

Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juli 2018

Nr. 2018/1116

Horriwil: Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit Sonderbauvorschriften (SBV) erstreckt sich über die Parzellen GB Horriwil Nrn. 1032, 1196 und 1522. Diese Parzellen liegen nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan in der Kernzone. Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften scheidet drei Baufelder für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein Baufeld für ein Einfamilienhaus aus. Das oberste Geschoss wird dabei als zurückversetztes Geschoss mit leicht geneigtem Pultdach ausgebildet. Das Geschoss gilt somit baurechtlich nicht als Attika, die Fläche dieses Geschosses ist an die Ausnützung anzurechnen. Die Ausnützungsziffer wird auf maximal 0.72 festgelegt. Der Plan regelt zudem die Parkierung in zwei unterirdischen Einstellhallen mit jeweils separaten Zufahrten.

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit Sonderbauvorschriften wurde am 1. Juli 2016 öffentlich publiziert und während dem 1. Juli 2016 bis 31. Juli 2016 öffentlich aufgelegt (Einspracheentscheid des Einwohnergemeinderates vom 28. September 2017, E. I.1). Gegen die Planung erhoben sieben Einzelsprecher und 56 Sammelesprecher Einsprache beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde Horriwil (a.a.O., E. I.2 i.V.m. Rubrum). Auf zwei der sieben Einzelsprachen trat er mangels Legitimation nicht ein (a.a.O., E. I.4). Der Gemeinderat stellte auch bezüglich der Sammelesprache fest, dass zahlreiche Einsprecher nicht legitimiert seien; da aber zahlreiche Einsprecher mittelbare Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters seien, sei auf die Sammelesprache als solches grundsätzlich einzutreten und diese materiell zu behandeln (a.a.O., E. I.5).

Die Einsprecher rügten in ihrer Gesamtheit folgende Punkte (a.a.O., E. I.6): (1) Gestaltungsplanperimeter umfasst nicht die gesamte freie Fläche (also inkl. Parzellen GB Horriwil Nrn. 1020 und 1034), (2) das Vorhandensein nur einer Tiefgaragenausfahrt, (3) Erschliessung direkt ab Hauptstrasse, (4) Dachform und typologische Einpassung, (5) fehlende Mitwirkung, (6) Verstoss gegen Leitbild, (7) Bürgergemeinde nicht miteinbezogen, (8) zwei parallele Fusswege unzweckmässig, (9) Oberflächenwasser, (10) Etappierung, (11) Sonderbauvorschriften entsprechen nicht Zonenreglement, (12) Gefährdung landwirtschaftlicher Betrieb und (13) Materialisierung.

Infolge Befangenheit mussten zwei der insgesamt fünf Gemeinderäte bei der Behandlung des Geschäfts in den Ausstand treten; mangels Ersatzgemeinderäte wurden die Planung und die Einsprachen durch die verbleibenden drei Gemeinderäte beschlossen.

Der Gemeinderat lehnte in der Folge die Einsprachepunkte 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 ab; die Punkte 2 und 4 hiess er hingegen gut; der Einsprachepunkt 12 wurde als gegenstandslos abgeschrieben. Der Gemeinderat beschloss in Ziff. 2 des Dispositivs: «Die Einsprachen werden betreffend der Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle und bezüglich der Dachform (...) gutgeheissen. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst».

Der Gemeinderat hatte in den Erwägungen zur Tiefgaragenausfahrt was folgt stipuliert: «Der Gestaltungsplan und § 10 der Sonderbauvorschriften wird im Sinne dieser Erwägungen so angepasst, dass der Baubereich für die unterirdische Einstellhalle vergrössert wird und die drei Häuser A, B und C gesamthaft umfasst. Die Erschliessung erfolgt über die Rampe an der westlichen Parzellengrenze von GB Horriwil Nr. 1032. Die Mitbenützung der Zufahrt durch die Parzellen GB Horriwil Nrn. 1034 und 1020 ist weiterhin sicherzustellen. Die genaue Ausdehnung der unterirdischen Einstellhalle und die Anzahl der Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen» (E. III.B.11). In den Erwägungen zur Dachform (E. III.D.1 ff.) bleibt der Gemeinderat allerdings betreffend die beschlossenen Änderungen am Gestaltungsplan und seinen Sonderbauvorschriften eher vage. Er stellt zwar fest, «dass sich der Gemeinderat als Planungsbehörde anlässlich seiner Sitzung vom 23. Februar 2016 nicht vertieft mit den im Leitbild und den Ortsbaulichen Leitlinien verankerten Planungsvorgaben auseinandergesetzt habe, obwohl diese behördenverbindlich sind. Die Ausführung mit Pultdach war anlässlich der gemeinsamen Besprechung mit den Grundeigentümerinnen der kleinste gemeinsame Nenner. Objektiv betrachtet, widerspricht die gewählte Variante jedoch den Ortsbaulichen Leitlinien, da dort im Baubereich B entlang der Grabackerstrasse ausdrücklich Flachdächer (Attika) oder Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer (Dachgeschoss) vorgeschrieben sind. Die Vorgaben der Ortsbaulichen Leitlinien wurden aus dem Leitbild abgeleitet und sind für die Planungsbehörde verbindlich» (Ziff. E III.D.10). In der Folge scheint aber der Gemeinderat bezüglich Dachform auf die Zonenvorschriften zu verweisen und bestimmt: «Auf Grund der geltenden Firsthöhe von 12.50 Meter und der vorgeschriebenen Dachneigung von minimal 30° und maximal 45° (vgl. § 5 Abs. 5 des Zonenreglements) erscheint eine Gebäudehöhe von 8.10 Meter für drei Vollgeschosse als ausreichend.»

