalb wie folgt lauten: „Begrünte Dachflächen können mit einem Drittel ihrer Fläche als Grünfläche angerechnet werden, und zwar bis zu maximal einem Drittel der erforderlichen Grünfläche.“

- Näher zu betrachten ist nunmehr auch § 8 Abs. 2 SBV über Baumpflanzungen. Da die 1'400 m² Rabatten verbindlich sind (vgl. oben, 2. Lemma), mit begrünten Dächern maximal weitere 1'440 m² Grünfläche bereitgestellt werden dürfen und die Halle 5, deren Dach zwingend gänzlich zu begrünen ist, dieses Mass (evtl. leicht gerundet) gerade mal erbringen dürfte, ist die Differenz zum Soll im Umfang von 1'482 m² (4'322 m² ./ 1'400 m² ./ 1440 m² = 1'482 m²) durch hochstämmige Bäume mit einem Flächenäquivalent von 40 m² (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 SBV) zu erbringen. Die minimale Anzahl an Bäumen beträgt demzufolge 37, und sie erhöht sich, falls die Begrünung des Daches der Halle 5 weniger als die erwarteten 1'440 m² erbringen sollte. Der Plan weist - zeichnerisch - 43 Bäume aus; die Planlegende erklärt deren *Anordnung* als „sinngemäss verbindlich“, § 8 Abs. 2 SBV deren *Standort und Anzahl*. Dass die Anzahl der graphisch dargestellten Bäume bloss sinngemäss verbindlich ist, ist nicht zu bemängeln, da sich das Minimum - wie aufgezeigt - rechnerisch klar bestimmen lässt. Dasselbe gilt mit Bezug auf die (exakte) *Anordnung* der Bäume. Hier muss ein gewisser Spielraum bestehen, damit zum Beispiel - etwa wegen der Baumart - ein etwas abweichender Abstand zwischen den Stämmen gewählt werden kann. Anders verhält es sich mit dem *Standort*. Dieser - in den SBV verwendete - Begriff ist qualitativ nicht identisch mit jenem der *Anordnung* (in der Planlegende). So etwa ginge es - wegen der gestaltenden Funktion der Bepflanzung - nicht an, die am Nordrand des Areals (gegenüber der Wohnzone W4) vorgesehenen Bäume in grösserem Umfang (d. h. über die soeben erwähnten Anforderungen der *Anordnung* hinaus) umzuplatzieren, etwa durch teilweise Verlegung in die Rabatte westlich der Halle 6. Es soll deshalb auch in den SBV von der *Anordnung* die Rede sein. § 8 Abs. 2 Satz 2 SBV soll demnach wie folgt lauten: „Die Anzahl und die Anordnung der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren abschliessend festzulegen.“
- Noch ein Wort zu § 8 Abs. 5 Satz 3 SBV, wonach - neben dem Dach der Halle 5 - auch Dächer von andern Neubauten zu begrünen sind. Ist die Halle 5 im Zeitpunkt eines solchen Neubaus bereits erstellt, bedeutet dies, dass dessen Dach zu begrünen ist, ohne dass die Dachfläche (zu einem Drittel) auf das Soll an Grünfläche angerechnet werden könnte [bzw. nur in dem Umfang darauf angerechnet werden kann, als das Dach der Halle 5 das (Drittel-)Mass von 1'440 m² nicht erreicht]. Die Begrünung von Neubauten hat mit andern Worten über das Soll hinaus zu erfolgen.
- Und abschliessend nochmals zurück zu § 23 SBV: Es stellt sich nämlich noch die - von Plan und SBV nicht beantwortete - Frage, was zu geschehen hat, wenn die Halle 5 wider Erwarten nicht realisiert werden sollte, d. h. wie das damit einhergehende Manko an Grünfläche zu decken ist. Da eine nachträglich Begrünung bereits bestehender Hallen nach den bisherigen Aussagen der Bauherrschaft aus Gründen der Statik ausgeschlossen ist und in näherer Zukunft wohl ebensowenig der Abbruch und Ersatz einer dieser Halle vorgesehen ist, bietet sich als Lösung allein die Herstellung von 1'440 m² Grünfläche im Bereich des für die Halle 5 vorgesehenen Baufeldes an, sei es als vorübergehende oder längerfristige Lösung. Weil der Plan über diese alternative Nutzung der genannten Fläche keinerlei Aussagen macht und folglich - abgesehen vom erforderlichen Ausmass (1'440 m²) - die Modalitäten der Herstellung der Grünfläche (Lage und Ausgestaltung) völlig offen sind, kann die Lösung sinnvollerweise nur dahin gehen, dass das von § 23 Abs. 1 SBV vorgesehene Baugesuch - wenn es nicht die Halle 5 zum Gegenstand hat - auch der sachlich zuständigen kantonalen Behörde - nämlich dem BJD - zur Genehmigung zu unterbreiten ist, wobei diesem auch die gestalterische Beurteilung (inkl. Mix zwischen Bodenbegrünung und Baumbepflanzung) zusteht und obliegt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde im Punkt Grünfläche insofern teilweise gutzuheissen ist, als die §§ 8 und 9 der Sonderbauvorschriften im Sinne der vorstehenden Erwägungen anzupassen sind und das Vorgehen zur Herstellung der er-

forderlichen Grünfläche bei Ausbleiben der fristgerechten Projektierung oder Erstellung der Halle 5 festgelegt worden ist. Im Übrigen ist der Antrag RALG 6 abzuweisen.

g. Rechtsbegehren RALG 7 (S. 36 f. Beschwerdeschrift)

Der Beschwerdeführer beantragt die Sistierung des Genehmigungsverfahrens bis der Grünflächennachweis über das Areal losgelöst vom Gestaltungsplan erbracht sei. Dieses Begehren ist abzuweisen, wobei zur Begründung auf die Erwägungen unter lit. a (zum „materiellen Verhältnis“ zwischen dem neuen Gestaltungsplan und den baurechtlichen Pendenzen) und lit. f (insb. zur „Sanierungsfunktion“ des neuen Plans) verwiesen werden kann.

h. Rechtsbegehren RALG 8 (S. 38 f. Beschwerdeschrift)

Gegenstand der Auseinandersetzung bilden hier die gegenwärtig im nördlichen Bereich des Planareals - entlang der Industriestrasse West, gleich gegenüber der Wohnzone W4 - abgestellten Baucontainer (vgl. dazu bereits RRB Nr. 2013/1017, Ziff. 2.2.2.2 lit. h). Wie der Gemeinderat in seiner Einspracheentscheid zutreffend erwogen hat, bildet diese Nutzung nicht Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens. Entsprechend hat er die Einsprache in diesem Punkt abgewiesen. Korrekt wäre wohl ein Nichteintreten auf den damaligen Antrag ALG 8 gewesen. Das ändert nichts daran, dass die gegen den gemeinderätlichen Entscheid in diesem Punkt gerichtete Beschwerde - das Begehren RALG 8 - abzuweisen ist.

i. Rechtsbegehren RALG 9 (S. 40 ff. Beschwerdeschrift)

Wie schon in seiner Einsprache (siehe die dortigen Anträge ALG 6 und 9) wiederholt der Beschwerdeführer unter RALG 9 das bereits unter RALG 6 (vgl. dazu vorstehend lit. f) gestellte Begehren um Verdoppelung der Grünflächenziffer auf 20 % sowie Limitierung des durch Baumäquivalente erbringbaren Anteils an der erforderlichen Grünfläche. Zur Begründung beruft er sich nunmehr auf die Überflutungsgefahr entlang der Dünnern.

Dass zwischen dem Ausmass der Versiegelung des Bodens und der Hochwassergefahr grundsätzlich Zusammenhänge bestehen, ist nicht zu bestreiten. Ebenso wenig, dass die Grünflächenziffer dem möglichen Umfang an Bodenversiegelung Grenzen setzt. Weiter bzw. konkreter gehen/sind die Darstellungen und Überlegungen des Beschwerdeführers jedoch nicht. Insbesondere fehlen jegliche Ausführungen zur Verhältnismässigkeit (Eignung, Erforderlichkeit und Zweck-Mittel-Relation) der geforderten Massnahmen.

Die vom Beschwerdeführer angesprochene Überflutungsgefahr gemäss kantonalen Gefahrenhinweiskarte wird im Raumplanungsbericht offengelegt (vgl. a.a.O., S. 24 f.). Das Planareal liegt - wie namhafte weitere Teile der Bauzone Hägendorfs südlich der Kantonsstrasse T5 auch - zwar nicht im Überflutungsgebiet, jedoch im Bereich „sehr flache Talböden ausserhalb der modellierten Überflutungsbereiche“ mit dem Hinweis „Überflutung kann nicht ausgeschlossen werden“. Wie dem Raumplanungsbericht weiter zu entnehmen ist, wird das Planareal von der kommunalen Gefahrenkarte Wasser dem „Überflutungsgebiet der Dünnern, Gebotsbereich mit einer mittleren Gefährdung“ zugeordnet. Die kommunale Gefahrenkarte ist in der Ortsplanung zwar noch nicht umgesetzt. Wie der Raumplanungsbericht hingegen zutreffend festhält, liegt bei mittlerer Gefährdung - wenn, wie vorliegend, bereits erschlossene Bauzone betroffen ist - die Regelfolge darin, dass Neubauten nur mit Auflagen zulässig sind. Demzufolge werden - wie im Bericht weiter festgehalten - im Baubewilligungsverfahren für die vorgesehene Halle 5 geeignete Objektschutzmassnahmen zu prüfen respektive zu verfü-

gen sein. Darüber hinaus ist offenbar in der Gefahrenkarte selbst als Massnahme vorgesehen, westlich des Planareals - zum Schutze des hiesigen Baugebiets - eine kleine Dammschüttung vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, dem Antrag RALG 9 Folge zu geben.

j. Rechtsbegehren RALG 10 (S. 43 ff. Beschwerdeschrift)

Beantragt wird wiederum die Nichtgenehmigung des Plans. Sein Inhalt sei [zum Teil] nicht zonenkonform. So werde die gemäss Zonenreglement in der Industriezone geltende maximale Gebäudelänge von 100 m teils massiv überschritten, reiche bis zu 256 m. Diese Limite dürfe im Gestaltungsplanverfahren jedoch nicht ausgehebelt werden. Abweichungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen gestützt auf § 45 Abs. 2 PBG seien nur zulässig, wenn sie Zwecken nach § 44 Abs. 1 PBG dienen. Tangiert sei auch das Gebot der Rechtssicherheit. Die Nachbarn in der Wohnzone hätten darauf vertrauen dürfen, dass auf dem gegenüberliegenden Industrieareal keine über 100 m langen Bauten errichtet würden. Dies umso mehr als ihnen in der Vergangenheit wiederholt entgegengehalten worden sei, sie hätten bei der Wohnsitznahme gegenüber Industrieareal gewusst, was auf sie zukommen könne.

Einer expliziten Bestimmung in den SBV für die in Anspruch genommenen Mehrlängen bedarf es entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nicht. Die auf dem Planareal maximal zulässigen Gebäudelängen ergeben sich vielmehr bereits aus dem graphischen Teil des Plans, aus den (einzelnen oder aber verbundenen) Baufeldern. Dabei resultiert - als grösste (und auch bereits realisierte) Länge (Ausdehnung West-Ost) - in der Tat eine solche von 256 m (Summe der Baubereiche für die Hallen 1 - 3 einerseits und für die Halle 4 andererseits).

Die durch die vorgesehenen Baufelder und ihre Verbindung ermöglichten Mehrlängen erlauben - zusammen mit der konkret gewählten Anordnung - eine Überbauung des Areals in einer Art und Weise, die - verglichen mit den Möglichkeiten gemäss geltender Grundordnung - für die vorgesehene Nutzung (primär Logistik) offenbar vorteilhaft ist, insbesondere vereinfachte und rationellere Betriebsabläufe eröffnen dürfte. Daneben fallen - unbestreitbar - weniger (aus der Sicht der Bauherrschaft unerwünschte) Gebäudeabstände an, die sonst einzuhalten wären. In der Industriezone, einer reinen Arbeitszone, kommt - im Vergleich mit andern Zonen - dem Aspekt des rationellen Umgangs mit den gegebenen Ressourcen (Flächen) nun aber gerade vermehrte Bedeutung zu und muss den Vorgaben von § 44 Abs. 1 PBG nicht entgegenstehen, sondern kann vielmehr gerade Ausdruck einer - im öffentlichen Interesse stehenden - „... architektonisch und hygienisch gute[n], der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste[n] Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen ...“ sein. Gleichzeitig haben Gestaltungspläne auch vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (vgl. wiederum § 44 Abs. 1 PBG). Geht es - wie vorliegend - um einen Gestaltungsplan über Industrieareal, sind darunter in erster Linie Immissionen über das Planareal hinaus, auf benachbarte (empfindlichere) Zonen zu verstehen. Im Zentrum der Betrachtung steht damit die Wohnzone W4 nördlich der Industriestrasse, gegenüber der vorgesehenen Halle 5, wo der Beschwerdeführer wohnt.

Das Maximum an (effektiver) Gebäudelänge von 256 m fällt im Süden des Planperimeters - gegenüber SBB-Areal (Bahnlinie Biel - Olten) und südlich anschliessender Landwirtschaftszone - an. Es ist - vom Wohnsitz des Beschwerdeführers (Industriestrasse West 30) aus - bereits heute nicht in seinem ganzen Ausmass einsehbar. Der Blick auf die Hallen 1 bis 3 mit einer Gesamtlänge von 138 m ist dem Beschwerdeführer weitestgehend - wenn nicht gänzlich - entzogen, nämlich einerseits durch die Nordfassade der Halle 4 und andererseits durch die Überbauung auf der Liegenschaft Nr. 2098 (Fabrik-

strasse 14). Die Nordfassade der Halle 4, mit welcher sich der Beschwerdeführer heute direkt konfrontiert sieht, überschreitet mit ihren rund 105 m (max. West-Ost-Ausdehnung des zugehörigen Baufeldes: 108 m) das nach der Grundnutzung zulässige Mass nur unwesentlich. Sie befindet sich in einem Abstand von rund 65 m zur Südgrenze seiner Parzelle (Nr. 2266). Wird nun - wie vorgesehen - nördlich anschliessend die Halle 5 realisiert, sieht sich der Beschwerdeführer neu einer Fassade von höchstens 94 m gegenüber, indessen in einem Abstand von nur noch rund 18 m von der Grenze seines Grundstücks. Diese Konstellation wäre aber bereits gestützt auf die zonenrechtliche Grundordnung möglich, wenn auch mit dem Unterschied, dass die Halle 5 diesfalls nicht direkt anschliessend an die Halle 4 errichtet werden könnte. Dies deshalb, weil beim direkten Anbau auch in der Nord-Süd-Ausrichtung (Westfassade) eine Gebäudelänge von über 100 m resultiert. Diese wiederum - im Maximum rund 147 m messend - ist für den Beschwerdeführer aber nicht einsehbar. Schliesslich erlaubt der Gestaltungsplan auch die Verbindung der Hallen 6 und 7 mit einer Ostfassade von insgesamt maximal 112 m. Der dadurch entfallende Gebäudeabstand von rund 10 m war für den Beschwerdeführer bisher aus einer Distanz von etwa 100 m und in einem Winkel von ca. 45° - und damit perspektivisch reduziert - als Lücke einsehbar.

Für die übrigen Anwohner der Industriestrasse West Nrn. 20 bis 32 und der Hafenstrasse 5a gilt - mit minimalen Abweichungen - das selbe. Das Mass an zusätzlichen negativen Immissionen (Entzug von Aussicht), das wegen der zugelassenen Mehrlängen anfällt, darf damit als bescheiden beurteilt werden. Es ist angesichts der sich dadurch auf dem Planareal eröffnenden besseren Nutzungsmöglichkeiten zu dulden. Was schliesslich die vom Beschwerdeführer angerufene Rechtssicherheit betrifft, darf festgehalten werden, dass Zonenbestimmungen generell unter dem Vorbehalt von Abweichungen im Gestaltungsplanverfahren stehen. Ferner bilden konkrete Zonierungen und Zonenvorschriften an sich immer nur Gewähr für einen maximal dem Planungsrhythmus von 10 - 15 Jahren (vgl. § 10 Abs. 2 PBG) entsprechenden Zeitraum. Das Begehren RALG 10 ist damit abzuweisen.

k. Rechtsbegehren RALG 11 (S. 46 f. Beschwerdeschrift)

Der Beschwerdeführer beantragt, die im südwestlichen Bereich des Planperimeters erforderliche Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gewässerabstandes zur Dünnern (im Planverfahren) nicht zu erteilen.

