

Regierungsratsbeschluss

vom 28. April 2015

Nr. 2015/698

Hägendorf: Gestaltungsplan „Kreuzcenter“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Kreuzcenter“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

Der Gestaltungsplan „Kreuzcenter“ mit SBV wurde vom 11. August 2014 bis 9. September 2014 öffentlich aufgelegt. Es gingen vier Einsprachen ein.

- 1.2 Mit Beschluss vom 7. Oktober 2014 wies der Gemeinderat Hägendorf die Einsprachen vollumfänglich ab und beauftragte den Bereichsleiter Bau, den Gestaltungsplan Kreuzcenter mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung an den Regierungsrat weiterzuleiten. Für die Begründung der Einspracheabweisungen wurde auf die Vernehmlassung der Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission vom 26. September 2014 verwiesen.

- 1.3 Hiergegen erhoben Martha und Fritz Neuhaus, Hägendorf (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 20. Oktober 2014 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Mit Datum vom 30. Oktober 2014 folgte die einlässliche Beschwerdebegründung. Die Beschwerdeführer verlangen im Wesentlichen die Rückweisung des Gestaltungsplans und somit sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids.

- 1.4 Mit Eingabe vom 25. November 2014 verlangt die Einwohnergemeinde Hägendorf (nachfolgend Vorinstanz) die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung des Gestaltungsplans „Kreuzcenter“ mit SBV. Auf eine weitergehende Stellungnahme wurde verzichtet. Die Beschwerdegegnerin, die Immo Handels AG, liess sich nicht vernehmen.

- 1.5 Mit verfahrensleitender Verfügung des instruierenden Bau- und Justizdepartementes (BJD) vom 11. Februar 2015 wurden die Verfahrensbeteiligten zu einem Augenschein eingeladen, welcher am 4. März 2015 stattfand.

- 1.6 Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird – soweit rechtlich relevant – in den Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

- 2.1 Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf

die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben.

- 2.2 Die Beschwerdeführer sind als Bewohner der mittelbar benachbarten Parzelle GB Hägendorf Nr. 412 besonders berührt und haben im Sinne von § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides der Vorinstanz vom 7. Oktober 2014. Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.
- 2.3 Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, dass die geltenden Zonenvorschriften der Kernzone - insbesondere § 27 - gravierend verletzt würden. So passe das geplante Gebäude nicht ins Orts- und Strassenbild und ein Flachdach sei nicht zugelassen. Es dürfe nicht Ziel eines Gestaltungsplans sein, die Zonenvorschriften so grob zu ändern. Ausserdem gäbe es keinen Grund, dass die Zonenvorschriften bei dieser Überbauung nicht eingehalten werden könnten.

Die Vorinstanz macht demgegenüber geltend, gemäss § 45 Abs. 2 PBG seien Gestaltungspläne auch dafür da, um von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abzuweichen.

- 2.4 Der Gestaltungsplan „Kreuzcenter“ mit SBV sieht auf GB Hägendorf Nr. 725 den Bau eines Geschäfts- und Wohnhauses mit Flachdach vor. Das Grundstück liegt gemäss dem Zonenplan der Einwohnergemeinde Hägendorf (RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) in der Kernzone. Gemäss Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Hägendorf (BZR; RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) bezweckt die Kernzone die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes sowie den Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung. Zugelassen sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen (§ 27 Abs. 1 BZR). Dabei haben sich sämtliche baulichen Massnahmen diesem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportion, Bauart, Materialien, Dachform und farblicher Gestaltung in die Umgebung einzufügen (Abs. 3). In der Kernzone sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorzusehen (Abs. 4).
- 2.5 Es ist unstrittig, dass das Bauvorhaben mit Flachdach den Zonenvorschriften der Kernzone widerspricht. Dass es grundsätzlich möglich wäre, ein den Dachvorschriften der Kernzone entsprechendes Bauvorhaben zu realisieren, zeigt die ursprünglich von der Gemeinde zur Vorprüfung eingereichte Variante mit Satteldach. Dies wird von der Vorinstanz denn auch nicht bestritten. Anlässlich des Augenscheins bestätigte diese ausdrücklich, dass es grundsätzlich möglich gewesen wäre, die Dachvorschriften der Kernzone einzuhalten.
- 2.6 Gemäss § 45 Abs. 2 PBG können Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Das BJD hat dazu im Regierungsratsbeschluss Nr. 2009/2285 vom 7. Dezember 2009 (GER 2/2009) Folgendes ausgeführt: „Die Abweichungen können die Nutzung, Erschliessung, Baulinien, [...], Ausnutzungs- oder Grünflächenziffern betreffen. Sie sind nur zulässig, wenn die Voraussetzungen einer (erhöhten) Zweckmässigkeit erfüllt sind und es darum geht,