Formell wurden die vorgenannten Änderungen aber vom Gemeinderat nicht beschlossen und der Plan wurde auch nicht neu aufgelegt.

Mit Eingabe vom 10. November 2017 erhoben die Architekturbüro Fluri Gisler + Partner AG und die Fluri Gisler Immo AG, Subingen, beide vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, Solothurn, Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn.

2. Behandlung der Beschwerde

2.1 Anträge der Parteien

Die Beschwerdeführerinnen beantragen: (1) «Ziff. 2 des Einspracheentscheids des Gemeinderates Horriwil vom 28. September 2017 sei aufzuheben»; (2) «Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit Sonderbauvorschriften sei in der vom 1. Juli 2016 bis 31. Juli 2016 öffentlich aufgelegten Fassung zu genehmigen», (3) «Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen». Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 14. Dezember 2017 einlässlich begründet.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Horriwil liess sich mit Eingabe vom 31. Januar 2018 beim instruierenden Bau- und Justizdepartement vernehmen. Formell beantragte er den Ausstand von Christoph Schläfli, Leiter Rechtsdienst im Bau- und Justizdepartement, und von Regula Reber, Juristin im Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements. Materiell beantragte er die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerinnen.

Die besagten Vertreter des Rechtsdienstes traten bei der Instruktion der Beschwerde durch das Bau- und Justizdepartement in den Ausstand, hatten also mit der Vorbereitung des Geschäfts zuhanden des Regierungsrates nichts zu tun.

Die ehemaligen Einsprecher haben auf eine Teilnahme am vorliegenden Verfahren verzichtet.

2.2 Vorgeschichte

Der strittige Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit Sonderbauvorschriften hat eine lange Vorgeschichte, auf welche an dieser Stelle in der gebotenen Kürze eingegangen werden soll: Das Dorfzentrum von Horriwil umfasst weite Teile des Gebiets Grabacker und ist vom Perimeter des Gestaltungsplans Dorfkern aus dem Jahr 1989 überlagert (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 1160 vom 18. April 1989).

Bereits im Jahre 1975 genehmigte der Regierungsrat offenbar im besagten Gebiet einen Gestaltungs- und Baulinienplan (RRB Nr. 3147 vom 30. Mai 1975); dieser Plan wurde 1980 ein erstes Mal abgeändert (RRB Nr. 6394 vom 28. November 1980).

Im RRB Nr. 1160 aus dem Jahr 1989 steht: «In zwei weiteren Teilgebieten des Gestaltungsplans «Dorfkern» wird die definitive Nutzung in einem späteren Gestaltungsplanverfahren noch aufzuzeigen sein».

Im Perimeter des Gestaltungsplans Dorfkern wiederum liegt der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Dorfkern Horriwil aus dem Jahr 2008 (RRB Nr. 2008/1855 vom 27. Oktober 2008).

Der Raumplanungsbericht der Einwohnergemeinde Horriwil zum Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord vom 4. Juni 2016 hält in diesem Zusammenhang unter Ziff. 1.1 - Ausgangslage fest: «Die Pläne stammen aus unterschiedlichen Zeitepochen und sind nicht aufeinander abgestimmt, so dass an dieser für das Ortsbild wichtigen Lage heute nur eine unbefriedigende und nicht ins Dorfzentrum passende Bebauung entstehen könnte» (S. 4).