Tangiert wird der Abstand zur Dünnern durch die Verkehrsfläche südlich der Halle 7. Wie für die Halle 7 selbst (vgl. dazu RRB Nr. 2013/1017, Ziff. 2.2.2.2 lit. a) liegt auch für die angesprochene Verkehrsfläche die ordentliche Baubewilligung vor (siehe a.a.O., Ziff. 2.2.2.2 lit. m). Was fehlt, ist die ebenfalls erforderliche gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung (vgl. wiederum a.a.O.).

Gestützt auf das Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15), in Kraft seit dem 1. Januar 2010, beträgt der Mindestabstand zur Dünnern 12 m (vgl. § 25 Abs. 1 lit. c). Im Planentwurf wird dieser Abstand - orientierend - als „Gewässerbaulinie“ ausgewiesen. Dies durchaus zurecht, handelt es sich dabei nämlich nicht „bloss“ um die grafische Darstellung des unmittelbar von Gesetzes (GWBA) wegen geltenden Gewässerabstandes, sondern in der Tat um eine - mit diesem im Mass übereinstimmende - Baulinie, festgesetzt in einem vom Regierungsrat am 9. August 2011 genehmigten Nutzungsplan (siehe RRB Nr. 2011/1599). § 29 Abs. 1 GWBA sodann regelt Voraussetzungen und Zuständigkeit für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des (gesetzlichen oder im Nutzungsplanverfahren festgelegten) Gewässerabstandes.

Am 1. Januar 2011 ist das teilrevidierte eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) in Kraft getreten, am 1. Juni 2011 die zugehörige Teilrevision der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Gegenstand der Revision von GSchG und GSchV bildeten unter anderem auch Bestimmungen zum Gewässerabstand (vgl. Art. 36a GSchG sowie Art. 41a - 41c GSchV). Die neuen bundesrechtlichen Vorschriften zum Gewässerabstand stehen in einem Spannungsverhältnis zum GWBA. Zum Teil sind sie strenger, fordern grössere Abstände; im Einzelfall kann es sich auch umgekehrt verhalten. Wo die Bundesvorschriften strenger sind, gehen sie dem kantonalen Recht als höherrangiges vor.

Bis die neuen bundesrechtlichen Vorgaben zum Gewässerraum im Rahmen der anstehenden Gesamtrevisionen der Ortsplanungen systematisch und flächendeckend umgesetzt sind, wozu der Bund den Kantonen bis Ende des Jahres 2018 Frist eingeräumt hat, ist der erforderliche Gewässerabstand im Falle von Bauvorhaben oder Teilplanungen im konkreten Einzelfall festzulegen. So verhält es sich auch vorliegend.

Der Beschwerdeführer wirft der Grundeigentümerin ein bewusstes Bauen im Gewässerabstand vor, welches nachträglich im Gestaltungsplanverfahren zu legalisieren nicht angehe. Das der Grundeigentümerin unterstellte Wissen um die Abstandsunterschreitung ist in seiner rechtlichen Bedeutung indessen zu relativieren. Vorerst ist es nicht (eigentliche) Aufgabe der Bauherrschaft, die Zulässigkeit ihres Projekts zu beurteilen, d. h. den Ausnahmetatbestand respektive das Erfordernis einer Ausnahmegewilligung zu erkennen. Sie hat in erster Linie korrekte Pläne einzureichen. Vielmehr liegt hier ein Versäumnis der örtlichen Baubehörde vor. Sie hätte das Bauvorhaben - so wie eingeleitet - nicht oder nur zusammen mit einer Ausnahmegewilligung bewilligen dürfen. Zu ihrer „Entlastung“ ist immerhin zu erwähnen, dass das massgebende Baugesuch vom 3. Dezember 2009 datiert und sie die Baubewilligung bereits am 4. Januar 2010 erteilt hat, wobei bis Ende des Jahres 2009 zur Dünnern noch ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten war [vgl. den ehemaligen - mit Inkrafttreten des GWBA aufgehobenen - § 33 der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BGS 435.141)].

In seiner Stellungnahme („Vorläufige Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle“) vom 13. Juni 2011 zum vom Regierungsrat in der Folge nicht genehmigten Vorgängerplan (Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“) hatte das Amt für Umwelt (AfU) zur (zwischenzeitlich unverändert gebliebenen) Inanspruchnahme von Areal im Gewässerabstand festgehalten, dass es „... einer Ausnahmegewilligung für den im Bauverbotsbereich gelegenen Teil der Verkehrsfläche mit ... Vorbehalt zustimmen ...“ könne (vgl. a.a.O., Ziff. 2.8.2). Der angesprochene, vom AfU in seiner Stellungnahme formulierte Vorbehalt - ein Beseitigungsrevers mit Mehrwertsverzicht - ist sinngemäss korrekt in die Sonderbauvorschriften zum neuen Plan eingeflossen (vgl. a.a.O., § 21 Abs. 2).

Vor diesem Hintergrund spricht nichts gegen die im Plan getroffene Regelung respektive nachträglich erteilte Ausnahmegewilligung, zumal sie auch vor den neuen bundesrechtlichen Bestimmungen stand hält. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass sich der von der GSchV (vgl. Art. 41a Abs. 2 lit. b sowie Abs. 4) geforderte Gewässerraum nicht zu gleichen Teilen auf die beiden Ufer verteilen muss.

Das Begehren RALG 11 ist folglich abzuweisen.

I. Rechtsbegehren RALG 12 (S. 48 Beschwerdeschrift)

Der Beschwerdeführer beantragt, es sei der regierungsrätliche Entscheid über seine Beschwerde zu begründen.

Dem Antrag ist selbstverständlich zu entsprechen.

2.3.2.2 Beurteilung der Rechtsbegehren RSBV (S. 49 ff. Beschwerdeschrift)

a. Rechtsbegehren RSBV 1 (S. 49 f. Beschwerdeschrift)

Beantragt wird die Rückweisung des Plans insgesamt. Dies, weil seine Sonderbauvorschriften (SBV) die Qualität von Vorschriften - verbindlicher Verhaltensanweisungen also - mehrheitlich gerade vermissen liessen. Die meisten SBV liefen darauf hinaus, gesetzliche Vorgaben zu unterlaufen, stellten folglich die Bauherrschaft einseitig begünstigende und Dritte (Nachbarn) zusätzlich belastende Ausnahmegewilligungen dar.

Wie bereits erwähnt, können nach § 45 Abs. 2 PBG Plan wie SBV von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Die Abweichungen können in einer Verschärfung wie auch in einer Erleichterung gegenüber der Grundordnung bestehen. Schranken erwachsen der Gestaltungsfreiheit somit nicht aus dem Begriff der „Vorschrift“. Sie ergeben sich vielmehr - und zwar sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht - aus der Bestimmung von § 44 Abs. 4 PBG, wonach sich Gestaltungspläne an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren haben. Ferner müssen Plan wie SBV zweckmässig sein (vgl. § 18 Abs. 2 PBG). Sollten Plan und SBV in ihrer Gesamtheit ein massgebliches Ungleichgewicht zwischen den zu beachtenden Interessen bewirken, könnten sie nicht als zweckmässig beurteilt werden.

Der unter der Rubrik RSBV 1 gegebenen (pauschalen) Begründung für ein angeblich vorhandenes Ungleichgewicht zwischen den massgeblichen Interessen, also insbesondere jenen der Bauherrschaft und jenen der Nachbarn, ist nicht zu folgen. Entsprechend ist - im hiesigen Zusammenhang - auch dem (mehrfach gestellten) Antrag um Rückweisung des Plans nicht zu folgen. Die Prüfung der vorgenannten Kriterien (Bezug zur Grundnutzung und Zweckmässigkeit) hat vielmehr anhand der Auseinandersetzung mit einzelnen SBV (respektive übrigen Planinhalten) zu erfolgen, wozu der Beschwerdeführer mit seiner Vielzahl an darauf gerichteten Anträgen denn auch Anlass gibt. So etwa hat bereits vorstehend unter Ziff. 2.3.2.1 eine eingehende Auseinandersetzung mit konkreten Planinhalten stattgefunden (siehe a.a.O., lit. d, e, f, k und j), und sie wird nachfolgend fortzusetzen sein.

b. Rechtsbegehren RSBV 2 (S. 51 f. Beschwerdeschrift)

Beantragt wird die Streichung von § 2 Abs. 4 SBV. Vielmehr sei die explizite Bestimmung in die SBV aufzunehmen, dass „... auf dem Gelände gegenüber der Wohnzone ...“ ein solcher Mast nicht zulässig sei, weder als Beleuchtungsträger noch als „Landmarke“. Begründet wird das Begehren insbesondere mit dem Hinweis auf mögliche künftige Lichtimmissionen.

Vorerst stellt sich die Frage, ob ein derartiger Mast (von max. 26 m Höhe) überhaupt einer örtlichen Festlegung im Plan bedarf oder ob er - anders als etwa Hochbauten (vgl. die Hallen 1 bis 7) - innerhalb des Planperimeters nicht auch sonst zulässig wäre; so insbesondere, wenn der Gestaltungsplan Industriezone überlagert. Letztlich kann die Frage offen gelassen werden. Sie soll aber aufzeigen, dass die - vorliegend gewählte - örtliche Festlegung dieser Infrastrukturanlage sehr wohl auch eine Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeit der Bauherrschaft darstellen kann - und wahrscheinlich auch darstellt (dies auch angesichts von § 6 SBV). Insofern würde die ersatzlose Streichung mutmasslich nicht zum Vorteil, sondern vielmehr zum Nachteil des Beschwerdeführers gereichen.

Ebensowenig besteht Anlass, den fraglichen Mast (in der Höhe einer üblichen Sendeanlage für Mobilfunk) auf dem Planareal mittels dahingehender Sonderbauvorschrift (explizit) auszuschliessen. Dies in erster Linie wiederum mit Blick auf die betroffene Grundnutzung (Industriezone). Schliesslich wird die Errichtung des Mastes - wie der Gemeinderat im Einspracheentscheid richtig erkannt hat - ein nachlaufendes Baubewilligungsverfahren erfordern. In diesem werden unter anderem auch die vom Beschwerdeführer speziell befürchteten Lichtimmissionen zu prüfen sein. Was alsdann die Zulässigkeit und Schranken solcher Immissionen betrifft, kann auf ein neues Urteil des Bundesgerichtes, datierend vom 2. April 2014, verwiesen werden (vgl. BGE 140 II 214).

Das Begehren RSBV 2 ist folglich abzuweisen.

c. Rechtsbegehren RSBV 3 (S. 53 ff. Beschwerdeschrift)

Der Beschwerdeführer beantragt die ersatzlose Streichung von § 3 SBV über das Verhältnis von Plan und SBV zur baurechtlichen Grundordnung. Hierzu gibt es jedoch keinen nachvollziehbaren Grund. Insbesondere ist nicht einsehbar, dass und inwiefern diese Bestimmung eine Auslegung der Regeln der Grundnutzung (PBG, KBV und kommunales Bau- und Zonenreglement) zu Gunsten der Bauherrschaft begünstigen sollte.

Zwar verhält es sich in der Tat so, dass § 3 SBV rein deklaratorischer Natur ist. Indessen entspricht Absatz 1 einer Formulierung, wie sie sich nicht nur inhaltlich, sondern gar mehr oder weniger wortgleich in fast jedem Gestaltungsplan findet und zumindest für den baurechtlichen Laien hilfreich ist, d. h. klärend wirkt. Absatz 2 sodann drückt nur das aus, was der Regierungsrat bereits im Entscheid Nr. 2013/1017 festgehalten hat, nämlich dass „... Gestaltungspläne grundsätzlich nur für die Zukunft Wirkung entfalten, auf dem Areal keine ‚Sanierungspflicht‘ auslösen“ (vgl. a.a.O., Ziff. 2.3.2.2 lit. e, zweites Lemma). Absatz 2 kommt deshalb durchaus klärende Bedeutung zu, weil es sich mit Bezug auf die Grünfläche ausnahmsweise gerade gegenläufig verhält (vgl. dazu §§ 8, 9 und 23 SBV und oben, Ziff. 2.3.2.1 lit. f).

Das Begehren RSBV 3 ist damit abzuweisen.

d. Rechtsbegehren RSBV 4 (S. 56 f. Beschwerdeschrift)

Beantragt wird die Neubeurteilung des im Einspracheverfahren gestellten und vom Gemeinderat abgewiesenen Antrages SBV 4. Mit diesem wurde verlangt, § 4 SBV (über die auf dem Planareal zugelassenen Nutzungen) derart abzuändern, dass Nutzungen, die LKW-Fahrten zu Fahrverbotszeiten (Sonntags- und Nachtfahrverbot) generieren könnten, ausgeschlossen seien. Damit könne verhindert werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Ausnahmegewilligungen für solche Fahrten erteilt würden, mit welchen für die Anwohner unweigerlich zusätzliche Lärmbelastungen einhergingen.

Das Sonntags- und Nachtfahrverbot ist in Art. 91 ff. der eidg. Verkehrsregelverordnung (VRV; SR 741.11) geregelt, wobei in Art. 91a Abs. 1 VRV die Ausnahmen festgelegt sind. Die in der Praxis zweifellos bedeutendste Ausnahme vom Sonntags-/Nachtfahrverbot ist jene für „Transporte von Lebensmitteln ..., die nicht tiefgefroren, ultrahocherhitzt oder sterilisiert sind und deren Verbrauchsfrist höchstens 30 Tage beträgt“ (vgl. a.a.O., lit. g). Dieser Ausnahmetatbestand fällt aber bereits gemäss der gegebenen Formulierung von § 4 Abs. 1 SBV ausser Betracht, wonach zwar „Tätigkeiten aus dem Bereich Food-Logistik ..., nicht aber der Umschlag und die Kommissionierung von Frischprodukten“ zulässig sind. Die dem Beschwerdeführer vorschwebende weitergehende Einschränkung (Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die Sonntags- oder Nachtfahrten generieren könnten) erwiese sich hingegen als unangemessen. So sieht Art. 91a Abs. 1 VRV als weiteren Ausnahmetatbestand „Transporte von Schnittblumen“ vor

(vgl. a.a.O., lit. i), und es werden die Hallen 1 - 3 an der Fabrikstrasse bereits heute von einem Unternehmen (Schnittflor AG) genutzt, welches im Blumengrosshandel tätig ist. Dies (Unangemessenheit) unbesehen der Bestimmung von § 3 Abs. 2 SBV, wonach bisherige Nutzungen Besitzstandsschutz nach § 34^{ter} PBG geniessen.

Das Begehren RSBV 4 ist folglich abzuweisen.

e. Rechtsbegehren RSBV 5 (S. 58 ff. Beschwerdeschrift)

§ 5 SBV („Baubereiche“) sei gemäss den bereits in der Einsprache gestellten Anträgen zu ändern, nämlich (sinngemäss) wie folgt: Höhe der Halle 5: max. 4 m ab Niveau Industriestrasse West; Dachaufbauten: nur ausserhalb „... des direkten Sichtfeldes der Reiheneinfamilienhäuser ... und [mit] eine[r] Höhe von maximal 2,2 m ...“; Andockstellen für LKWs: alle abzuschirmen durch Lärmschutzwände; Reklameträger: keine im Sichtfeld der Anwohner der Reiheneinfamilienhäuser; Parkplätze für PKWs nördlich der Halle 5: Abdeckung durch max. 1,7 m hohe Lärmschutzwand (ab Niveau Industriestrasse West); allf. Gitterzaun entlang der Industriestrasse West: Anordnung erst hinter der Grünfläche (aus Blickrichtung Nord); Fassadenvorbauten: keine Anordnung über die Baubereiche hinaus.