öffentliche und achtenswerte nachbarliche Interessen zu wahren. Zudem muss sich die besondere Ordnung des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften an der Grundnutzung nach Zonenplan orientieren, darf also nicht allzu stark davon abweichen. Trifft dies zu, so ist es unumgänglich, vorgängig zur Auflage oder gleichzeitig mit der Auflage des Gestaltungsplanes einen Teilzonenplan zu erlassen (§ 44 Abs. 4 PBG, Amt für Raumplanung, der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, 2004, S. 14).“ Auch das Verwaltungsgericht hat dies bereits mehrfach festgehalten: „Wird eine besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan ermöglicht, so hat die Behörde sich an die Vorgaben der Zonenplanung und an die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG und des PBG zu halten. Die Abweichungen müssen einem objektiven Zweck dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen eine Abweichung erforderlich machen“ (SOG 2001 Nr. 23, ebenso SOG 2007 Nr. 13).

- 2.7 Den Beschwerdeführern ist zuzustimmen, dass vorliegend ohne Not grob von den Dachvorschriften der Kernzone abgewichen wird. Eine erhöhte Zweckmässigkeit, welche die Abweichung allenfalls rechtfertigen könnte, ist weder dargetan noch ersichtlich. Daran ändert auch nichts, dass die Vorinstanz offenbar auf Empfehlung des Amtes für Raumplanung (ARP; 1. Vorprüfung vom 10. Juli 2013) hin weitere Varianten geprüft hat und schliesslich (nach Aufgabe des Attikageschosses) zum vorliegenden Projekt mit Flachdach gelangt ist. Das ARP hat (a.a.O.) bloss die etwas „gar brave und konventionelle“ Gestaltung des geplanten Baus bemängelt. Jedoch wurde lediglich die Empfehlung abgegeben, im Rahmen des sich ohnehin ergebenden Überarbeitungsbedarfs „die architektonische Gestaltung nochmals zu überprüfen“. Folglich kann nicht die Rede davon sein, dass das ARP ein Flachdach verlangt habe. Ohnehin kann das ARP in den Vorprüfungen den Gestaltungsplan lediglich auf Recht- und Zweckmässigkeit hin überprüfen. Aus der blossen Empfehlung des ARP resultierte für die Vorinstanz keinesfalls eine Notwendigkeit, von den Dachvorschriften der Kernzone derart abzuweichen. Die Ausstattung eines derart dominanten Gebäudes in der relativ kleinräumigen Kernzone mit einem Flachdach lässt keine Orientierung an der Grundnutzung mehr erkennen. Das Vorgehen der Vorinstanz ist somit mangels objektiven Zwecks bzw. Notwendigkeit von § 45 Abs. 2 PBG nicht gedeckt. Das Bauvorhaben bzw. der zugrundeliegende Gestaltungsplan „Kreuzcenter“ ist demnach hinsichtlich der Dachgestaltung rechtswidrig. Der Entscheid der Vorinstanz vom 7. Oktober 2014 ist infolgedessen aufzuheben und der Gestaltungsplan „Kreuzcenter“ mit SBV an diese zurückzuweisen.
- 2.8 Aus verfahrensökonomischen Gründen rechtfertigt es sich, über die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer zu entscheiden, zumal diese geltend machen, auch die von der Vorinstanz zur Vorprüfung eingereichte Variante mit Satteldach wäre nicht statthaft gewesen. Auch würden sich bei einer neuen Variante voraussichtlich dieselben Fragen betreffend Erschliessungs- und Verkehrsproblematik stellen.
- 2.9 Von den Beschwerdeführern wird gerügt, die maximale Gebäudehöhe von 9.00 m werde um 1.50 m überschritten. Es trifft zu, dass in den SBV die maximale Gebäudehöhe auf 10.50 m festgelegt wird, während § 21 BZR (RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) eine maximale Gebäudehöhe von 9.00 m vorschreibt. Im Gegensatz zu der Abweichung hinsichtlich der Dachform liegt hier aber ein objektiver Zweck vor, nämlich das Ermöglichen eines Ladenlokals im Parterre, was bei einer Gebäudehöhe von lediglich 9.00 m relativ knapp werden dürfte. Zudem liegt - im Gegensatz zu derjenigen bei der Dachform - lediglich eine mässige Abweichung von den Zonenvorschriften vor, deren Auswirkungen auf das in der Kernzone herrschende Ortsbild gering sind. Aufgrund dessen ist die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 10.50 m in den SBV nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