Aus diesem Grund legte der Gemeinderat über die vier Grundstücke GB Horriwil Nrn. 1020, 1032, 1034 und 1196 eine Planungszone fest, damit eine überzeugende und koordinierte Bebauung entstehen kann (a.a.O., Ziff. 1.1 Abs. 2, S. 4). Weiter kann dem Raumplanungsbericht entnommen werden, dass zwischenzeitlich über die gesamte Freifläche Ortsbauliche Leitlinien erarbeitet wurden, die aufzeigen, wie an diesem zentralen Ort eine typologisch in die Umgebungsstruktur eingepasste Bebauung entstehen kann (a.a.O., Ziff. 1.2 Abs. 3, S. 4). «Auf der Grundlage dieser Leitlinien wurde nun für den nördlichen Teil des Areals ein Gestaltungs- und Erschliessungsplan erarbeitet» (a.a.O., Ziff. 1.1 Abs. 4, S. 4).

Der Gemeinderat formulierte im besagten Raumplanungsbericht die mit dem Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord angestrebten Ziele wie folgt (Ziff. 1.2, S. 4): «Ziel der Gemeinde ist es, für das gesamte Areal eine ins Ortsbild passende Bebauung mit angemessenen Grün- und Aussenräumen zu planen und zu realisieren. Dazu wurde (...) über das Gesamtareal grundsätzliche Planungsziele in den Ortsbaulichen Leitlinien formuliert. Da für den nördlichen Teil konkrete Bauabsichten vorliegen, für den südlichen Teil hingegen erst grobe Vorstellungen einer möglichen Bebauung und Nutzung vorhanden sind, soll im Gestaltungs- und Erschliessungsplan der nördliche Teil des Areals beplant werden. Die Berührungspunkte für eine mögliche Weiterentwicklung des Areals im Süden sind dabei zu klären, zu berücksichtigen und zu regeln. Ziel des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Dorfkern» ist es daher, auf der Grundlage der Ortsbaulichen Leitlinien und abgestimmt auf die konkreten Bedürfnisse im nördlichen Teil des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorgaben für den südlichen Teil die rechtliche Grundlage für die Bebauung des Areals zu schaffen».

Der Gestaltungsplan Dorfzentrum Nord mit Sonderbauvorschriften lag - wie gesagt - bereits im Sommer 2016 öffentlich auf. An seiner Sitzung vom 21. September 2016 beschloss der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Horriwil, den aufgelegten Gestaltungsplan zurückzuziehen und ihn mit öffentlicher Mitwirkung teilweise zu überarbeiten. Der Regierungsrat hob mit Beschluss

Nr. 2017/571 vom 28. März 2017 den Beschluss des Gemeinderats vom 21. September 2016 auf Beschwerde der Grundeigentümerinnen (und heutigen Beschwerdeführerinnen) auf (Ziff. 3.3 des Dispositivs) und wies den Gemeinderat an, «das Nutzungsplanverfahren zum Gestaltungsplanverfahren 'Dorfzentrum Nord' im Sinne der Erwägungen fortzuführen» (Ziff. 3.4); es wurde ihm dazu eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Beschlusses gesetzt. Auf Seiten des instruierenden Bau- und Justizdepartements wurde dieses Geschäft von Regula Reber, als zuständige Juristin, bearbeitet.

Im besagten RRB führte der Regierungsrat betreffend Weiterführung des Geschäfts in E. 2.4 aus: «(...), der Gemeinderat hat die Beschwerdeführer aufzufordern, sich zu den diversen Einsprachen zu äussern. Hernach hat er die Einsprachen zu behandeln und den Entscheid zu den Einsprachen zusammen mit dem Beschluss über den Gestaltungsplan allen Beteiligten zu eröffnen. Der Gemeinderat hat sich mit der Sache in planungsrechtlicher Hinsicht in genügender Weise auseinanderzusetzen. Die Begründung des Entscheids hat für die Adressaten verständlich und nachvollziehbar auszufallen».

Dem RRB kann zudem in Ziff. 1, S. 3, entnommen werden, dass der Gemeinderat ursprünglich über das Gebiet des - damals wie heute - strittigen Gestaltungsplanperimeters eine Planungszone legen wollte, um einen einheitlichen Gestaltungsplan über das ganze Gebiet zu legen. Von dieser Idee ist der Gemeinderat in der Folge offenbar abgekommen.