Drei weitere (Teil-)Anträge (betreffend Grünflächen und Umgebungsgestaltung) können als - zumindest implizit - bereits behandelt gelten (vgl. dazu oben Ziff. 2.3.2.1 lit. f). Im Übrigen verhält es sich wie folgt:

- Was die max. zulässige Gebäudehöhe von 16,5 m im Baubereich für die vorgesehene Halle 5 betrifft, kann auf die Erwägungen im RRB Nr. 2013/1017 verwiesen werden. Damals hatte der Regierungsrat zur Lage, Ausdehnung und zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld B2 (heute bezeichnet als Baubereich für die Halle 5) Folgendes festgehalten: „... Die Beschwerdeführer rügen einen übermassigen Entzug von Licht und Aussicht und fordern aus diesem Grund eine Verkleinerung des Baufeldes B2 ... um 30 m von Norden her und gleichzeitig eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m [Absatz] 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 ... 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. [Absatz] 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. ... [Absatz] ...“ (siehe a.a.O., Ziff. 2.3.2.2. lit. b). Dem gibt es an sich nichts beizufügen. Soweit sich der Beschwerdeführer nun aber zusätzlich noch auf seine zivilrechtlichen Abwehrrechte nach Art. 684 i.V.m. Art. 679 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210) und - in direktem Zusammenhang damit - einen Vertrag mit der Bauherrschaft beruft, bleibt allein festzuhalten, dass die vorliegende - sich auf öffentliches Bau- und Umweltrecht stützende - Beurteilung einer allfällig abweichenden im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens, nämlich gestützt auf Privatrecht, nicht entgegsteht.

- Zu den weiteren (Teil-)Anträgen (betreffend Dachaufbauten, Andockstellen für LKWs, Reklameträgern, Parkplätzen für PKWs, allf. Einzäunungen und Fassadenvorbauten) gibt der Beschwerdeführer keine spezifische Begründung. Er beruft sich indes - wie bereits an anderer Stelle - auf die in § 44 Abs. 1 PBG umschriebenen Zwecke von Gestaltungsplänen, welche den von § 45 Abs. 2 PBG ermöglichten Abweichungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen Grenzen setzen würden, ferner wiederum auf seine zivilrechtlichen Abwehransprüche. Was die Zulässigkeit von Abweichungen von der zonenrechtlichen Grundordnung und den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften im Gestaltungsplanverfahren betrifft, nämlich nach Inhalt und Umfang, kann auf die Erwägungen unter Ziff. 2.3.2.1 lit. j sowie Ziff. 2.3.2.2 lit. a verwiesen werden; was die zivilrechtlichen Schranken der Eigentumsausübung angeht, auf die unmittelbar vorstehenden.

Wegen fehlender spezifischer Begründung kann auf eine weitere Auseinandersetzung mit den vorgenannten (Teil-)Anträgen verzichtet werden. Dies immerhin mit einer Ausnahme: Angesichts der von den Anwohnern im Norden zu tolerierenden respektablen Gebäudehöhe von 16,5 m (vgl. dazu vorstehend) soll - bezogen auf den Baubereich für die Halle 5 - die Bestimmung von § 5 Abs. 3 SBV [lautend: „Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten. Solaranlagen sind auf den ganzen Dachflächen zulässig. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.“] so nicht gelten. Vielmehr sind Dachaufbauten zwar auch hier (Halle 5) architektonisch befriedigend zu gestalten; sie sollen aber allein nach Massgabe von § 18 Abs. 2 der revidierten KBV (Stand: 1. März 2013) von der Anrechnung auf die Fassaden-/Gebäudehöhe ausgenommen sein. Ferner sind Solaranlagen auf der Halle 5 auszuschliessen, da sie der Funktion der hier zwingend vorgeschriebenen Dachbegründung zuwiderlaufen würden. Diese Korrekturen stützen sich - in materieller Hinsicht - auf § 44 Abs. 1 PBG und - in verfahrensrechtlicher Hinsicht - auf § 18 Abs. 3 PBG (i.V.m. § 19 Abs. 1 PBG e contrario).

In teilweiser Gutheissung des Rechtsbegehrens RSBV 5 ist § 5 Abs. 3 SBV wie folgt zu ergänzen (neuer Satz 4): „Im Baubereich für die Halle 5 sind Solaranlagen unzulässig; andere Dachaufbauten sind nur unter den Voraussetzungen der Kantonalen Bauverordnung von der Anrechnung auf die Gebäude- respektive Fassadenhöhe ausgenommen.“ Ansonsten ist das Begehren RSBV 5 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

f. Rechtsbegehren RSBV 6 (S. 64 ff. Beschwerdeschrift)

Der Beschwerdeführer beantragt die Nichtgenehmigung von § 6 SBV über die zulässigen Nutzungen der Flächen ausserhalb der Baubereiche insgesamt (zum Inhalt von § 6 SBV siehe daselbst). Die Begründung des Antrags hingegen fokussiert und beschränkt sich auf die zulässigen Abstellflächen für LKWs. Auf diese ist - soweit relevant - in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen; ansonsten kann auf die Akten verwiesen werden.

Vorerst rügt der Beschwerdeführer, das der Planung zu Grunde liegende Lärmgutachten sei - entgegen dem klaren Verdikt des Verwaltungsgerichts - kein unabhängig erstelltes. Es handle sich vielmehr um ein von der Grundeigentümerin/Bauherrschaft in Auftrag gegebenes. Dabei lässt der Beschwerdeführer indes offen, um welches Urteil des Verwaltungsgericht es sich handeln und inwiefern diesem für das vorliegende Verfahren Bedeutung zukommen soll. Eine weitere Auseinandersetzung mit dem Vorbringen kann damit unterbleiben. Hingegen ist festzuhalten, dass das angesprochene Gutachten einen (ausgegliederten) Teil des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB) darstellt. Letzterer nimmt darauf explizit Bezug [„Parallel zur Erarbeitung des vorliegenden UVB ist ein Lärmgutachten für das Vorhaben ausgearbeitet worden. Dieses behandelt die Auswirkungen des Betriebslärms und des Verkehrslärms im Betriebszustand des Han-

delszentrums ausführlich. (Absatz) Im vorliegenden UVB werden die Ergebnisse des Lärmgutachtens übernommen. Für Details der Herleitung wird auf das Lärmgutachten verwiesen.“ (vgl. UVB, Ziff. 5.3.1, S. 29 oben)]. Zum UVB selbst wiederum ist bereits im RRB Nr. 2013/1017 festgehalten worden, dass und weshalb dieser immer von der Bauherrschaft/Eigentümerschaft beizubringen ist und nicht von der Planungsbehörde in Auftrag gegeben wird (vgl. a.a.O., Ziff. 2.3.2.2 lit. d).

Im Zentrum der beschwerdeführerischen Rüge steht § 6 Abs. 2 Satz 2 SBV, wonach für „... das Abstellen von Nutzfahrzeugen ... neben den bezeichneten Abstellplätzen auch die Verkehrsflächen vor den Andockstellen genutzt werden“ dürfen. Dies stehe im Widerspruch zum Lärmgutachten. In der Tat geht das Gutachten von total 6 Parkplätzen für LKWs (und täglich 2 vollständigen Umschlägen, also 24 Fahrten, wovon 18 tagsüber und 6 nachts) aus (vgl. a.a.O., Anhang 2). Derweil werden allein schon auf dem im Plan (in blauer Farbe) dargestellten „Bereich Abstellplätze für LKW“ mit den Ausmassen von ca. 7,5 m x 105 m mehr als 6 Sattelschlepper oder Anhängerzüge abgestellt werden können. Darf nun zusätzlich noch auf den Verkehrsflächen vor den Andockstellen geparkt werden, erscheint die dem Gutachten zugrunde gelegte Zahl an Abstellplätzen und dadurch generierten Fahrzeugbewegungen in der Tat nicht mehr realistisch, zumal das Gutachten von 27 Andockstellen ausgeht (vgl. wiederum Anhang 2). Dies unbesehen des Umstandes, dass ein Teil dieser Parkierungen keine zusätzlichen Fahrzeugbewegungen generieren und deshalb lärmrechtlich nicht relevant sein dürfte [Grund: Stehenlassen der Fahrzeuge (etwa über Nacht) nach vorgenommener Be- oder Entladung]. Angesichts der erheblichen „Reserven“, welche das Lärmgutachten hinsichtlich Betriebslärm, um welchen es hier geht, ausweist (vgl. a.a.O., Ziff. 6.1 am Ende sowie Ziff. 7.1), darf allerdings davon ausgegangen werden, dass die massgeblichen Grenzwerte [Planungswert von 55 bzw. 45 dB(A) tags/nachts in der Empfindlichkeitsstufe (ES) II] dennoch eingehalten sein werden. Deshalb ist einstweilen nicht die beanstandete Sonderbauvorschrift zu korrigieren, sondern vielmehr das Lärmgutachten nachzubessern und dem Bau- und Justizdepartement unaufgefordert zur Kenntnis zu bringen. Sollte dieses - wider Erwarten - eine Überschreitung der genannten Grenzwerte aufzeigen, wären vom BJD - in Vertretung des Regierungsrates - die erforderlichen Korrekturen zu verfügen, im Maximum die ersatzlose Streichung des beanstandeten Passus' von § 6 SBV.

Im Übrigen nimmt der Regierungsrat verbindlich von der Aussage im Lärmgutachten (vgl. Ziff. 7.1) Kenntnis, dass bei der Berechnung der Immissionen durch Betriebslärm keine Lärmemissionen durch stationäre oder mobile (LKWs) Kühlaggregate berücksichtigt worden seien, weil solche nicht zum Einsatz gelangten.

Und abschliessend noch eine Bemerkung zur Aussage des Gemeinderats im Einspracheentscheid (zu Punkt SBV 6), lautend: „Die vom Einsprecher erwähnten Parkplätze neben der Einfahrt können, nach der Realisierung der Halle 5, ... [des] Grünflächenbereich[s] sowie der PKW-Parkplätze gemäss Gestaltungsplan, als LKW-Abstellplatz nicht mehr genutzt werden.“ Um Missverständnissen vorzubeugen, ist die Feststellung im RRB Nr. 2013/1017 in Erinnerung zu rufen, wonach „der nördliche Bereich der Parzelle Nr. 2743 [heute: Baubereich für die Halle 5 und Areal nördlich davon bis zur Strasse] mangels errichteter Lärmschutzwand entlang der Industriestrasse West nicht als Parkplatz (für LKWs, Lieferwagen und PWs) genutzt werden darf ...“ (vgl. a.a.O., Ziff. 2.2.2.3 lit. b, zweites Lemma).

Damit ist das Begehren RSBV 6 im Sinne der vorstehenden Ausführungen (d. h: Nachbesserung des Lärmgutachtens und Vorbehalt nachträglicher Verfügungen im Falle ausgewiesener Grenzwertüberschreitungen) teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.

g. Rechtsbegehren RSBV 7 (S. 67 Beschwerdeschrift)

Der Beschwerdeführer beantragt die Nichtgenehmigung von § 7 SBV betreffend Grenz- und Gebäudeabstände auf dem Planareal „im Innenverhältnis“ (zum exakten Wortlaut von § 7 SBV siehe a.a.O.). Diese Bestimmung ziele ausschliesslich darauf ab, bereits gegebene Abstandsunterschreitungen, d. h. bisherige Fehlverhalten der Bauherrschaft, nachträglich zu legalisieren. Beispiel bilde der unterschrittene Gewässerabstand zu Dünnern.

Beim als Beispiel angeführten Gewässerabstand zur Dünnern handelt es sich weder um einen Grenz- noch um einen Gebäudeabstand, folglich zum Vornherein nicht um einen Anwendungsfall von § 7 SBV. Im Übrigen kann zu diesem Sachverhalt auf die Erwägungen unter Ziff. 2.3.2.1 lit. k verwiesen werden. Ferner können, seitdem das Planareal nur noch aus einer Parzelle besteht (vgl. dazu oben Ziff. 2.1.1), im Innenverhältnis gar keine Grenzabstandsverletzungen mehr vorliegen. Zur Diskussion stehen damit allein noch Gebäudeabstände, seien es bestehende oder künftige, und hier stellt sich die weitere Frage, ob der Plan zu diesen überhaupt Aussagen macht, die angesprochene nachträgliche Legalisierung überhaupt eintritt. So scheidet der Plan zwar Baubereiche aus, die Darstellung der in diesen (als realisiert oder geplant) aufgezeigten Bauten gehört gemäss Legende indessen bloss zum orientierenden Inhalt. Auch diese Frage kann indessen offen gelassen werden, weil der Beschwerdeführer nicht darlegt, wo auf dem Planareal Gebäudeabstände unterschritten sein sollen und inwiefern, und dies auch nicht ersichtlich ist.

Aus genannten Gründen ist Antrag RSBV 7 abzuweisen.

h. Rechtsbegehren RSBV 8 und 9 (S. 68 ff. Beschwerdeschrift)

Diese Begehren (Wortlaut siehe Beschwerdeschrift) betreffen die Grünfläche und haben die §§ 8 und 9 SBV zum Gegenstand. Die einlässliche Beurteilung dieser Thematik ist bereits unter Ziff. 2.3.2.1 lit. f erfolgt. Es ist auf die dortigen Erwägungen zu verweisen.

i. Rechtsbegehren RSBV 10 (S. 73 Beschwerdeschrift)

Beantragt wird die Nichtgenehmigung von § 11 SBV über zulässige Terrainveränderungen auf dem Planareal. Die Bestimmung ziele darauf ab, früher ohne Baubewilligung vorgenommene Terrainveränderungen, insbesondere die Aufschüttung östlich der Halle 6 (ex Lee Cooper-Gebäude), zu legalisieren.

§ 11 Abs. 1 SBV, wonach auf dem Areal die zwecks Herstellung von ebenen Flächen im Bereich von Rampen und Andockstellen erforderlichen Terrainveränderungen und Stützmauern zulässig sind, ist nicht zu beanstanden. Sie ermöglicht Abweichungen von § 63 Abs. 3 KBV, macht jedoch Sinn und ist durch § 45 Abs. 2 PBG abgedeckt. Zu präzisieren ist allerdings - und dies v.a. mit Blick auf die Bestimmungen von § 62 KBV -, dass die Sonderbauvorschrift gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken keine Wirkung entfaltet.

Was die vom Beschwerdeführer angesprochene Aufschüttung östlich der Halle 6 betrifft, kann auf § 11 Abs. 2 SBV verwiesen werden, wonach Terrainveränderungen, Stützmauern etc. (im Sinne von Abs. 1) baugesuchspflichtig sind. Die Feststellungen im RRB Nr. 2013/1017 zu dieser Aufschüttung (vgl. a.a.O., Ziff. 2.2.2.2 lit. d) bleiben damit aktuell, werden nicht relativiert. Mit andern Worten bewirkt § 11 Abs. 1 SBV nicht direkt die vom Beschwerdeführer bemängelte nachträgliche Legalisierung, ermöglicht aber gegebenenfalls die Heilung im Baubewilligungsverfahren.

Damit ist das Begehren RSBV 10 insofern teilweise gutzuheissen, als § 11 Abs. 1 SBV wie folgt zu ergänzen ist (neuer Satz 3): „Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Planareals sind die ordentlichen Vorschriften, insbesondere § 62 KBV massgebend.“ Im Übrigen ist der Antrag abzuweisen.

j. Rechtsbegehren RSBV 11 (S. 74 f. Beschwerdeschrift)

Begehrt werden verschiedene Anpassungen von § 12 SBV betreffend Einfriedung des Planareals. § 12 sieht vor, dass das Areal - soweit erforderlich - mit einem Zaun von max. 3,0 m Höhe umgeben werden darf, wobei bei einer Höhe von mehr als 2,20 m die Aussenseite zu begrünen sei. Der Beschwerdeführer verlangt die Reduktion der maximal zulässigen Höhe auf 2,0 m und eine durchgehende Begrünung. Ferner sei ein allenfalls erforderlicher Zaun im Bereich gegenüber den Reiheneinfamilienhäusern an der Industriestrasse West hinter der hier vorgesehenen Grünfläche anzuordnen.

Eine Höhe von 2,0 m wäre gegenüber Nachbargrundstücken ohnehin zulässig [vgl. § 262 Abs. 3 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BGS 211.1)]. Entlang Gemeindestrassen kommt der Gemeinde im Rahmen der §§ 49 f. KBV in Sachen zulässiger Lage und Höhe von Einfriedungen erheblicher Regelungsspielraum zu. Welche Auslegung die Gemeindebehörden der vom Gemeinderat beschlossenen Sonderbauvorschrift geben wollen, etwa ob die zulässige Höhe von 3,0 m auch für Zäune entlang der Industriestrasse West gelten soll, bleibt ihnen überlassen. Ferner kann der Beschwerdeführer an einer durchgehenden Begrünung kein schützenswertes Interesse haben. Indessen soll die Grundeigentümerin - gestützt auf § 44 Abs. 1 PBG - immerhin verhalten werden, einen allfälligen Zaun entlang der Industriestrasse West, soweit den hiesigen Reiheneinfamilienhäusern gegenüber liegend, aussenseitig zu begrünen, und zwar unbesehen seiner Höhe. Damit spielt es auch keine Rolle mehr, wo genau der Zaun steht, d. h. nördlich oder erst südlich der hier vorgesehenen Grünfläche.