- 2.10 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, auf die prekäre Verkehrssituation im Dorfkern werde nicht Rücksicht genommen (Parkplätze, Verkehrsstau). Die Ausfahrt in den Kreisel sei seinerzeit einem lokalen Kleingewerbe im Rahmen des Kreiselausbau gewährt worden. Jetzt seien ein stark frequentiertes Geschäft und Wohnungen geplant. Die Ausfahrt in den Kreisel erweise sich schon heute im besten Falle als schwierig, zu Stosszeiten fast gar unmöglich. Zudem befänden sich Ein- und Ausfahrt im Bereich des Schulweges. Velofahrer im Kreisel müssten nebst dem ordentlichen Verkehr auch noch auf die ausfahrenden Fahrzeuge achten.
- 2.11 Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der vorliegende zu beurteilende Gestaltungsplan nicht zum Anlass genommen werden kann, die bereits bestehende Verkehrsproblematik in Hägendorf zu bereinigen. Vielmehr sind lediglich die zusätzlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einer Überprüfung zu unterziehen. Gemäss Parkplatzberechnung (Raumplanungsbericht vom 30. Juni 2014, S. 14 und 15) werden für das geplante Bauvorhaben - unter Berücksichtigung der öffentlichen Erschliessungsgüte gemäss VSS Norm SN 640281 (Ausgabe 2013/12) - zwischen 23 und 37 (gerundet) Parkplätze benötigt, während deren 36 ausgewiesen sind. Die Anzahl Parkplätze bewegt sich demnach sogar am oberen Limit der gesetzlichen Anforderungen. Suchverkehr ist somit nicht zu erwarten. Soweit die Beschwerdeführer weiter Rückstau befürchten, ist dem entgegenzuhalten, dass das Linksabbiegen für sämtliche von Olten kommenden Fahrzeuge untersagt wurde (§ 12 SBV) und demnach keine Gefahr mehr besteht, dass wartende Linksabbieger einen Rückstau verursachen könnten. In die entgegengesetzte Fahrtrichtung mündet die Ausfahrt des Grundstücks erst nach den in Richtung Olten fahrenden Fahrzeugen in den Kreisel, weshalb diese vortrittsberechtigt sind und von ausfahrenden Fahrzeugen nicht behindert werden. Ohnehin haben die ausfahrenden Fahrzeuge gemäss Signalisation kein Vortrittsrecht (§ 12 SBV). Ein allfälliger Rückstau könnte sich demnach lediglich auf dem Grundstück selbst bilden, was jedoch betreffend Verkehrsproblematik nicht relevant ist.