Das Gebiet ist heute - trotz dem Gestaltungsplan Dorfkern aus dem Jahr 1989 - völlig heterogen, ja beinahe schon beliebig, überbaut, was auch der Gemeinderat von Horriwil erkannt hat. Wohl bezweckt ein Gestaltungsplan von Gesetzes wegen (§ 44 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978, PBG; BGS 711.1) «eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landwirtschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (...)», von einer «ordnenden Hand» ist allerdings nichts zu spüren. Bereits der Gestaltungsplan Dorfkern aus dem Jahr 1989 (genehmigt mit RRB Nr. 1160 vom 18. April 1989) verlangte u.a. für die (damaligen) Parzellen GB Horriwil Nrn. 1196 und 1374 einen separaten Gestaltungsplan, welcher dann in zwei Etappen erstellt wurde: Im Jahr 1992 für die Parzelle GB Horriwil Nr. 1374 (Gestaltungsplan Dorfkern; genehmigt mit RRB Nr. 1178 vom 6. April 1992) und im Jahr 2008 für die Parzelle GB Horriwil Nr. 1196 (in ihrer damaligen Ausdehnung, genehmigt mit RRB Nr. 2008/1855 vom 27. Oktober 2008).

Zwischenzeitlich war innerhalb des Perimeters des ersten Gestaltungsplans aus dem Jahr 1989 das Gebiet nördlich der Grabackerstrasse, das sogenannte «Dörfli», überbaut worden (Gestaltungsplan, genehmigt mit RRB Nr. 1256 vom 10. April 1990, vgl. auch a.a.O., Ziff. 1.5, S. 8 und 2.3, S. 10).

Noch später muss dann die Parzelle GB Horriwil Nr. 1661 von GB Horriwil Nr. 1196 abparzelliert und mit einem Gebäude überbaut worden sein, erschlossen mit einer Stichstrasse (Wegrecht) von Norden über die Nachbarparzelle. Dieses Gebäude ist eines von vier Gebäuden gemäss Gestaltungsplan «Dorfkern Horriwil» aus dem Jahr 2008.

Die im Frühling 2015 vom Gemeinderat erarbeiteten Ortsbaulichen Richtlinien dienen als Grundlage für die zu erarbeitenden Gestaltungspläne (a.a.O., Ziff. 2.4, S. 11). Sie bestimmen u.a. zwei Baubereiche (A und B), gemeinschaftliche Aussenräume, Fusswegverbindungen und die Zufahrten zu den Tiefgaragen. Als Ziel der Richtlinien wird stipuliert: «Auf der Grundlage dieser Leitlinien sollen anschliessend grundeigentümerverbindliche Gestaltungspläne erarbeitet werden».

Im hier interessierenden Baubereich B sind gemäss Ortsbaulichen Richtlinien zweigeschossige Wohnbauten mit Attikageschoss oder Dachgeschoss zulässig. Der Raumplanungsbericht des Gemeinderats widmet dem Thema «Dachform» einen ganzen Abschnitt (a.a.O., S. 16). Unter anderem führt er aus: «Der Gestaltungsplan sah deshalb ursprünglich eine Bebauung mit Flachdächern vor, welche auch Ausdruck zeitloser Eleganz sind. Zudem bieten Flachdächer optimale

Voraussetzungen für eine extensive Begrünung und können problemlos mit Fotovoltaikanlagen nachgerüstet werden. Damit können die kommenden Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft problemlos erfüllt werden».

Auf Grund der Opposition im Gemeinderat gegen Flachdachbauten einigte man sich zwischen Grundeigentümerinnen und Gemeinderat an einer Sitzung vom 23. Februar 2016 auf den Kompromiss, leicht geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 8° vorzusehen. «Beim obersten Geschoss kann daher neu nicht mehr von einem Attikageschoss gesprochen werden, das gemäss Gesetz zwingend ein Flachdach aufweisen muss, sondern von einem rückgesetzten obersten Geschoss» (a.a.O., S. 16).

Im strittigen Entscheid vom 28. September 2017 streitet der Gemeinderat den Kompromiss betreffend «flacher» Pultdächer nicht ab (Ziff. E III.D.10). Er wendet allerdings ein, dass er sich in seiner Eigenschaft «als Planungsbehörde anlässlich der Sitzung vom 23. Februar 2016 nicht vertieft mit den im Leitbild und den Ortsbaulichen Leitlinien verankerten Planungsvorgaben auseinandergesetzt habe, obwohl diese behördenverbindlich sind. Die Ausführung mit Pultdach war anlässlich der gemeinsamen Besprechung mit den Grundeigentümerinnen der kleinste gemeinsame Nenner. Objektiv betrachtet widerspricht die gewählte Variante jedoch den Ortsbaulichen Leitlinien, da dort im Baubereich B entlang der Grabackerstrasse ausdrücklich Flachdächer (Attika) oder Sattel- und Krüppelwalmdächer (Dachgeschoss) vorgeschrieben sind».