Das Begehren RSBV 11 ist folglich teilweise gutzuheissen, nämlich insofern, als § 12 SBV folgender (dritter) Satz anzufügen ist: „Ein allfälliger Zaun entlang der Industriestrasse West ist im Bereich gegenüber den Reiheneinfamilienhäusern unabhängig von seiner Höhe aussenseitig zu begrünen.“ Im Übrigen ist der Antrag abzuweisen.

k. Rechtsbegehren RSBV 12 (S. 76 f. Beschwerdeschrift)

Beantragt werden Änderungen an § 13 Abs. 1 und 2 SBV über die Zu- und Wegfahrt zum bzw. vom Planareal sowie über die Parkierung auf diesem.

§ 13 Abs. 1 SBV bestimmt, dass die „... Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge ... nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten zulässig“ ist. Im Plan selbst sind diese Ein- und Ausfahrten - getrennt nach Fahrzeugart (LKW's und PKW's) - mit Pfeilen dargestellt. Aus dieser Darstellung ergibt sich, dass LKW's von Norden her, ab der Industriestrasse West aufs Areal einzufahren haben, nämlich im Bereich des Knotens mit der Hafenstrasse. Die Ausfahrt soll wieder gegen Norden, auf die Industriestrasse West erfolgen, jedoch weiter westlich, in der Nordwestecke des Planareals, oder aber - in der Nordwestecke des Baubereichs für die Halle 1 - gegen Osten, auf die Fabrikstrasse. Nicht festgelegt ist hingegen, in welcher Richtung der Verkehr (Zu- und Wegfahrten) auf der Industriestrasse West abzulaufen hat. Das Lärmgutachten geht davon aus, dass zwei Drittel der LKW-Fahrten von respektive nach Westen ablaufen, alle über die Industriestrasse West, und ein Drittel von bzw. gegen Osten, sei es über die Industriestrasse West oder - soweit es sich um Wegfahrten handelt - auch über die Fabrikstrasse. Die Fahrten von/gegen Osten führen damit, soweit sie nicht über die Fabrikstrasse ablaufen, an der Liegenschaft des Beschwerdeführers vorbei [Anmerkung:

Die Hafenstrasse ist für den Schwerverkehr gesperrt.]. Dagegen wehrt sich der Beschwerdeführer. Nicht anders als auch im Gestaltungsplan über das westlich benachbarte Areal der Firma F. Murpf AG geregelt, sei verbindlich festzulegen, dass sämtliche Zu- und Wegfahrten zum/vom Handelszentrum von bzw. gegen Westen - über den Kreisel „Scheuermatt“ - erfolgen müssten. Ansonsten hätten die Anwohner - im Zusammenhang mit dem erwähnten früheren Planverfahren - der Sperrung der Hafenstrasse nie zugestimmt. Im Übrigen bedeutete das Fehlen einer dahingehenden Auflage eine Ungleichbehandlung gegenüber der Firma F. Murpf AG.

Aus welchen Motiven die Anwohner mit Domizil an der Industriestrasse West - darunter der Beschwerdeführer - im Rahmen der Nutzungsplanung über das Areal der Firma F. Murpf AG (vgl. RRB Nr. 2011/1599 vom 9. August 2011) der Sperrung der Hafenstrasse „zugestimmt“ haben [Anmerkung: Gegen genannte Planung sind keine Einsprachen erhoben worden.], kann vorliegend offen bleiben. So mussten sie nämlich bereits damals durchaus damit rechnen, dass sich auf dem östlich anschliessenden (und nunmehr Verfahrensgegenstand bildenden) Areal dereinst ebenfalls Nutzungen mit namhaftem Aufkommen an Schwerverkehr etablieren könnten. Dies nicht nur angesichts der gleichen Zonierung (Industriezone), sondern auch wegen der hier - wenn damals auch noch in geringerem Umfang - bereits betriebenen oder sich immerhin schon deutlich abzeichnenden Art der (künftigen) Nutzung. So etwa wurde der Bau der Halle 7 bereits ein Jahr vor der öffentlichen Planaufgabe zum Areal Murpf bewilligt. Gleichzeitig durften die Anwohner im Jahr 2011 nicht unbesehen damit rechnen, dass in einem späteren Planungsverfahren in Sachen Verkehrsführung wiederum die selbe Regelung getroffen würde wie im Falle der Planung Murpf. Zwischen den beiden Planungsgegenständen bestehen denn auch erhebliche Unterschiede. Zum einen handelt es sich beim Areal der Firma Murpf angesichts der maximal zulässigen Fahrtenzahl von 500 um eine sogenannte „güterverkehrsintensive Anlage“ im Sinne des kant. Richtplans 2000 (vgl. a.a.O., SW-4, Ziff. 4.4), für welche eine entsprechende Spezialzone zu schaffen war. Zum andern liegt das Areal Murpf weiter westlich und damit näher beim Kreisel Scheuermatt als das Areal des Handelszentrums Industriestrasse West. Die Frage lautet daher eher, ob von der kommunalen Planungsbehörde (Gemeinderat) gestützt auf das in Art. 7 Abs. 1 lit. a eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) konkretisierte Vorsorgeprinzip eine Verkehrsführung ausschliesslich von/gegen Westen hätte gefordert werden können oder gar müssen. Der Gemeinderat hat die Frage (implizit) verneint. Zwar handelt es sich dabei (Anwendung der LSV) um eine Rechtsfrage. Indessen eröffnet Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV mit seinen unbestimmten Rechtsbegriffen („technisch und betrieblich möglich“ sowie „wirtschaftlich tragbar“) den Behörden zumindest ein faktisches Ermessen. Gleichzeitig handelt es sich beim Entscheid über die Verkehrsführung auf Gemeindestrassen um einen Aspekt der Planung, bei welchem der kommunalen Planungsbehörde wesentlicher Ermessensspielraum zukommt bzw. zuzugestehen ist (vgl. Art. 2 Abs. 3 RPG). Der Regierungsrat sieht sich deshalb nicht veranlasst, im Hinblick auf eine mögliche Korrektur des gemeinderätlichen Entscheides vertiefte Abklärungen vorzunehmen, zumal er der Meinung ist, dass die im Lärmgutachten getroffene Annahme, wonach ein Drittel der Fahrten von Osten her bzw. gegen Osten hin abläuft, eher hoch greift.

§ 13 Abs. 2 SBV bestimmt, dass innerhalb des Planperimeters maximal 120 oberirdische Parkfelder für Personal und Besucher zugelassen sind, ergänzt jedoch, dass bei „... nachgewiesenem Bedarf ... weitere Abstellplätze in einer Einstellhalle in den Baubereichen Halle 2 und 3 erstellt werden ...“ können, wobei die „... Begrenzung des zulässigen Verkehrsaufkommens gemäss § 15 ...“ nach wie vor gelte. Angesprochen ist hier Absatz 2 (von § 15 SBV), wonach im „... Jahresmittel ... durch die Nutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 450 Fahrten pro Tag (Hin- und Rückfahrt = 2 Fahrten) mit Personenwagen erzeugt werden ...“ und davon - wiederum im Jahresmittel - maximal 100 Fahrten auf die Nacht (22 Uhr bis 06 Uhr) entfallen dürfen.

Der Beschwerdeführer beantragt nun (implizit), dass zusätzliche Abstellplätze nur auf dem Wege der Planänderung sollen bewilligt werden können, nicht im Baubewilligungsverfahren (gestützt auf die Option in § 13 Abs. 2 SBV).

Der Beschwerdeführer begründet seinen Antrag damit, dass die Bauherrin in der Vergangenheit schon mehrmals gegen gesetzliche Vorgaben verstossen habe. Dieser Umstand ist zwar nicht in Abrede zu stellen (vgl. dazu RRB Nr. 2013/1017), stellt jedoch offensichtlich keine taugliche Begründung für das gestellte Rechtsbegehren dar. So wäre nicht nur die Errichtung einer neuen Einstellhalle baugesuchspflichtig, sondern ebenso die dahingehende Umnutzung einer bestehenden Halle. Dem Beschwerdeführer stünde damit im einen wie im andern Fall die Einsprache offen. Gleichzeitig ist - jenseits des Vorbringens des Beschwerdeführers - kein anderer Grund zu ersehen, § 13 Abs. 2 SBV die Genehmigung zu versagen.

Die unter der Rubrik RSBV 12 gestellten Rechtsbegehren sind damit abzuweisen.

l. Rechtsbegehren RSBV 13 (S. 78 Beschwerdeschrift)

Beantragt wird - wie bereits in der Einsprache - die Änderung von § 14 SBV, aus welchem sich ergibt, dass der Werkverkehr auch von/nach Osten - vorbei an der Liegenschaft des Beschwerdeführers - ablaufen kann.

Das Begehren RSBV 13 ist unter Hinweis auf die Erwägungen unter lit. k abzuweisen.

m. Rechtsbegehren RSBV 14 (S. 79 f. Beschwerdeschrift)

Gegenstand des Begehrens RSBV 14 bildet § 15 SBV, überschrieben mit „Verkehrsaufkommen, Controlling“. Geregelt werden hier die max. zulässigen täglichen Fahrtzahlen (im Durchschnitt übers Jahr), die durch die Nutzung des Planareals generiert werden, und zwar für Nutzfahrzeuge einerseits (siehe Abs. 1) und Personenwagen andererseits (siehe Abs. 2). Absatz 3 regelt die Überwachung der Einhaltung der festgelegten Maxima. Absatz 4 behält - im Sinne eines Revers - Massnahmen für den Fall vor, dass die Maxima überschritten werden.

§ 15 Abs. 1 SBV lässt - im Durchschnitt übers Jahr - täglich 270 Fahrten mit Nutzfahrzeugen (LKWs und Lieferwagen) zu, davon - wiederum im Jahresmittel - maximal 60 während der Nacht [definiert als 22:00 bis 06:00 Uhr (siehe Anhang 3 zur LSV)]. Wie bereits in seiner Einsprache an den Gemeinderat fordert der Beschwerdeführer eine Begrenzung auf 210 LKW-Fahrten täglich (ohne Lieferwagen) und - in Anlehnung an Art. 2 Abs. 2 SVG und Art. 91 ff. VRV - ein Fahrverbot an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nacht (definiert als 22:00 bis 05:00 Uhr). Für diese - für die Grundeigentümerin sehr einschneidende - Einschränkung gibt es indessen keinen Anlass. Dies bereits aus Überlegungen zum Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Wenn schon (siehe dazu oben lit. k), müsste eine Entlastung der betroffenen Wohnzone (Domizil des Beschwerdeführers) von Verkehrslärm vielmehr durch eine alternative Führung des Schwerverkehrs (etwa: ausschliesslich von/nach Westen während der Nachstunden) bewirkt werden.

Das Begehren RSBV 14 ist damit abzuweisen.

n. Rechtsbegehren RSBV 15 (S. 81 ff. Beschwerdeschrift)

Soweit der Beschwerdeführer an dieser Stelle vorab nochmals rügt, es sei ihm seitens der Gemeinde die von ihr in Auftrag gegebene Stellungnahme der Firma BSB+ zu seiner Einsprache vom 22. Juni 2014 zu Unrecht nicht offengelegt worden, ist auf die früheren Ausführungen unter Ziff. 2.3.2.1 lit. d zu verweisen.

Dasselbe gilt, soweit der Beschwerdeführer die Erstellung eines unabhängigen Lärmgutachtens fordert (siehe diesbezüglich Ziff. 2.3.2.2 lit. f).

Beantragt wird, § 17 SBV (und die zugehörigen Darstellungen im Plan) in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen. Vielmehr seien zusätzliche Punkte in die Bestimmung aufzunehmen.

Betreffend die in Absatz 4 erwähnte Lärmschutzwand wird vom Beschwerdeführer gefordert, diese sei nicht - wie im Plan für den Fall der Realisierung der Halle 5 vorgesehen - an deren Westfassade anzuordnen, sondern vielmehr zur Halle 7 zu verlegen, nördlich der dortigen Andockstellen zu positionieren. Die Motivation für dieses Ansinnen ist leicht zu ersehen (bzw. zu durchschauen). Wird die Halle 5 gebaut, geniesst der Beschwerdeführer - was den von den hiesigen Andockstellen und von jenen der Halle 4 herrührenden Lärm betrifft - bereits durch dieselbe massgeblichen Schutz. Anders ausgedrückt kommt die Lärmschutzwand, so wie im Plan vorgesehen, von der Liegenschaft des Beschwerdeführers aus betrachtet, zu einem guten Teil in der Bereich des bereits durch die Halle 5 gebildeten „Lärmschattens“ zu liegen. Damit rücken verständlicherweise andere - wenn auch weiter entfernte - Lärmquellen in den Fokus der beschwerdeführerischen Betrachtung - die angesprochenen Andockstellen der Halle 7. Dabei verkennt (?) der Beschwerdeführer aber, dass die Lärmschutzwand nicht allein den Schutz seiner Liegenschaft bezweckt, sondern auch - und gar im Speziellen - jenen der Wohnbauten westlich davon (Industriestrasse 32 sowie Hafenstrasse 5 und 5a), welche von der Schutzwirkung der Halle 5 weniger oder gar nicht profitieren. Im Übrigen kann auf die Ausführungen in der oben erwähnten Stellungnahme des Büros BSB+ verwiesen werden, gegenüber welchen keine Vorbehalte anzubringen sind. Dem Antrag des Beschwerdeführers kann deshalb nicht entsprochen werden.

Die Absätze 1 - 3 von § 17 SBV regeln Funktion, Aktualisierung und Kontrolle des (nachgeführten) Lärmgutachtens. Der Beschwerdeführer stellt dazu, getragen von gegenüber „Parteigutachten“ gehegten Bedenken, diverse Anträge, so betreffend die Unabhängigkeit des Gutachters von der Bauherrschaft wie auch betreffend Art und Weise durchzuführender Messungen (im Detail siehe Beschwerdeschrift, S. 83). Eine nähere Auseinandersetzung mit der zugehörigen Begründung kann indessen unterbleiben. So darf die Neutralität bzw. Objektivität des künftig nachzuführenden Gutachtens als dadurch gewährleistet betrachtet werden, dass Revisionen/Nachführungen jeweils der „kantonalen Fachstelle“ (gemeint: Amt für Umwelt, Abteilung Luft/Lärm, Fachstelle Lärm) zur Kontrolle vorzulegen sind (vgl. Abs. 2 und 3). Die erwähnten Anträge sind demzufolge abzuweisen.

o. Rechtsbegehren RSBV 16 (S. 85 f. Beschwerdeschrift)

Gegenstand der Auseinandersetzung bildet § 23 SBV. Er legt Fristen fest für die Errichtung der Lärmschutzwand und für die Herstellung der von den §§ 8 und 9 SBV geforderten Grünfläche auf dem Areal. Da die Grünfläche wie auch die Lärmschutzwand bereits Gegenstand der im RRB Nr. 2013/1017 behandelten Beschwerde Nr. 2011/48 gebildet haben, ist das Verhältnis der dort in zeitlicher Hinsicht getroffenen Dispositionen zu jenen in § 23 SBV zu klären.

Mit Bezug auf die Grünfläche hat der Regierungsrat im Beschluss Nr. 2013/1017 klar erkannt, dass das diesbezüglich unbestritten gegebene Defizit sinnvollerweise im Gestaltungsplanverfahren aufzuarbeiten ist (vgl. a.a.O., Ziff. 2.2.2.2 lit. n am Ende). Gleichzeitig sind die von § 23 SBV vorgesehenen Fristen (Baugesuch innert 6 Monaten ab rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplans / Umsetzung innert Jahresfrist ab rechtskräftigem Vorliegen der Baubewilligung) als angemessen zu beurteilen. Ganz offensichtlich keinen Sinn macht hingegen das Begehren des Beschwerdeführers, es sei von

der Bauherrschaft die geforderte Grünfläche von 10 % vor der Genehmigung des Plans nachzuweisen, d. h. herzustellen. Das würde bedeuten, dass heute befestigte Flächen rückzubauen wären, alsbald - nämlich nach Genehmigung des Plans - jedoch wieder befestigt werden könnten. Das Begehren ist folglich abzuweisen.