Die Vorinstanz hat anlässlich des Augenscheins Pläne vorgelegt, welche Varianten einer rückwärtigen Ausfahrt beinhalteten. Ein solches Gesamtkonzept mit den Nachbargrundstücken - wie dies die Beschwerdeführer fordern - scheiterte jedoch am Einverständnis eines Grundeigentümers. Die Vorinstanz kann hier nicht zu einem Konzept gezwungen werden, welches privatrechtlich zum Scheitern verurteilt ist. Im Übrigen ist die Ausfahrt in den Kreisel im rechtskräftigen Erschliessungsplan „Neubau Kreisel Kreuzplatz/Bachstrasse“ (RRB 1997/1190 vom 26. Mai 1997) genau so vorgesehen. Dabei wurde die Ausfahrt auch nicht - wie die Beschwerdeführer dies vorbringen - spezifisch einem lokalen Kleingewerbe gewährt, sondern diese wurde ohne Bezug auf das auf dem entsprechenden Grundstück angesiedelte Unternehmen so festgelegt (RRB 1997/1190 vom 26. Mai 1997). Was die Sicherheit der Ausfahrt angeht, ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht dargelegt, inwiefern sich die Situation punkto Gefahr vom üblichen Strassenverkehr abhebt. Jedenfalls ist rein aufgrund des Umstandes, dass sich die Ausfahrt im Bereich des Schulweges befindet oder dass Velofahrer zusätzlich auf ausfahrende Fahrzeuge achten müssten, nicht von einem zu grossen Risiko auszugehen. Der Augenschein hat im Übrigen gezeigt, dass die Ausfahrt relativ übersichtlich ist. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

- 2.12 Die Beschwerde von Martha und Fritz Neuhaus vom 20. Oktober 2014 ist im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen, der Beschluss der Vorinstanz vom 7. Oktober 2014 aufzuheben und der Gestaltungsplan „Kreuzcenter“ mit SBV nicht zu genehmigen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Im Ergebnis obsiegen die Beschwerdeführer in etwa zur Hälfte, wonach es sich rechtfertigt, ihnen die Kosten des Verfahrens von total Fr. 1'500.00 zur Hälfte aufzuerlegen. Die Beschwerdeführer haben somit einen Betrag von Fr. 750.00 an die Verfahrenskosten zu bezahlen. Dieser wird mit dem von ihnen

geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet. Die Differenz von Fr. 750.00 ist den Beschwerdeführern zurückzuerstatten. Die verbleibenden Verfahrenskosten sind hälftig unter Vorinstanz und Beschwerdegegnerin aufzuteilen, wobei der Anteil der Vorinstanz vom Staat zu tragen ist (§ 37 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerin hat somit einen Betrag von Fr. 375.00 an die Verfahrenskosten zu bezahlen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde von Martha und Fritz Neuhaus, Bachstrasse 38, 4614 Hägendorf, vom 20. Oktober 2014, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 3.2 Der Gemeinderatsbeschluss der Einwohnergemeinde Hägendorf vom 7. Oktober 2014 wird aufgehoben.
- 3.3 Der Gestaltungsplan „Kreuzcenter“ mit Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt.
- 3.4 Martha und Fritz Neuhaus haben an die Verfahrenskosten von total Fr. 1'500.00 einen Betrag von Fr. 750.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet. Die Differenz von Fr. 750.00 ist Martha und Fritz Neuhaus zurückzuerstatten.
- 3.5 Die Immo Handels AG hat einen Betrag von Fr. 375.00 an die Verfahrenskosten zu bezahlen.
- 3.6 Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung**Martha und Fritz Neuhaus, Bachstrasse 38, 4614 Hägendorf**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 750.00 von 1015004 auf
Verfahrenskostenanteil	Fr. 750.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:		
Rückerstattung	<u>Fr. 750.00</u>	(aus 1015004)

Kostenrechnung**Immo Handels AG, Hagrain 6, 4614 Hägendorf**

Verfahrenskostenanteil	Fr. 375.00	(4210000 / 003 / 81087)
inkl. Entscheidgebühr:	<u> </u>	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs/sw) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2014/148)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (cn), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung (MS)

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**Einwohnergemeinde Hägendorf, Gemeinderat, Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf (**Einschreiben**)Immo Handels AG, Hagrain 6, 4614 Hägendorf, mit Rechnung (**Einschreiben**)Martha und Fritz Neuhaus, Bachstrasse 38, 4614 Hägendorf (mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement, Rötihof, 4509 Solothurn, zwecks Rückerstattung des Kostenvorschussanteils einen Einzahlungsschein der Bank- oder Postverbindung mit Angabe der IBAN-Nr. zuzustellen) (**Einschreiben**)