Gemäss den Beschwerdeführerinnen setze sich damit der Gemeinderat in Widerspruch zu seinen eigenen Ortsbaulichen Leitlinien. Dort seien selbst Flachdachbauten zulässig, was aber vom Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 23. Februar 2016 nicht goutiert worden sei, weshalb man sich in der Folge auf den besagten Kompromiss mit den flachen Pultdächern geeinigt habe. Es sei der Gemeinderat selbst gewesen, der die planerischen Vorgaben um die Variante «Pultdach» erweitert habe.

Der Gemeinderat hat in seinem Einspracheentscheid vom 28. September 2017 drei Einsprachen betreffend die beiden geplanten Tiefgaragenausfahrten im Gestaltungsplanperimeter insofern gutgeheissen, als dass er die östliche Ausfahrt (parallel zur Grabackerstrasse) nicht beschloss. Gleichzeitig passte er den Gestaltungsplan insofern an, als dass er die ursprünglich geplanten Baubereiche für zwei unterirdische Einstellhallen zu einem Baubereich zusammenfasste und § 10 der Sonderbauvorschriften entsprechend anpasste. Er begründet seinen Entscheid mit der Verkehrssicherheit, vor allem auf einem Wegstück, welches auch als Schulweg genutzt werde. Zudem sehe auch der Raumplanungsbericht nur die westliche Zufahrt zur Einstellhalle vor, welche gemäss Bericht, auch als (spätere) Zufahrt für die GB Horriwil Nrn. 1020 und 1034 dienen könne. Die Grabackerstrasse weise heute kein Trottoir auf und die Erstellung eines solchen sei auch nicht geplant. Die geplante östliche Rampe parallel zur Grabackerstrasse sei aber nicht verkehrssicher, da - sinngemäss - der Langsamverkehr aus östlicher Richtung von den ausfahrenden Fahrzeugen nicht eingesehen werden könne.

Die Erschliessung der zwei separaten unterirdischen Parkieranlagen über je eine Ein- und Ausfahrt sei - so die Beschwerdeführerinnen - im Gemeinderat nie umstritten gewesen und auch in den Ortsbaulichen Leitlinien so vorgesehen. Selbst der noch immer rechtskräftige Gestaltungsplan Dorfkern Horriwil sehe im östlichen Bereich die Zufahrt zu einer Einstellhalle vor. Die östliche Ausfahrt könne zudem problemlos so gestaltet werden, dass sämtliche Normen eingehalten würden. Die konkrete Ausgestaltung der Einfahrt (auch bezüglich Materialisierung der Absturzsicherung für die Einstellhallenrampe) sei aber im Baubewilligungsverfahren und nicht im Rahmen der Nutzungsplanung zu lösen. Zudem sei das Verkehrsaufkommen auf der Grabackerstrasse gering; das Gefährdungspotenzial für Fussgänger durch den motorisierten Verkehr entsprechend klein. Auch habe die Gemeinde zur Sicherung des Schulwegs erst kürzlich eine durchgängige Trottoirverbindung entlang der Hauptstrasse bis zum Schulhaus fertiggestellt. Zudem - so die Beschwerdeführerinnen weiter - liege zwischen den im Gestaltungsplan vorgesehenen Häusern B und C eine private Zufahrt zur Liegenschaft GB Horriwil Nr. 1661 inkl. aller

Werkleitungen. Wollte man nun eine zusammenhängende Einstellhalle unter den drei geplanten Häusern (A - C) errichten, so müssten vorab diese Werkleitungen abgebrochen und anschliessend wieder aufgebaut werden; zwischenzeitlich müsste ein Provisorium betrieben werden. Zudem sprächen auch topographische Gründe gegen eine einzige Einstellhalle. Der Höhenunterschied würde dazu führen, dass beim Haus C zwei Untergeschosse erstellt werden müssten, was unverhältnismässig sei. Auch eine Etappierung der Realisierung der drei Häuser würde durch eine einzige Einstellhalle verhindert.

Während dem gesamten Planungsprozess sei zudem nie von einer einzigen Einstellhalleneinfahrt die Rede gewesen. Auch das Richtprojekt im Raumplanungsbericht habe zwei Einstellhallen vorgesehen.