Was die Lärmschutzwand betrifft, ist im RRB Nr. 2013/1017 festgestellt worden, dass die Errichtung einer solchen - und zwar an der Nordwestecke der Halle 4 - bereits rechtskräftig verfügt sei (Baubewilligung vom 22. Mai 2009), nämlich im Sinne einer Auflage, und dass sich die örtliche Baubehörde um die Durchsetzung dieser Auflage zu kümmern habe, zumal die (Lärm emittierende) Halle offenbar bereits seit Juli 2011 in Betrieb stehe (vgl. a.a.O., Ziff. 2.2.2.2 lit. c, erster und zweiter Absatz, sowie Ziff. 2.2.2.3 lit. b, zweites Lemma). In diesem Punkt ist der RRB unangefochten geblieben und folglich in Rechtskraft erwachsen. Wenn § 23 SBV für die Errichtung eben dieser Wand - sei es an der ursprünglich vorgesehenen Stelle oder etwas weiter nördlich - nun neue Fristen definiert (vgl. vorstehend), kommt dies - wie der Beschwerdeführer zu Recht bemerkt - einer Fristerstreckung gleich. Da der jeweilige Beginn des Fristenlaufs zudem nicht absolut, sondern bloss relativ bestimmt ist („... nach der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans ...“ bzw. „... nach der rechtskräftigen Baubewilligung ...“), bleibt auch der Umfang der „Fristerstreckung“ offen. Schliesslich hängt das Mass der Erstreckung nicht zuletzt vom künftigen Verhalten des Beschwerdeführers ab. Die in § 23 SBV getroffene Regelung soll ihn offenbar davon abhalten, Rechtsmittel zu ergreifen. Dies geht im Lichte des vorerwähnten Gesamtzusammenhangs (u.a.: Betrieb der Halle 4 mittlerweile bereits seit dreieinhalb Jahren) nicht an. § 23 Abs. 1 SBV hat demnach wie folgt zu lauten: „Innerhalb von 6 Monaten nach der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans ist ein Baugesuch einzureichen, das die Umsetzung der Grünflächenziffer von 10 % und der Lärmschutzwand im Bereich der Westfassade der Halle 5 beinhaltet.“ Absatz 2 soll wie folgt lauten: „Die Grünflächenziffer und die Lärmschutzwand nach Absatz 1 sind ... zu realisieren.“ Die Lärmschutzwand an der Nordwestecke der Halle 4 ist somit - falls zwischenzeitlich noch nicht ausgeführt - ohne Fristerstreckung (!) nach den Vorgaben der Baubewilligung vom 22. Mai 2009 zu errichten, wobei der Vollzug (bzw. die ggf. zwangsweise Durchsetzung) der Baubehörde obliegt. Dass die Lärmschutzwand an der Nordwestecke der Halle 4 im Falle der Realisierung der Halle 5 und einer neuen Lärmschutzwand an deren Westfassade, wie es im Gestaltungsplan vorgesehen ist, rückgebaut werden kann, versteht sich von selbst.

Damit ist das Rechtsbegehren RSBV 16 im Sinne der vorstehenden Erwägungen teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.

p. Rechtsbegehren RSBV 18 (S. 87 f. Beschwerdeschrift)

[Vorbemerkung: Einen Antrag RSBV 17 gibt es nicht.]

Sinngemäss beantragt der Beschwerdeführer die Nichtgenehmigung von § 24 SBV über die Möglichkeit geringfügiger Abweichungen vom Plan und von den SBV im Baubewilligungsverfahren. Dies mit der Begründung, dass es bereits absehbar sei, dass derartige Abweichungen allein zugunsten der Bauherrschaft und damit zulasten der Anwohner zugelassen würden.

Die in § 24 SBV getroffene Regelung findet sich in ähnlicher Form in praktischen allen Gestaltungsplänen neueren Datums. Sie vermittelt dem Plan die nötige Flexibilität, jedoch in eng umschriebenen Schranken, und erweist sich insofern als zweckmässig. Zudem ist es stets möglich, im Baubewilligungsverfahren einspracheweise geltend zu machen, die Voraussetzungen für eine Abweichung vom Plan seien im konkreten Fall nicht gegeben.

Das Rechtsbegehren RSBV 18 ist abzuweisen.

2.3.2.3 Beurteilung der Rechtsbegehren RLG (S. 89 ff. Beschwerdeschrift)

a. Rechtsbegehren RLG 1 (S. 89 f. Beschwerdeschrift)

Beantragt wird die Nichtgenehmigung des Plans wegen Mängeln des ihm zugrunde liegenden Lärmgutachtens. Letzteres sei „fehlerhaft“ bzw. „geschönt“. Es basiere auf nicht aussagekräftigen Fahrzeugzählungen und falschen Annahmen (etwa betreffend Anzahl vorhandener LKW-Abstellplätze und real existierender Lärmquellen). Einmal mehr wird vom Beschwerdeführer eine von der Bauherrschaft unabhängige Begutachtung gefordert. Dabei seien denn auch *Lärmmessungen* vorzunehmen, nicht allein Lärmberechnungen aufgrund von Fahrtenzählungen.

Was die Urheberschaft des Lärmgutachtens betrifft, kann auf die Erwägungen unter Ziff. 2.3.2.2 lit. f verwiesen werden (siehe daselbst den zweiten Absatz); desgleichen, was die Anzahl an LKW-Abstellplätzen betrifft (vgl. a.a.O., dritter Absatz). Im Übrigen ist auf die zutreffenden Ausführungen der Firma BSB+ in ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2014 (vgl. a.a.O., Ziff. 1) zu verweisen. Sie sind vorbehaltlos zu teilen. Das genannte Dokument ist dem Beschwerdeführer am 22. Dezember 2014 offengelegt worden. Seine Entgegnungen vom 14. Januar 2015 vermögen nicht zu überzeugen.

Damit ist das Begehren RLG 1 abzuweisen.

b. Rechtsbegehren RLG 2 (S. 91 ff. Beschwerdeschrift)

Sinngemäss begehrt der Beschwerdeführer die Sistierung des vorliegenden Verfahrens und die Rückweisung des Lärmgutachtens zur Überarbeitung. Das Gutachten sei in verschiedener Hinsicht mangelhaft. So etwa bereits insofern als es die Liegenschaft des Beschwerdeführers (Industriestrasse West 30) in ihrer Eigenschaft als Lärmempfangspunkt (Immissionsort) den benachbarten Reihenhäusern (Industriestrasse West 22, 26 und 32) gleichstelle. Tatsächlich sei sein Haus aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aber gerade am stärksten belastet. Ferner stützten sich die im Gutachten getroffenen Annahmen über das vom Betrieb auf dem Planareal generierte Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung auf Tag und Nacht alleine auf Angaben der Bauherrschaft und eigene Schätzungen des Gutachters, liessen die nötige Neutralität folglich vermissen. Schliesslich seien mehrere - tatsächlich vorhandene - Schallquellen nicht berücksichtigt worden (etwa: akustische Warnsignale beim Rückwärtsfahren, teils über längere Zeit laufende gelassene Motoren).

Was das Argument betrifft, das Haus Nr. 30 sei vom Lärm stärker betroffen als die - als Immissionsorte (Lärmempfänger) konkret untersuchten - benachbarten Reihenhäuser westlich (Nr. 32) und östlich (Nrn. 22 und 26), kann vorerst auf die Ausführungen des Gutachters in seiner Stellungnahme vom 22. Juni 2014 (siehe daselbst Ziff. 4, Rubrik „Lärmempfänger“) verwiesen werden. Ferner ist Folgendes festzuhalten: Was den heikleren Strassenverkehrslärm angeht - hier wird bei den Reihenhäusern Industriestrasse West Nrn. 22, 26 und 32 der in der Nacht geltende Planungswert von 45 dB(A) rechnerisch gerade erreicht (vgl. Lärmgutachten, Tabelle 6-2) -, sind zwischen den sechs Häusern (Nrn. 22, 24, 26, 28, 30 und 32), deren Südfassade parallel - also im selben Abstand - zur Strasse verläuft, Unterschiede in der Exponiertheit tatsächlich nicht zu erkennen. Wenn schon, wäre zu erwarten gewesen, dass das am meisten westlich gelegene Haus Nr. 32 einen tieferen Wert aufweist als das Haus Nr. 22 ganz im Osten. Dies, weil es gegen den Lärm von Fahrzeugen, die sich von Westen her nähern, durch seinen Rücksprung gegenüber der Südfassade des Mehrfamilienhauses Hafenstrasse 5a etwas

Schutz zu geniessen scheint. Betreffend den Betriebslärm wiederum bleibt zu wiederholen, dass hier erhebliche „Reserven“ bestehen (vgl. Tabelle 6-1 des Lärmgutachtens).

Was die Zahlen an Fahrzeugbewegungen (tags und nachts) betrifft, spielt der Ursprung erhobener Daten zum Vornherein keine Rolle. Hier wurde im Gutachten nämlich berechnet, was - seitens des kritischeren und insofern Schranke bildenden Strassenverkehrslärms - gerade noch möglich respektive zulässig ist (Planungswert als massgebliches Limit für die Immissionen des Verkehrsaufkommens des Handelszentrums / Immissionsgrenzwert als massgebende Schranke für die Immissionen des Gesamtverkehrs). Die errechneten Maxima sind als verbindliche Höchstzahlen in die SBV eingeflossen (siehe a.a.O., § 15 Abs. 1 und 2).

Was zu guter Letzt die nach Meinung des Beschwerdeführers nicht berücksichtigten Lärmquellen angeht, kann wiederum auf die Stellungnahme des Gutachters vom 22. Juni 2014 verwiesen werden (vgl. a.a.O., Ziff. 4, Rubrik „Schallquellen“).

Das Rechtsbegehren RLG 2 ist damit abzuweisen.

2.3.2.4 Beurteilung des Rechtsbegehrens RRPB 1 (S. 97 - 128 Beschwerdeschrift)

a. Vorbemerkung

Sinngemäss (!) beantragt der Beschwerdeführer, Plan und SBV nicht zu genehmigen. Tatsächlich bemängelt er den Raumplanungsbericht, der zur Überarbeitung zurückzuweisen sei (expliziter Antrag). Der Bericht sei „... so zu erstellen, dass er auch die berechtigten Anliegen der Anwohner der Industriestrasse berücksichtig[e] und aufzeig[e].“

Gegenstand der regierungsrätlichen Genehmigung - und damit auch mögliches Objekt der Anfechtung im hiesigen Beschwerdeverfahren - bildet allein der Plan mit seinen graphischen (Plan i.e.S.) und textlichen (SBV) Aussagen. Der Raumplanungsbericht bildet sozusagen die Begründung für die im Plan getroffenen Dispositionen. Wie bei einer Verfügung, deren Begründung nicht angefochten werden kann (Anfechtungsobjekt bildet hier allein das Dispositiv), kann im Verfahren der Nutzungsplanung der Raumplanungsbericht nicht als solcher angefochten werden. Hingegen kann geltend gemacht werden, aus dem mangelhaften Raumplanungsbericht ergebe sich, dass Plan oder SBV als solche nicht rechtens oder aber offensichtlich unzweckmässig seien.

b. Rügen zum Raumplanungsbericht im Einzelnen

Die Auseinandersetzung des Beschwerdeführers mit dem Raumplanungsbericht, welchen er in diversen Punkten bemängelt, folgt dessen Gliederung. Auf seine Vorbringen ist im Folgenden insoweit (näher) einzugehen, als sie Aussagen (Inhalte) des Berichts betreffen, welche für die im Plan konkret getroffenen Dispositionen tatsächlich oder zumindest mutmasslich von Bedeutung waren respektive - falls solche (Aussagen) fehlen - von Bedeutung hätten sein können (Kausalität). Im Übrigen ist auf die Akten zu verweisen.

Generell bemängelt der Beschwerdeführer, dass der Planungsbericht einseitig verfasst sei. Für die Interessen der Grundeigentümerin/Bauherrschaft sprechende Aspekte (der Projektgeschichte, des kant. Richtplans 2000, der rechtsgültigen Ortsplanung, der kommunalen Leitbilder etc.) würden speziell hervorgehoben, derweil Umstände, die tendenziell für die Anliegen der Anwohner sprechen würden, gezielt unterdrückt würden.

Diese Rüge ist nicht ganz unberechtigt. Dem (auf entsprechende Hinweise im Vorprüfungsverfahren hin zwar in verschiedenen Punkten nachgebesserten) Raumplanungsbericht kann nicht das Prädikat grösstmöglicher Objektivität verliehen werden. Dies liegt zu einem guten Teil aber bereits in der „etwas zwitterhaften“ Verfahrenskonstellation begründet, wie sie der Gestaltungsplanung eigen ist. Als Nutzungspläne (vgl. § 14 PBG) sind Gestaltungspläne - nicht anders als etwa der Bauzonen- oder der Erschliessungsplan - zwar Pläne der Gemeinde. Anders als die letzteren aber, welche auch von der Gemeinde bzw. in deren Auftrag erarbeitet werden, obliegt die Erarbeitung eines Gestaltungsplans grundsätzlich der Eigentümerschaft. Dass deren oberste Ziele nicht unbedingt der allseitige Interessenausgleich und - bezogen auf den Planungsbericht - nicht die Gewährleistung grösstmöglicher Objektivität sind, versteht sich von selbst. Diese „Schwächen“ sind als systembedingt zu akzeptieren. Wenn man (kommunale und kantonale Planungs- und Genehmigungsbehörden) sich ihrer bewusst ist, kommt ihnen auch keine übermässige Bedeutung zu, ist die Objektivität dennoch gewährleistet. Insbesondere darf im vorliegenden Fall den seit Jahren mit „der Sache“ (nämlich: Areal und Parteien) befassten kantonalen Behörden ohne weiteres zuerkannt werden, mit der Thematik selbst wie auch mit den Eigenheiten der konkreten Akteure gut vertraut zu sein. Dasselbe darf mit Bezug auf den überschaubaren Kreis an Personen angenommen werden, welche zur Einsprache gegen den Plan überhaupt legitimiert sind/wären und zugleich ein Interesse an einer solchen haben (könnten). Es können dies (faktisch) nur die benachbarten Anwohner respektive Grundeigentümer der benachbarten Wohnbauten sein, und die Erfahrung zeigt, dass die Akteure im Verfahren denn auch immer etwa die selben sind, wenn vorliegend auch nur Beschwerdeführer Plüss. Mit andern Worten ist nicht zu ersehen, dass und inwiefern ein zur Einsprache gegen den Plan berechtigter Dritter aufgrund des Planungsberichts davon abgehalten worden sein könnte, Einsprache zu erheben.

Wie an früherer Stelle aufgezeigt, kommt dem vorliegenden Gestaltungsplan teilweise „heilende Funktion“ zu. Die im RRB Nr. 2013/1017 festgestellten „Pendenzen“ (bis dahin nicht bewilligte bauliche Zustände) müssten bei Ausbleiben seiner Genehmigung zum Teil in abweichender Art und Weise - ggf. gar durch partiellen Rückbau - aufgearbeitet werden (vgl. dazu oben Ziff. 2.3.2.1 lit. a); so, was die überschrittene Gebäudelänge und die unterschrittene Grünflächenziffer betrifft. Dem Beschwerdeführer ist zuzustimmen, dass sich dieser Aspekt aus den einleitenden Ausführungen des Berichts unter Ziff. 1 (Einleitung) und Ziff. 3 (Projektgeschichte) nicht ergibt. Dasselbe gilt mit Bezug auf Ziff. 5.3.1 des Berichts, wo die „... heute bestehenden Bauten auf dem Areal ... [vorbehaltlos als] unabhängig voneinander im Baubewilligungsverfahren genehmigt und realisiert“ beschrieben werden. Indessen gilt auch hier, dass nicht zu ersehen ist, inwiefern dieser Umstand den Verfahrensverlauf beeinflussen könnte. Vielmehr scheint der die Sache akribisch beobachtende Beschwerdeführer zum äusserst exklusiven Kreis jener zu gehören, die den Überblick über die streitige Angelegenheit noch nicht verloren haben. Im Übrigen ist zu Gunsten der Bauherrschaft bzw. ihres Planers immerhin festzuhalten, dass die vom Gestaltungsplan in Anspruch genommenen Überschreitungen der max. Gebäudelänge gemäss Grundnutzung (Industriezone) in der Tabelle 5-2 des Berichts durchaus offengelegt werden.