Der Gemeinderat nahm in seiner Vernehmlassung vom 31. Januar 2018 einlässlich zur Beschwerde Stellung. Soweit erforderlich, wird im Folgenden darauf eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2.3 Erwägungen

Die Beschwerdeführerinnen sind als Grundeigentümerinnen und Adressatinnen des angefochtenen Beschlusses ohne Weiteres zur Beschwerde gemäss § 12 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist daher einzutreten.

Vorauszuschicken ist, dass der Gemeinderat in seiner Einspracheentscheid vom 28. September 2017 wohl in Ziff. 2 des Dispositivs festgehalten hat, «(...) Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst». Ein Beschluss des Gemeinderats, wonach der „entsprechend angepasste“ Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften neu aufgelegt wird, ist allerdings nicht aktenkundig; ebenso wenig findet sich in den Akten ein entsprechender Genehmigungsantrag an den Regierungsrat. In seiner Vernehmlassung vom 31. Januar 2018 beantragt der Gemeinderat lediglich, die Beschwerde vom 10. November 2017 sei abzuweisen. Die Beschwerdeführerinnen wiederum beantragen in ihrer Eingabe vom 10. November 2017, der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit Sonderbauvorschriften sei in der vom 1. Juli 2016 bis 31. Juli 2016 öffentlich aufgelegten Fassung zu genehmigen (Rechtsbegehren Nr. 2). Mit anderen Worten muss sich der Regierungsrat zunächst aufgrund der Ausgangslage Rechenschaft darüber ablegen, was genau von ihm verlangt wird: Der Gemeinderat hat im Rahmen der Einsprachebehandlung die Einsprachen betreffend Dachform und Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle teilweise gutgeheissen und den Gestaltungsplan entsprechend angepasst, diesen aber im Ergebnis weder ausdrücklich beschlossen (vgl. § 16 Abs. 3 PBG), noch aufgelegt (§ 15 PBG) und beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht (§ 18 PBG). Die Beschwerdeführerinnen wiederum beantragen die Genehmigung eines - zwar aufgelegten - aber vom Gemeinderat letztlich in der aufgelegten Form nur zur Auflage beschlossenen Plans. Es sind demnach vorab zwei mögliche Szenarien denkbar: Der Regierungsrat lehnt die Beschwerde ab, hat aber letztlich keinen Gestaltungsplan, den er genehmigen könnte, was der Intention von Ziff. 3.4 des RRB Nr. 2017/571 vom 28. März 2017 widerspricht. Oder aber, er heisst die Beschwerde grundsätzlich gut, müsste dann aber einen nicht abschliessend beschlossenen Plan genehmigen. Aufgrund der Vorgeschichte muss eine Rückweisung der Planung zum formellen Beschluss an den Gemeinderat als verfahrensökonomischen Leerlauf bezeichnet werden; dies sowohl bei Gutheissung wie bei Abweisung der Beschwerde. Nachdem der öffentlich aufgelegte Plan vom Gemeinderat immerhin einmal zur Auflage beschlossen wurde, wird der Regierungsrat im Folgenden - mit der Behandlung der Beschwerde - auch die Genehmigung der aufgelegten Planung prüfen.

Zunächst ist somit zu prüfen, ob der Gemeinderat im Rahmen der Einsprachebehandlung zu Recht die Einsprachen bezüglich Dachform (Pulldach) gutgeheissen und damit im Ergebnis den aufgelegten Plan nicht beschlossen hat.

In der Tat sehen die im Frühjahr 2015 vom Gemeinderat beschlossenen Ortsbaulichen Leitlinien im Baubereich B Flachdach- (mit Attika) oder Steildachbauten vor. Am 23. Februar 2016, also im Nachgang, beschloss dieselbe Behörde in ihrer Eigenschaft als Planungsbehörde einen Kompromiss, der auch Pultdachbauten zulässt. Dies nota bene, nachdem die Beschwerdeführerinnen gestützt auf die Ortsbaulichen Richtlinien einen Gestaltungsplan ausgearbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt hatten. Nachdem eine Mehrheit des Gemeinderats offenbar entgegen den Ortsbaulichen Richtlinien keine Flachdachbauten mehr wünschte, wurden neu auch leicht geneigte Pultdächer zugelassen, mit der Konsequenz, dass das oberste Geschoss kein privilegiertes Attikageschoss mehr sein konnte und deshalb die Ausnützungsziffer (AZ) erhöht werden musste (auf 72 %, vgl. § 3 SBV). Heute nun geltend zu machen, er - der Gemeinderat - hätte im Februar 2016 nicht von den Ortsbaulichen Leitlinien abrücken dürfen, ein Kompromiss der nota bene nur darum entstanden ist, weil der Gemeinderat keine Flachdächer, die Grundeigentümerinnen keine Steildächer wollten (was gemäss den Ortsbaulichen Leitlinien beides zulässig wäre), erscheint willkürlich. Sich heute auf den Standpunkt zu stellen, der Kompromiss, den der Gemeinderat mutmasslich nur deshalb einging, weil so die zwar zulässigen, aber vom Gemeinderat in seiner Mehrheit nicht goutierten Flachdächer verhindert werden konnten, sei unzulässig, ist unbillig und verdient keinen Rechtsschutz. Es ist dies sogar ein krasser Verstoß einer Behörde gegen das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben. Es wäre dem Gemeinderat im Gegenteil gut angestanden, er hätte sich im Einspracheverfahren hinter den von ihm selbst beschlossenen Kompromiss gestellt, statt diesen mit dem Hinweis auf die damals nicht beachtete Behördenverbindlichkeit der Ortsbaulichen Richtlinien zu torpedieren. Der Kompromiss ist im gleichen Masse behördenverbindlich, wie die Richtlinien. Der vom Gemeinderat - mutmasslich nicht ohne Grund - aufgelegte Gestaltungsplan Dorfzentrum Nord entspricht mit den in § 4 SBV stipulierten Pultdächern mit einer Neigung von 5 – 8 Grad den behördlichen Vorgaben an die Grundeigentümerinnen für die Ausarbeitung dieses Gestaltungsplans. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt gutzuheissen und Ziff. 2 des Einspracheentscheides vom 28. September 2017 ist punkto Dachform aufzuheben.

Der Gemeinderat Horriwil verlangt im Rahmen der Einsprachebehandlung, dass der Gestaltungsplan Dorfzentrum Nord mit nur einer Rampe in die unterirdische Autoeinstellhalle auskommt. Er begründet dies vor allem mit Gründen der Verkehrssicherheit (Schulwegsicherheit).

Vorab ist festzuhalten, dass das Amt für Raumplanung bereits im seinem Vorprüfungsbericht vom 6. Januar 2016 die Situierung dieser Rampe in Frage stellte, was aber den Gemeinderat nicht davon abhielt, den Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit dieser Rampe aufzulegen. Erst im Einspracheentscheid vom 28. September 2017 referenziert der Gemeinderat auf die Kritik im Vorprüfungsbericht, was ergebnisorientiert wirkt.

Bereits die Ortsbaulichen Richtlinien (vgl. Ziff. 2.4, S. 11, Raumplanungsbericht) wie auch das Richtprojekt (a.a.O. Ziff. 3.2, S. 14) sehen sowohl eine Rampe entlang der Parzellengrenze zu GB Horriwil Nr. 1032 im Westen und auf der Höhe der Strasseneinmündung im Osten des Gestaltungsplanperimeters vor. Trotz diesen planerischen Festlegungen sieht nun der Gemeinderat bezüglich der östlichen Rampe die Verkehrssicherheit gefährdet, mitunter die Sicherheit des Schulweges. Allerdings räumt der Gemeinderat selbst ein, dass entlang der Grabackerstrasse weder ein Trottoir bestehe, noch ein solches vorgesehen sei. Damit scheint es offensichtlich, dass die Strasse nur eine geringe Verkehrsbelastung aufweist. Der Verkehr wird zudem dadurch eingeschränkt, dass die Grabackerstrasse im heutigen Ausbau in Ost-West-Richtung für Personewagen nicht durchgehend befahrbar ist, also auch diesbezüglich geringe Frequenzen aufweisen wird. Zudem wird die östliche Rampe nur der Erschliessung von zwei kleineren Mehrfamilienhäusern (maximale Gebäudelänge gemäss § 4 SBV ist 10.50 m) dienen, womit auch diese Rampe nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf der Grabackerstrasse bewirken wird. Dem Gemeinderat ist zuzustimmen, dass der Verkehrssicherheit bei der konkreten Ausgestaltung der Rampe und deren Absturzsicherung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss, die Beschwerdeführerinnen wenden allerdings zu Recht ein, dass dies ohne weiteres im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geschehen kann. Die Lage der Rampe im Gestaltungsplan, welche zudem

den planerischen Vorgaben entspricht, kann daher vom Gemeinderat nicht als Grund zur Abänderung des beschlossenen und aufgelegten Gestaltungsplans benutzt werden. Wohl ist die Etappierung einer einzigen Einstellhalle gemäss der Etappierung der Hochbauten technisch möglich, ob allerdings eine einzige Einstellhalle unter drei Mehrfamilienhäusern mit den erforderlichen Aufgängen zweckmässig ist, bleibt eine andere Frage, welche hier aber offengelassen werden kann. Der Einspracheentscheid des Gemeinderats ist bezüglich der östlichen Rampe nicht schlüssig und daher aufzuheben.