Klar ins Leere stösst die vom Beschwerdeführer zu Ziff. 5.2 des Berichts angebrachte Behauptung, die vormals vom Projektperimeter umfassten mehreren Parzellen (vgl. dazu oben Ziff. 2.1.1) hätten ohne Anpassung des Bauzonenplanes nicht vereint werden dürfen. Es misslingt ihm denn auch die Begründung. Dass die Zusammenlegung der Parzellen dem bauwilligen Eigentümer Vorteile im Umgang mit der (nicht transportierbaren) Grünflächenziffer bringt, trifft zwar zu, ruft aber - wie andere mit der besagten Grundbuchoperation einhergehende Nebeneffekte auch - nicht nach einer Anpassung (welchen Inhalts auch immer) des Bauzonenplans.

Ebensowenig unterdrückt der Raumplanungsbericht den Umstand, dass der Plan - mit Bezug auf die Verkehrsanlage im Südwesten seines Perimeters - die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (zur Unterschreitung des Gewässerabstandes zur Dünnern) impliziert (vgl. zu diesem Thema bereits oben Ziff. 2.3.2.1 lit. k). Vielmehr setzt er sich unter Ziff. 6.5.3 unmissverständlich mit dieser Thematik auseinander; desgleichen der Umweltverträglichkeitsbericht (vgl. a.a.O., Ziff. 5.7.2).

Damit ist das Rechtsbegehren RRPB 1 abzuweisen.

2.3.2.5 Beurteilung der Rechtsbegehren RWA (S. 129 ff. Beschwerdeschrift)

a. Rechtsbegehren RWA 1 (S. 129 f. Beschwerdeschrift)

Das Rechtsbegehren RWA 1 muss als diffus bezeichnet werden. Es handelt sich um ein Gemenge aus Verfahrensanträgen und solchen materiellen Inhalts (im Detail siehe Ziff. 6.1 der Beschwerdeschrift). Mutmasslich wird beantragt, der Regierungsrat habe Strafanzeige zu erstatten, nämlich gegen die - zusammen mit der Staatsanwaltschaft zu eruiierenden - „zuständigen Stellen“. Ferner sei der Entscheid des Gemeinderates über seinen Einsprache-Antrag WA1 vom Regierungsrat „zu korrigieren“.

Der angesprochene Antrag im vorangehenden Einspracheverfahren lautete darauf, „... in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen, dass der Bauherr die widerrechtlich und ohne gültige Baugenehmigung bei der Halle 6 entfernten Hochstammbäume ... mit gleichen Bäumen ...“ zu ersetzen habe. Der Gemeinderat hat diesen Antrag mit der Begründung abgewiesen, bei den gefälltten Bäumen habe es sich nicht um durch den Zonenplan geschützte gehandelt.

Vorerst steht es dem Beschwerdeführer nicht zu, dem Regierungsrat im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens Aufträge darüber zu erteilen, dass und gegen wen er Strafanzeige zu erstatten hat. Insofern ist auf seinen Antrag nicht einzutreten.

Ferner können nicht unter speziellem Schutz stehende Einzelbäume in der Bauzone in der Tat jederzeit und ohne Bewilligung gefällt werden. Anders - aber an dieser Stelle nicht zutreffend und damit auch nicht weiter zu diskutieren - verhält es sich dann, wenn die konkreten Bäume - sei es kraft einer Auflage in der Baubewilligung oder eines Gestaltungsplanes - vorhanden sein müssen, d. h. Pflichtbestand darstellen, etwa aus Gründen der Umgebungsgestaltung oder weil erst sie die Einhaltung der geforderten Grünflächenziffer gewährleisten. Diese Ausgangslage (freie Verfügbarkeit der Bauherrschaft über die gefälltten Bäume) steht aber nicht der Möglichkeit entgegen, im Gestaltungsplan Bäume zu fordern. So sieht der vorliegend zur Diskussion stehende Plan an bestimmten Stellen des Areals die Bepflanzung mit Bäumen denn auch vor (vgl. dazu oben Ziff. 2.3.2.1 lit. f). Indessen ist nicht zu bemängeln, dass die SBV - anders als vom Beschwerdeführer im Einspracheverfahren gefordert - den Ersatz bestimmter Bäume im Bereich der Halle 6 nicht vorsehen. Insofern ist der Antrag RWA 1 abzuweisen.

b. Rechtsbegehren RWA 2 (S. 131 f. Beschwerdeschrift)

Wiederholt wird hier der vom Gemeinderat auf Einspracheebene abgewiesene Antrag um Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Industriestrasse West im Bereich der Wohnbauten (Reiheneinfamilienhäuser), nämlich auf 30 km/h, eventualiter um Erlass eines Fahrverbotes für LKWs im Abschnitt Einmündung Hafenstrasse bis Einmündung Fabrikstrasse.

Vorerst stellt sich die Frage, ob diese Anträge im vorliegenden Verfahren (Gestaltungsplanverfahren) überhaupt gestellt werden können, das heisst, ob darauf einzutreten ist. Zum einen regeln Gestaltungspläne - nebst verschiedenen anderen Aspekten - auch solche der Erschliessung, und sie sollen vor schädlichen Immissionen schützen (vgl. § 44 Abs. 1 PBG). Mit Bezug auf Erschliessungspläne wiederum hält das PBG explizit fest, dass diese - soweit für die Erschliessungsplanung von Bedeutung - auch Grundsätze für die Verkehrsregelung festlegen können (vgl. § 39 Abs. 2 lit. e). Ferner ist der Gemeinderat - nicht anders als für die Nutzungsplanung - auch für den Erlass von Verkehrsmassnahmen auf Gemeindestrassen zuständig [siehe § 10 Abs. 1 der kant. Verordnung über den Strassenverkehr (Strassenverkehrsverordnung; BGS 733.11)]. Umgekehrt würden die vom Beschwerdeführer beantragten Massnahmen nicht bloss über den Perimeter des Gestaltungsplans hinaus greifen, sondern sie würden sich vielmehr auch gegen Verkehrsteilnehmer richten, die mit der Nutzung des Planareals nichts zu tun haben. Folglich dürfte der Kreis der zur Beschwerde nach § 10 Abs. 2 Strassenverkehrsverordnung Legitimierten weiter sein als jener der zur Einsprache gegen den Gestaltungsplan Berechtigten.

Die Eintretensfrage kann vorliegend letztlich offen gelassen werden. Dies deshalb, weil die Anträge ohnehin abzuweisen wären respektive sind, und zwar aus folgenden Gründen:

Im Vergleich zur unter Ziff. 2.3.2.2 lit. k diskutierten, jedoch verworfenen Lösung, in den Sonderbauvorschriften verbindlich festzulegen, dass sämtlicher Schwerverkehr zum und weg vom Handelszentrum von Westen her bzw. nach Westen ablaufen müsse, erwiesen sich die geforderte generelle Geschwindigkeitsbeschränkung wie auch ein Fahrverbot für LKWs nämlich als unverhältnismässig. So würden sich die beiden Massnahmen - anders als die an sich geeignete Lösung über die Sonderbauvorschriften - auch gegen Dritte richten, und dies „ohne Not“, d. h. obwohl nicht erforderlich.

c. Rechtsbegehren RWA 3 (S. 133 f. Beschwerdeschrift)

Es verhält sich hier wie beim Rechtsbegehren RRPB 1 (vgl. oben Ziff. 2.3.2.4). Implizit beantragt der Beschwerdeführer, Plan und SBV nicht zu genehmigen. Tatsächlich bemängelt er den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), der „... zurückzuweisen und zu überarbeiten ...“ sei (expliziter Antrag). So seien im Bericht die Emissionen sämtlicher Bauten und Anlagen auf dem Planareal zu diskutieren, d. h. insbesondere auch die Auswirkungen jener, die bis dahin noch nicht bewilligt seien. Bezüglich aller noch nicht rechtskräftig bewilligter Bauten/Anlagen (nämlich u.a: die geplante Halle 5; die geplante Lärmschutzwand an der Westfassade der Hallen 4 oder 5; die bereits erstellten PKW-Parkplätze auf der Aufschüttung bei der Halle 6; der bereits erstellte und betriebene Umschlagsplatz zwischen den Hallen 4 und 7; die diversen noch nicht bewilligten LKW-Abstellplätze) seien zusätzlich auch die *negativen* Immissionen zu prüfen.

Gegenstand der regierungsrätlichen Genehmigung bildet - wie unter Ziff. 2.3.2.4 lit. a dargelegt - allein der Plan mit SBV. Der UVB ist einerseits Anlass des Plans (vgl. § 46 Abs. 2 lit. b PBG), andererseits Planungsgrundlage. Er kann - wie der Raumplanungsbericht auch - als solcher nicht angefochten werden. Hingegen kann geltend gemacht werden, wegen des mangelhaften UVB sei nicht nachgewiesen, dass die zur Genehmigung vorgelegte Planung rechtmässig (und zumindest nicht offensichtlich unzweckmässig) sei.

Dem Beschwerdeführer gelingt es (mit seinen allgemein gehaltenen Ausführungen) nicht, konkrete Fehler oder Lücken des UVB aufzuzeigen, die geeignet wären, die Rechtmässigkeit der darauf aufbauenden Planung in Frage zu stellen - und es sind derartige Mängel denn auch sonst nicht zu erkennen.

Dass der UVB - mit einem Vorbehalt (vgl. dazu soeben nachfolgend) - sämtliche Bauten, Anlagen und Nutzungen auf dem Planareal (im künftigen Vollausbau) zum Gegenstand hat, folglich auch die bereits vorhandenen, seien sie bereits bewilligt oder aber noch nicht, ergibt sich schon aus dessen Einleitung (vgl. a.a.O., Ziff. 1.1). Der mit Bezug auf die LKW-Abstellplätze erkannte Mangel (an Lärmgutachten und UVB) ist bereits unter Ziff. 2.3.2.2 lit. f. behandelt worden. Der Bericht entspricht den massgebenden rechtlichen Vorgaben [siehe Art. 10b Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) sowie Art. 3 Abs. 1 und Art. 18 Abs. 1 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011)]. Art. 18 Abs. 1 UVPV hält fest, dass die „... zuständige Behörde prüft, ob das Vorhaben den Vorschriften über den Schutz der Umwelt (Art. 3) entspricht.“ Art. 3 Abs. 1 UVPV wiederum bestimmt, dass bei „... der Prüfung ... festgestellt [wird], ob das Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht“, und erklärt als dazu gehörend „... das USG und die Vorschriften, die den Natur- und Heimatschutz, den Landschaftsschutz, den Gewässerschutz, die Wald-erhaltung, die Jagd, die Fischerei und die Gentechnik betreffen.“ Damit steht auch bereits fest, weshalb sich der Bericht zu den vom Beschwerdeführer angesprochenen *negativen* Immissionen nicht äussert. Es handelt sich bei diesen nämlich um einen Begriff aus dem Bereich des privatrechtlichen Immissionsschutzes (vgl. Art. 679 und 684 ZGB), welcher nicht Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung bildet. Die vom Beschwerdeführer angesprochenen negativen Immissionen, insbesondere der Entzug von Licht und Aussicht, sind indessen im Wesentlichen bereits an anderer Stelle diskutiert worden, nämlich etwa im Zusammenhang mit der zulässigen Gebäudehöhe im Baubereich für die Halle 5.

Das Rechtsbegehren RWA 3 ist abzuweisen.

d. Rechtsbegehren RWA 4 (S. 135 Beschwerdeschrift)

So wie bereits im Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat beantragt der Beschwerdeführer, es sei vom Regierungsrat festzustellen, dass die Zusammenlegung der einst mehreren Grundstücke innerhalb des Planperimeters zu einem einzigen (vgl. dazu oben Ziff. 2.1.1) ohne entsprechende Anpassung des Bauzonenplans nicht rechtsgültig sei. Zudem sei mittels entsprechender Auflage sicherzustellen, dass die Grundeigentümerin bei einem künftigen Verkauf von Teilen des Areals die Einhaltung der Grünflächenziffer nachzuweisen habe.

Dass die Vereinigung der einst mehreren Grundstücke zur Parzelle Nr. 325 - eine Grundbuchoperation - zu ihrer Gültigkeit keiner Anpassung der rechtsgültigen Nutzungsplanung (Bauzonen- oder Erschliessungsplan) bedurfte, ist bereits unter Ziff. 2.3.2.4 lit. b dargelegt worden. Da die Grünflächenziffer mit der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans auch kraft desselben arealweit - also nicht mehr parzellenspezifisch - einzuhalten sein wird, sind allfällige künftige Abparzellierungen für den Grünflächennachweis nicht von Belang. Im Übrigen ist der revidierte § 40 KBV zu beachten, der Parzellierungen, die zu einem parzellenbezogenen Manko an Grünfläche führen, nunmehr explizit verbietet. Es besteht folglich kein Anlass für eine dahingehende Auflage.

Der Antrag RWA 4 ist abzuweisen.

e. Rechtsbegehren RWA 5 (S. 136 f. Beschwerdeschrift)

Hier wurde und wird begehrt, es sei vom Gemeinderat respektive Regierungsrat darzulegen, weshalb im Rahmen verschiedener bisheriger Verfahren stets gegen die Interessen der Bewohner der Reiheneinfamilienhäuser entschieden worden sei. Insofern stelle

der vorliegende Gestaltungsplan denn auch nichts anderes als einen weiteren unverständlichen Akt in einer konstanten Abfolge dar.

Im Einzelnen ergibt sich die Antwort aus den umfassenden vorangehenden Erwägungen und jenen im RRB Nr. 2013/1017. Dabei bildet in der Tat die unglückliche aktuelle Zonierung - das unmittelbare (bloss durch eine Gemeindestrasse getrennte) Aufeinandertreffen von Wohn- und Industriezone (mit ihren fundamental verschiedenen Nutzungsansprüchen) - Grundursache des fortwährenden Interessenkonflikts. Vor dem Hintergrund der pointierten Argumentation des Beschwerdeführers ist aber immerhin auch die relativierende Feststellung wichtig, dass sich aus dem unglücklichen Zusammentreffen von Wohn- und Industriezone durchaus auch für die letztere Nachteile (Nutzungsbeschränkungen) ergeben; insbesondere etwa, was die Lärmfrage betrifft. So resultieren beispielsweise die limitierten Fahrtenzahlen nach § 15 Abs. 1 und 2 SBV allein aus den in der benachbarten Wohnzone geltenden strengeren Lärmgrenzwerten (ES II statt ES IV). Zu guter Letzt bleibt - mit der Grundeigentümerin/Bauherrschaft (vgl. Ziff. 24 ihrer Stellungnahme vom 11. November 2014) - noch festzuhalten, dass das heutige Planareal offenbar bereits zu einem Zeitpunkt Industrieland darstellte, als nördlich benachbart noch keine reine Wohnzone bestand.

Dem Begehren RWA 5 ist mit den vorstehenden Ausführungen entsprochen. Damit kann es als teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen gelten.

f. Rechtsbegehren RWA 6 (S. 138 Beschwerdeschrift)

Das Rechtsbegehren RWA 6 greift zurück auf das Begehren RWA 2. Der Beschwerdeführer beantragt, es sei der Gemeinderat für den Fall, dass den dort (RWA 2) gestellten Anträgen (nämlich: Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Industriestrasse West auf 30 km/h, evtl. Verhängung eines Fahrverbots für LKWs auf einem näher bezeichneten Abschnitt dieser Strasse) im vorliegenden Verfahren (Nutzungsplanverfahren) auch vom Regierungsrat nicht Folge gegeben werde, anzuhalten, diese im zutreffenden Verfahren zu beurteilen.

Der Regierungsrat hat die Verfahrensfrage offen gelassen und ist zum Befund gelangt, dass - im Gestaltungsplanverfahren - die eine wie die andere der beantragten Verkehrsmassnahmen als unverhältnismässig zu verwerfen wären respektive sind (vgl. vorstehend lit. b). Gleichzeitig sieht er keinen Anlass, die streitige Angelegenheit zur Beurteilung ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens an den Gemeinderat zurückzuweisen. Dies vor allem deshalb, weil der Gemeinderat seinen ablehnenden Entscheid nicht verfahrensrechtlich, sondern sehr wohl materiell begründet hat (vgl. a.a.O., Punkt WA2). Das Begehren RWA 6 ist damit abzuweisen. Indessen steht es dem Beschwerdeführer frei, dem Gemeinderat seine Anliegen seinerseits nochmals zu unterbreiten, nämlich als Anträge auf Erlass von Verkehrsmassnahmen auf einer Gemeindestrasse.