Nachdem sich der Einspracheentscheid als nicht schlüssig erweist, ist die Beschwerde der Grundeigentümerinnen in diesem Punkt gutzuheissen und der Einspracheentscheid ist aufzuheben (Rechtsbegehren Nr. 1).

Mit der Gutheissung der Beschwerde fallen auch die vom Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Einspracheentscheid vorgenommenen Planänderungen dahin. Mitunter ist der aufgelegte Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord - wie von den Beschwerdeführerinnen beantragt - zu genehmigen.

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 18 Abs. 1 des Gebührenartikels vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) auf Fr. 1'500.00 festgesetzt. Ausgangsgemäss gehen die Kosten zu Lasten der unterlegenen Partei. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG in der Regel keine Verfahrenskosten und Parteientschädigungen auferlegt. Wegen des inkonsistenten und in Teilen auch unbeständigen Verhaltens des Gemeinderats in diesem Nutzungsplanverfahren ist es im vorliegenden Fall gerechtfertigt, von diesem Grundsatz abzuweichen und dem Gemeinderat Horriwil die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.00 und die Ausrichtung einer Parteientschädigung an die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen. Die Höhe der von Rechtsanwalt Michael Grimm geltend gemachten Kostennote vom 7. Juni 2018 (verlangt am 25. Mai 2018) von Fr. 5'690.90 (inkl. MwSt.) ist gerechtfertigt. Der von den Beschwerdeführerinnen geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 wird ihnen zurückerstattet.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfkern Nord mit Sonderbauvorschriften wird in der Version der öffentlichen Auflage vom 1. Juli 2016 bis 31. Juli 2016 genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde der Architekturbüro Fluri Gisler + Partner AG und der Fluri Gisler Immo AG, beide vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, wird gutgeheissen und Ziff. 2 des Einspracheentscheids des Gemeinderats Horriwil vom 28. September 2017 wird aufgehoben.
- 3.3 Der vom Architekturbüro Fluri Gisler + Partner AG und der Fluri Gisler Immo AG geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 wird zurückerstattet.
- 3.4 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'500.00 gehen zulasten der Einwohnergemeinde Horriwil.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Horriwil hat der Fluri Gisler + Partner AG und der Fluri Gisler Immo AG, beide vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, Solothurn, eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'690.90 (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 3.6 Bestehende Pläne, die mit dem vorliegenden Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den mit RRB Nr. 2018/1855 vom 27. Oktober

2008 genehmigten Gestaltungsplan Dorfkern Horriwil, Parzelle GB Nr. 1196 (interne Plannr. 53-46) sowie in Teilen für den speziellen Bebauungsplan Dorfkern (RRB Nr. 3147 vom 30. Mai 1975) bzw. dessen Änderung (RRB Nr. 6394 vom 28. November 1980).

- 3.7 Die Einwohnergemeinde Horriwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00 zu bezahlen.
- 3.8 Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerinnen. Die Einwohnergemeinde Horriwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümerinnen zu übertragen.
- 3.9 Die Einwohnergemeinde Horriwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. September 2018 vier mit den Auflage- und Genehmigungsvermerken sowie den Originalunterschriften der Gemeinde versehene Pläne mit Sonderbauvorschriften zuzustellen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Horriwil, Hauptstrasse 35,
4557 Horriwil**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
Verfahrenskosten:	Fr.	1'500.00	(4210000 / 054 / 81087)
	Fr.	<u>4'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Michael Grimm, Bielstrasse 111,
4503 Solothurn**

(i.S. Fluri Gisler + Partner AG / Fluri Gisler Immo AG, Subingen)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr.	<u>1'500.00</u>	(aus 1015004 / 054)
--	-----	-----------------	---------------------

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2017/140)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (cn) (zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Einwohnergemeinde Horriwil, Hauptstrasse 35, 4557 Horriwil, mit 1 gen. Plan mit SBV (später),
mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission Horriwil, Hauptstrasse 35, 4557 Horriwil

Rechtsanwalt Michael Grimm, KSC Rechtsanwälte und Notare, Bielstrasse 111, Postfach 316,
4503 Solothurn (2) **(Einschreiben)**Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Horriwil: Genehmigung Gestaltungs- und Erschliessungsplan Dorfzentrum Nord mit
Sonderbauvorschriften)