2.3.2.6 Beurteilung der Rechtsbegehren RUVB (S. 139 ff. Beschwerdeschrift)

a. Rechtsbegehren RUVB 1 (S. 139 ff. Beschwerdeschrift)

Beantragt wird - und hier explizit -, den Plan mit SBV nicht zu genehmigen, sondern zurückzuweisen. Dies, weil der ihm zugrunde liegende UVB mangelhaft sei.

So wie bereits beim Raumplanungsbericht, folgt die Auseinandersetzung des Beschwerdeführers mit dem UVB, welchen er in diverser Hinsicht bemängelt, dessen Gliederung. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist im Folgenden wiederum insoweit (näher) einzugehen, als sie nicht bereits in einem andern Zusammenhang diskutiert worden sind (vgl. die vorstehenden Erwägungen) und als sie Inhalte des Berichts

betreffen, welche für die im Plan konkret getroffenen Dispositionen tatsächlich oder zumindest mutmasslich von Bedeutung waren respektive - soweit das Fehlen von Aussagen gerügt wird - von Bedeutung hätten sein können (Kausalität). Im Übrigen ist auf die Akten zu verweisen.

Soweit der UVB auf das separate Lärmgutachten zurückgreife, sei - so der Beschwerdeführer - auf die dazu geltend gemachten Unzulänglichkeiten zu verweisen. Im Übrigen seien folgende Vorbehalte anzubringen: An verschiedenen Stellen des Berichts werde - wie bereits im Raumplanungsbericht - unterdrückt, dass ein Teil der bestehenden Bauten und Anlagen auf dem Areal noch nicht bewilligt sei. Insofern gehe es denn auch nicht an, die vom Handelszentrum (im Vollausbau) ausgehenden Schadstoffemissionen zu 80 % als bereits bestehend und nur zu 20 % als neu zu veranschlagen. Ferner werde die Zunahme des Ausstosses an verschiedenen Schadstoffen (NO_x, HC und Partikel) zum Gesamtausstoss auf dem Gebiet der Gemeinde Hägendorf in Relation gesetzt, was die tatsächlich viel höhere Mehrbelastung der unmittelbaren Nachbarschaft nicht korrekt abbilde [Zitat: „Wenn in einem Haus ein Gas leak ist, dann interessiert es mich nicht, ob die Gesamtkonzentration in der Gemeinde nur wenig zugenommen hat.“]. Soweit der UVB - in Sachen Schadstoffausstoss - schliesslich eine rechnerische „Reserve“ darin orte, dass alle (der im Durchschnitt täglich 270 zulässigen) Fahrten mit Nutzfahrzeugen als solche mit LKWs gerechnet worden seien, sei klar festzuhalten, dass die Firma Traveco effektiv auch bloss solche - und keine Lieferwagen - einsetze.

Was die Vorbehalte gegenüber dem Lärmgutachten betrifft, kann auf die Erwägungen unter Ziff. 2.3.2.3 verwiesen werden. Soweit sich die Rügen gegen die Aussagen des UVB zum Thema Luftreinhaltung richten, ist nachfolgend näher darauf einzugehen. Im Übrigen sind die beschwerdeführerischen Vorbringen zum Antrag RUVB 1 zu einem grossen Teil bereits an anderer Stelle behandelt worden (so etwa jene betreffend Urhebererschaft des UVB, Grünfläche und Gewässerabstand), oder aber sie dürfen als für den Plan nicht erheblich qualifiziert werden.

Was die Luftreinhaltung betrifft, ist die „Vorläufige Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle“ (Amt für Umwelt/AfU) vom 13. Juni 2011 zu konsultieren. Diese bezieht sich zwar noch auf den Gestaltungsplan „Logistik Center Hägendorf“ mit Sonderbauvorschriften (vgl. oben Ziff. 2.1.1). Hingegen kommt ihr unveränderte Bedeutung zu. So hat sich das AfU im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum vorliegenden Plan in einem internen Schreiben ans ARP vom 6. Dezember 2013 wie folgt geäussert: „Mit Brief vom 29. Oktober 2013 bitten Sie uns um eine Stellungnahme zu den überarbeiteten Unterlagen zum ‚Gestaltungsplan Handelszentrum Hägendorf‘. Wir haben uns im Rahmen des UVP-Verfahrens letztmals mit der vorläufigen Beurteilung am 13. Juni 2011 detailliert zum Vorhaben geäussert. Damals wurde das Projekt noch unter dem Titel ‚Logistik Center Hägendorf‘ eingereicht. [Absatz] In dieser Beurteilung haben wir eine Reihe von Anpassungen der Unterlagen vor der öffentlichen Auflage gefordert. Diese wurden weitgehend berücksichtigt. ... [Absatz] ... Nach der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans ab dem 7. November 2011 gingen ... gegen diesen diverse Beschwerden ein. ... Der Regierungsrat verweigerte dem Gestaltungsplan ‚Logistik Center Hägendorf‘ ... die Genehmigung. Der Plan sei zu überarbeiten und neu aufzulegen. [Absatz] In der Folge hat die Bauherrschaft den Nutzungsplan überarbeitet und Ende Oktober 2013 zur erneuten Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Umwelt verzichtet angesichts der bereits mehrmaligen Prüfung der Unterlagen ... auf die Abfassung eines umfassenden Beurteilungsberichtes. [Absatz] Unsere vorläufige Beurteilung vom 13. Juni 2011, die Erwägungen des RRB vom 4. Juni 2013, der Umweltverträglichkeitsbericht vom 21. Oktober 2013 ..., das Lärmgutachten vom 16. Oktober 2013 und der Gestaltungsplan Handelszentrum Industriestrasse West, Stand 21. Oktober 2013 dienen als Grundlage für unsere nachfolgenden Äusserungen: ... [mehrere Absätze] ... Luft-

reinhaltung [Absatz] Die im Antrag D unserer vorläufigen Beurteilung vom 13. Juni 2011 geforderten Anpassungen der Unterlagen sind erfolgt: [Absatz]“

Dem Bericht des AfU vom 13. Juni 2011 ist zum Thema Luft (vgl. a.a.O., Ziff. 2.4) unter anderem Folgendes zu entnehmen: „Die Region Olten / Gäu ist ein Gebiet mit erheblicher lufthygienischer Vorbelastung, welche je nach Schadstoff zu einem grossen Teil durch den Verkehr verursacht wird. Die lufthygienische Ausgangslage ist im Bericht [gemeint: UVB] korrekt dargestellt. ... Das Vorhaben wird weiteren Verkehr und somit auch Emissionen induzieren. Die Auswirkungen der zusätzlichen Fahrten (270 LKW; LI / 450 PW DTV) auf das übergeordnete Strassennetz sind nicht vernachlässigbar. Bei der Berechnung der Emissionen aus dem Strassenverkehr ‚ohne‘ bzw. ‚nach Realisierung des Logistik Centers‘ ... nehmen die Luftschadstoffe auf dem öffentlichen Strassennetz in Hägendorf gegen 2 % zu. Diese Zunahme ist aus lufthygienischer Sicht zwar als erheblich zu bezeichnen, in der Umgebung einer Industrie-Erschliessungsstrasse aber hinzunehmen resp. unvermeidbar. Auf eine Berechnung der strassennahen NO_x-Immissionen kann daher verzichtet werden. Aus lufthygienischer Sicht ist die Plafonierung des Fahrtenaufkommens ... zu begrüssen.“

Der Regierungsrat schliesst sich der Einschätzung des AfU an; er beurteilt sie als zutreffend. Dem Beschwerdeführer ist zwar zuzustimmen, dass es nicht angeht, Emissionen von Anlagen, die zwar bereits realisiert sind und in Betrieb stehen, deren rechtskräftige Bewilligung jedoch noch aussteht, rechnerisch als vorbestehende zu veranschlagen (so geschehen unter Ziff. 5.2.7.3 des UVB). Dies ändert indessen nichts am Befund. So hat das AfU die (dereinst) vom Betrieb des Handelszentrums ausgehenden Emissionen nicht nach bestehenden und neuen unterteilt, sondern sie vielmehr in ihrem Total im Endausbau (resultierend aus 270 LKW- und 450 PW-Fahrten täglich) zur Summe der übrigen Emissionen auf dem öffentlichen Strassennetz Hägendorfs in Relation gestellt. Dabei hat es eine Zunahme um „gegen 2 %“ errechnet und diese als „erheblich“, jedoch - in der Umgebung einer Industrie-Erschliessungsstrasse - „unvermeidbar“ bezeichnet. Entsprechend sei sie hinzunehmen. Daran ändert nichts, dass die Zunahme in der näheren Umgebung des Handelszentrums, d. h. entlang der vom hier generierten Verkehr effektiv befahrenen Routen - und so wohl auch am Domizil des Beschwerdeführers an der Industriestrasse West -, mutmasslich höher ausfällt als im gemeindeweiten Durchschnitt. Bei allem Verständnis für die Besorgnis des Beschwerdeführers bleibt letztlich jedoch die absolute Betrachtung massgebend, nicht die relative, und hier wird es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit so verhalten, dass - angesichts des hiesigen Verkehrsaufkommens - etwa die Anwohner entlang der Solothurnerstrasse einer höheren Gesamtbelastung ausgesetzt sein werden als der direkt gegenüber der Industriezone wohnhafte Beschwerdeführer.

Damit ist das Begehren RUVB 1 abzuweisen.

b. Rechtsbegehren RUVB 2 (S. 155 ff. Beschwerdeschrift)

Der Beschwerdeführer wiederholt seinen (Verfahrens-)Antrag aus dem Einspracheverfahren, dass ein neuer UVB zu erstellen sei, und zwar durch einen von der Bauherrschaft unabhängigen Gutachter. In diesem sei unter anderem die Zunahme der Schadstoffbelastung für die Anwohner der Industriestrasse West speziell auszuweisen. Darüber hinaus gibt der Beschwerdeführer für den neu zu erstellenden Bericht ein umfassendes Pflichtenheft vor, reichend vom Verkehrslärm bis zum Persönlichkeitsschutz (siehe S. 156 Beschwerdeschrift). Beim vorliegenden UVB handle es sich - nicht anders als beim integrierten Lärmgutachten - um ein Gefälligkeitsgutachten. Zum Beweis beruft sich der Beschwerdeführer einmal mehr auf das bereits an diversen andern Stellen angerufene - nun aber näher bezeichnete - verwaltungsgerichtliche Urteil vom 27. Mai

2008 in Sachen K. Plüss gegen BJD, Bau- und Werkkommission Hägendorf sowie G. Hein betreffend Neubau Logistik Gäu Center.

Betreffend die Fragen, durch wen der UVB beizubringen ist und was er zu beinhalten hat, kann auf die Erwägungen unter Ziff. 2.3.2.2 lit. f und 2.3.2.5 lit. d verwiesen werden; was die Zunahme der Schadstoffimmissionen für die Anwohner der Industriestrasse West im Speziellen betrifft, auch auf die unmittelbar vorstehenden Ausführungen unter lit. a. Daraus ergibt sich auch, dass der UVB letztlich immer ein „Parteigutachten“ darstellt, dass durch die behördliche Überprüfung die Objektivität der Beurteilung aber dennoch gewährleistet ist.

Die Feststellungen des Verwaltungsgerichts im vom Beschwerdeführer angerufenen Urteil vom 27. Mai 2008 vermögen vorliegend ebensowenig zu einer abweichenden Beurteilung zu führen. So ist die vom Beschwerdeführer gerne - und isoliert - zitierte Erwägung 5 [„Zuerst ist zu erwähnen, dass es sonderbar anmutet, wenn die Vorinstanz ihre Ausführungen vorbehaltlos auf ein Parteigutachten abstützt. Selbst wenn dieses nicht den Eindruck eines Gefälligkeitsgutachtens hinterlässt, so ist es doch die Aufgabe der Vorinstanz, entsprechende Abklärungen selber zu tätigen und den Umfang und die Art der gutachterlichen Fragestellungen selber zu bestimmen.“] im Zusammenhang mit einem vom Gericht zweifellos zurecht als unzureichend befundenen Lärmgutachten ergangen. Wie sich aus seinen Erwägungen ergibt, hatte das dem Gericht damals zur Beurteilung vorliegende Gutachten nämlich nicht bloss den (seinerzeit noch erheblichen) Verkehrslärm ab der Solothurnerstrasse nicht mit jenem ab der Industriestrasse West addiert, sondern auch den zu erwartenden Betriebslärm zu untersuchen versäumt (vgl. a.a.O., Erw. 8a und 8b).

Das Begehren RUVB 2 ist folglich abzuweisen.

c. Rechtsbegehren RUVB 3 (S. 158 Beschwerdeschrift)

Wie sich selbst aus dem UVB ergebe (nämlich aus Ziff. 5.4.5), habe die Bauherrschaft vom AfU konkretisierte Vorgaben zum Bodenschutz klar missachtet. Deshalb - und vor allem im Hinblick auf die künftig noch anstehenden Bauarbeiten (insb. Halle 5) - seien gegen die Bauherrschaft die erforderlichen Massnahmen (etwa: Strafanzeige) einzuleiten.

Wie bereits unter Ziff. 2.3.2.5 lit. a festgestellt, steht es dem Beschwerdeführer nicht zu, dem Regierungsrat im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens verbindliche Weisungen betreffend die Ausübung abschliessend in seinem Ermessen stehender Verhaltensoptionen zu erteilen. Auf das Begehren RUVB 3 ist damit nicht einzutreten.

d. Rechtsbegehren RUVB 4 (S. 159 ff. Beschwerdeschrift)

Der Beschwerdeführer erachtet die unter Ziff. 5.10.4 UVB respektive in § 10 SBV vorgesehenen Massnahmen zum Ortsbildschutz bzw. zur Gestaltung als unzureichend. Er beantragt, jene Massnahmen als verbindlich zu erklären, die sich aus dem Vertrag zwischen ihm und dem Grundeigentümer aus dem Jahr 2009 (vgl. dazu oben Ziff. 2.3.2.1 lit. c) ergeben würden.

Inhaltlich geht es im Wesentlichen um die Baumasse und die Gestaltung im engeren Sinn der direkt gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu stehen kommenden Halle 5. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht sind diese Aspekte bereits an anderer Stelle behandelt worden [vgl. etwa Ziff. 2.3.2.1 lit. f (betr. Begrünung) oder Ziff. 2.3.2.2 lit. e (betr. zulässige Gebäudehöhe und Dachaufbauten)]. Für weitere - sich auf §§ 44 f. PBG stützende - Auflagen („Korrekturen“) besteht kein Anlass. Insofern ist der Antrag des

Beschwerdeführers abzuweisen. Soweit sich der Beschwerdeführer auch formell auf den angerufenen Vertrag beruft und die unmittelbare Verbindlichkeit der darin getroffenen Lösungen für das vorliegende Verfahren beansprucht, ist - unter Verweis auf die Erwägungen unter Ziff. 2.3.2.1 lit. c - auf seinen Antrag nicht einzutreten.

2.3.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend verhält es sich wie folgt:

a. Das Rechtsbegehren RALG 12 ist gutzuheissen.

b. Das Rechtsbegehren RALG 6 (inkl. Rechtsbegehren RSBV 8 und 9) ist wie folgt teilweise gutzuheissen:

- § 8 Abs. 2 Satz 2 der Sonderbauvorschriften soll wie folgt lauten: „Die Anzahl und die Anordnung der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren abschliessend festzulegen.“

- § 9 Abs. 2 Satz 1 der Sonderbauvorschriften soll wie folgt lauten: „Begrünte Dachflächen können mit einem Drittel ihrer Fläche als Grünfläche angerechnet werden, und zwar bis zu maximal einem Drittel der erforderlichen Grünfläche.“

- § 9 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften [lautend: „Mit jedem Baugesuch für bauliche Veränderungen, welche die Grünfläche verändern, ist aufzuzeigen, wie die Grünflächenziffer auf dem Gesamtareal eingehalten wird.“] ist ersatzlos zu streichen.

- Bei Ausbleiben der fristgerechten Projektierung oder Errichtung der Halle 5 richtet sich das Vorgehen zur Herstellung der erforderlichen Grünfläche nach Ziff. 2.3.2.1 lit. f am Ende der Erwägungen.

Im Übrigen ist das Rechtsbegehren RALG 6 (inkl. Rechtsbegehren RSBV 8 und 9) abzuweisen.

c. Das Rechtsbegehren RSBV 5 ist wie folgt teilweise gutzuheissen: § 5 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften ist mit einem Satz 4 zu ergänzen, lautend wie folgt: „Im Baubereich für die Halle 5 sind Solaranlagen unzulässig; andere Dachaufbauten sind nur unter den Voraussetzungen der Kantonalen Bauverordnung von der Anrechnung auf die Gebäude- respektive Fassadenhöhe ausgenommen.“

Im Übrigen ist das Rechtsbegehren RSBV 5 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

d. Das Rechtsbegehren RSBV 6 ist wie folgt teilweise gutzuheissen: Das Lärmgutachten (nach Ziff. 1.2) ist, was die Abstellplätze für LKWs betrifft, im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.2.2 lit. f, 3. Abschnitt) nachzubessern und dem Bau- und Justizdepartement unaufgefordert zur Kenntnis zu bringen. Dies innerhalb von drei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses. Weist das nachgebesserte Gutachten eine Überschreitung der massgebenden Planungswerte von 55 bzw. 45 dB(A) (tags/nachts) aus, sind vom Bau- und Justizdepartement die erforderlichen Korrekturen zu verfügen, im Maximum die ersatzlose Streichung von § 6 Abs. 2 Satz 2 der Sonderbauvorschriften. Dasselbe gilt, wenn die fristgerechte Nachbesserung des Gutachtens ausbleiben sollte.

Im Übrigen ist das Rechtsbegehren RSBV 6 abzuweisen.

e. Das Rechtsbegehren RSBV 10 ist wie folgt teilweise gutzuheissen: § 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist ein dritter Satz anzufügen, lautend wie folgt: „Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Planareals sind die ordentlichen Vorschriften, insbesondere § 62 KBV massgebend.“

Im Übrigen ist das Rechtsbegehren RSBV 10 abzuweisen.

f. Das Rechtsbegehren RSBV 11 ist wie folgt teilweise gutzuheissen: § 12 der Sonderbauvorschriften ist ein dritter Satz anzufügen, lautend wie folgt: „Ein allfälliger Zaun entlang der Industriestrasse West ist im Bereich gegenüber den Reiheneinfamilienhäusern unabhängig von seiner Höhe aussenseitig zu begrünen.“

Im Übrigen ist das Rechtsbegehren RSBV 11 abzuweisen.

g. Das Rechtsbegehren RSBV 16 ist wie folgt teilweise gutzuheissen: § 23 der Sonderbauvorschriften hat wie folgt zu lauten: [Abs. 1] „Innerhalb von 6 Monaten nach der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans ist ein Baugesuch einzureichen, das die Umsetzung der Grünflächenziffer von 10 % und der Lärmschutzwand im Bereich der Westfassade der Halle 5 beinhaltet.“ [Abs. 2] „Die Grünflächenziffer und die Lärmschutzwand nach Absatz 1 sind innert eines Jahres nach der rechtskräftigen Baubewilligung zu realisieren.“

Im Übrigen ist das Rechtsbegehren RSBV 16 abzuweisen.

h. Das Rechtsbegehren RWA 5 ist im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.2.5 lit. e) teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.

i. Auf die Rechtsbegehren RALG 3 und RUVB 3 ist nicht einzutreten.

j. Auf die Rechtsbegehren RALG 1, RWA 1 und RUVB 4 ist teilweise nicht einzutreten; im Übrigen sind sie abzuweisen.

k. Die Rechtsbegehren RALG 2, 4, 5 und 7 - 11, die Rechtsbegehren RSBV 1 - 4, 7, 12 - 15 und 18, die Rechtsbegehren RLG 1 und 2, das Rechtsbegehren RRPB1, die Rechtsbegehren RWA 2 - 4 und 6 sowie die Rechtsbegehren RUVB 1 und 2 sind abzuweisen.

2.3.4 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

a. Die Verfahrenskosten sind - angesichts des aussergewöhnlichen Umfangs der Beschwerde - auf Fr. 5'000.00 festzusetzen [vgl. § 17 Abs. 1 Gebührentarif (GT; BGS 615.11)]. Sie sind - gestützt auf § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 2 sowie Art. 108 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) - zu vier Fünfteln dem Beschwerdeführer und zu einem Fünftel der Beschwerdegegnerin (Grundeigentümerin/Bauherrschaft) aufzuerlegen. Dies, weil der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen mehrheitlich unterlegen ist und seine Beschwerdeeingabe zugleich als äusserst weit-schweifig - und insofern teilweise unnötig - beurteilt werden muss. Der Kostenanteil des Beschwerdeführers von Fr. 4'000.00 ist durch den am 22. Oktober 2014 geleisteten Kostenvorschuss im selben Betrag gedeckt und mit diesem zu verrechnen.

b. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin weist in seiner Kostennote vom 24. Februar 2015 einen Aufwand (Honorar und Auslagen inkl. Mehrwertsteuer) von total Fr. 17'706.05 aus. Der Beschwerdeführer macht in seiner Stellungnahme vom 7. März 2015 unter anderem geltend, Rechtsanwalt Strausak mache teilweise Aufwand (etwa Aktenstudium) geltend, der noch auf Stufe Einsprache angefallen sei. Im Übrigen habe er aus früheren Verfahren über erhebliche Vorkenntnisse in der streitigen Angelegen-

heit verfügt. Auch hätten viele der im vorliegenden Verfahren massgebenden Dokumente bereits im Einspracheverfahren respektive in früheren Verfahren eine Rolle gespielt. Schliesslich mude es eigenartig an, dass sogar ein Anruf des Bauverwalters der Gemeinde Hägendorf Eingang in die Kostennote gefunden habe, was einmal mehr die Vermutung bestärke, dass die Verantwortlichen der Gemeinde nicht unabhängig handelten.

Dass Rechtsanwalt Strausak in der streitigen Angelegenheit über fundierte Vorkenntnisse verfügt, kann und soll nicht in Abrede gestellt werden. Insbesondere hat er im Vorfeld - zuhänden des Gemeinderats - bereits die Stellungnahme zur Einsprache verfasst, und es hat sich gezeigt, dass viele der Beschwerdeanträge Wiederholungen jener in der Einsprache darstellen. Vor diesem Hintergrund darf der von ihm ausgewiesene Zeitaufwand für Aktenstudium, Abklärungen und Redaktion sicher nicht als zu knapp bemessen beurteilt werden, insbesondere auch in Relation zum zur Anwendung gebrachten Stundenansatz. Umgekehrt hat die Erarbeitung des vorliegenden Beschlusses - nota bene ebenfalls unter möglichem Rückgriff auf Vorwissen aus früheren Beschwerdeverfahren (vgl. RRB 2013/1017) - mit aller Deutlichkeit die Zeitintensität und Beschwerlichkeit des Umgangs mit Eingaben des Beschwerdeführers in Erinnerung gerufen, auch wenn - das sei nicht bestritten - sich der Umgang mit der Streitsache als (Vertreter der) Gegenpartei durchaus etwas leichter gestalten dürfte als in der Funktion als entscheidende - und damit der Objektivität verpflichtete - Behörde. Was schliesslich den Vorwurf betrifft, die Gemeinde Hägendorf habe im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht unabhängig von der Beschwerdegegnerin agiert, bleibt allein zu bemerken, dass sie sich - nach vom Gemeinderat einmal getroffenem Planbeschluss - durchaus wie eine Partei verhalten darf. In Würdigung der gesamten Umstände ist die vom Beschwerdeführer zu leistende Parteientschädigung auf zwei Drittel der geltend gemachten Parteikosten, (gerundet) auf Fr. 11'800.00, festzulegen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Das mehrheitlich bereits realisierte Handelszentrum Industriestrasse West umfasst im Endzustand eine Nutzfläche von 39'000 m² für Lager- und Logistiktutzungen. Nach Anhang 1 Ziffer 80.6 UVPV ist für Güterumschlagplätze und Verteilzentren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Lagerfläche mehr als 20'000 m² respektive das Lagervolumen mehr als 120'000 m³ beträgt. Die UVP-Pflicht ist somit gegeben.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung, die gemäss der kantonalen Verordnung über die Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (BGS 711.15) vom Regierungsrat vorgenommen wird, stützt sich auf den UVB der Projektverfasser vom 21. März 2014, das Lärmgutachten vom 21. März 2014 sowie die definitive Beurteilung durch das Amt für Umwelt vom 20. März 2015. Das Amt für Umwelt beurteilt das Projekt unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Massnahmen als umweltverträglich.

In formeller Hinsicht ist das Verfahren korrekt durchgeführt worden.

Über die im Rahmen der Beschwerdebehandlung gemachten Feststellungen hinaus sind in materieller Hinsicht keine weiteren Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Handelszentrum Industriestrasse West“ mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht der Einwohnergemeinde Hägendorf wird mit den in den Erwägungen enthaltenen Bemerkungen sowie mit nachfolgenden Auflagen und Präzisierungen genehmigt.

3.2 Die im UVB vom 21. März 2014 aufgeführten Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind umzusetzen.

3.3 Die Beschwerde von Kurt Plüss wird im Sinne der Erwägungen (siehe insb. Ziff. 2.3.3) teilweise gutgeheissen und im Übrigen - soweit darauf einzutreten ist - abgewiesen.

Von den Verfahrenskosten von total Fr. 5'000.00 werden Fr. 4'000.00 dem Beschwerdeführer (K. Plüss) und Fr. 1'000.00 der Beschwerdegegnerin (Immo Handels AG Hägendorf) auferlegt. Der Kostenanteil des Beschwerdeführers ist durch den von ihm geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und wird mit diesem verrechnet.

Beschwerdeführer K. Plüss hat der Beschwerdegegnerin (Immo Handels AG Hägendorf) eine Parteientschädigung von Fr. 11'800.00 zu leisten.

3.4 Auflagen

3.4.1 Die Sonderbauvorschriften werden wie folgt geändert:

- § 5 Abs. 3 wird mit einem Satz 4 ergänzt, lautend wie folgt: „Im Baubereich für die Halle 5 sind Solaranlagen unzulässig; andere Dachaufbauten sind nur unter den Voraussetzungen der Kantonalen Bauverordnung von der Anrechnung auf die Gebäude- respektive Fassadenhöhe ausgenommen.“
- § 8 Abs. 2 Satz 2 lautet wie folgt: „Die Anzahl und die Anordnung der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren abschliessend festzulegen.“
- § 9 Abs. 2 Satz 1 lautet wie folgt: „Begrünte Dachflächen können mit einem Drittel ihrer Fläche als Grünfläche angerechnet werden, und zwar bis zu maximal einem Drittel der erforderlichen Grünfläche.“
- § 9 Abs. 3 [lautend: „Mit jedem Baugesuch für bauliche Veränderungen, welche die Grünfläche verändern, ist aufzuzeigen, wie die Grünflächenziffer auf dem Gesamtareal eingehalten wird.“] wird ersatzlos gestrichen.
- § 11 Abs. 1 wird ein dritter Satz angefügt, lautend wie folgt: „Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Planareals sind die ordentlichen Vorschriften, insbesondere § 62 KBV massgebend.“
- § 12 wird ein dritter Satz angefügt, lautend wie folgt: „Ein allfälliger Zaun entlang der Industriestrasse West ist im Bereich gegenüber den Reiheneinfamilienhäusern unabhängig von seiner Höhe aussenseitig zu begrünen.“
- § 23 lautet wie folgt: [Abs. 1] „Innerhalb von 6 Monaten nach der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans ist ein Baugesuch einzureichen, das die Umsetzung der Grünflächenziffer von 10 % und der Lärmschutzwand im Bereich der Westfassade der Halle 5 beinhaltet.“ [Abs. 2] „Die Grünflächenziffer und die Lärmschutzwand nach Absatz 1 sind innert eines Jahres nach der rechtskräftigen Baubewilligung zu realisieren.“

3.4.2 Weitere Auflagen

- Bei Ausbleiben der fristgerechten Projektierung oder Errichtung der Halle 5 nach § 23 der Sonderbauvorschriften richtet sich das Vorgehen zur Herstellung der erforderlichen Grünfläche nach Ziff. 2.3.2.1 lit. f am Ende der Erwägungen.

- Das Lärmgutachten (nach Ziff. 1.2) ist, was die Abstellplätze für LKWs betrifft, im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.2.2 lit. f, 3. Abschnitt) nachzubessern und dem Bau- und Justizdepartement unaufgefordert zur Kenntnis zu bringen. Dies innerhalb von drei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses. Weist das nachgebesserte Gutachten eine Überschreitung der massgebenden Planungswerte von 55 bzw. 45 dB(A) (tags/nachts) aus, sind vom Bau- und Justizdepartement die erforderlichen Korrekturen zu verfügen, im Maximum die ersatzlose Streichung von § 6 Abs. 2 Satz 2 der Sonderbauvorschriften. Dasselbe gilt, wenn die firstgerechte Nachbesserung des Gutachtens ausbleiben sollte.
- 3.5 Die Aufhebung des Gestaltungsplans „Handelszentrum Euroflor“ (Erweiterung 3. Bau- etappe) der Einwohnergemeinde Hägendorf, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1995/1125 vom 11. April 1995, wird genehmigt.
- 3.6 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.7 Das Bau- und Justizdepartement legt den Bericht über die Umweltverträglichkeit, das zugehörige Lärmgutachten, die Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle (vorläufige Beurteilung vom 13. Juni 2011, Schreiben AfU an ARP vom 6. Dezember 2013 und definitive Beurteilung vom 20. März 2015) sowie den vorliegenden Beschluss, soweit er die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung betrifft, zur Einsichtnahme vom 7. April 2015 bis und mit 22. April 2015 öffentlich auf.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.00 [vgl. § 64 Gebührentarif (GT; BGS 615.11)], eine Gebühr für die Beurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfung von Fr. 6'500.00 (vgl. § 56^{bis} Abs. 2 GT) sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 12'523.00, zu bezahlen.
- 3.9 Die Planung „Handelszentrum Industriestrasse West“ steht vorab im Interesse der Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten (inkl. Gebühr für die Beurteilung der UVP) ganz oder teilweise auf diese zu überwälzen.
- 3.10 Die Gemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung den Plan mit Sonderbauvorschriften nach erwachsen der Rechtskraft auch in digitaler Form zuzustellen (Adressat: valentin.burki@bd.so.ch).



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen ab Eröffnung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Plüss Kurt, Industriestrasse West 30, 4614 Hägendorf**

Kostenvorschuss:	Fr. 4'000.00	(Fr. 4'000.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 4'000.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Immo Handels AG Hägendorf, 4614 Hägendorf**

(v.d. Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27,
4502 Solothurn)

Verfahrenskosten:	<u>Fr. 1'000.00</u>	(4210000 / 003 / 81087)
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Hägendorf, Bachstrasse 11,
4614 Hägendorf**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 6'000.00	(421 0000 / 004 / 80553)
Gebühr für UVP:	Fr. 6'500.00	(421 0001 / 007 / 80049)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(425 0015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 12'523.00</u>	

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) (Beschwerde Nr. 2014/137)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt (sts und Cha)

Amt für Umwelt, Rechnungswesen

Amt für Verkehr und Tiefbau

Volkswirtschaftsdepartement

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde Hägendorf, z. Hd. Gemeinderat, Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Plüss Kurt, Industriestrasse West 30, 4614 Hägendorf **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, mit Rechnung **(Einschreiben)**

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

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

Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: „Einwohnergemeinde Hägendorf: Genehmigung des Gestaltungsplans ‚Handelszentrum Industriestrasse West‘ mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht sowie der Aufhebung des Gestaltungsplans, Handelszentrum Euroflor‘ (Erweiterung 3. Bauetappe)“

Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt: „Regierungsrat: Einwohnergemeinde Hägendorf: Genehmigung des Gestaltungsplans ‚Handelszentrum Industriestrasse West‘ mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht.“

Der Bericht über die Umweltverträglichkeit, das zugehörige Lärmgutachten, die Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle sowie der Beschluss des Regierungsrates werden in der Zeit vom 7. April 2015 bis 22. April 2015 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, zur Einsichtnahme (Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV) aufgelegt.

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb der oben erwähnten Auflagefrist gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift ist mindestens im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.“