



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. Dezember 1980

Nr. 6785

Die Einwohnergemeinde Egerkingen unterbreitet dem Kanton den Teilzonenplan "Thalrich", den Gestaltungsplan mit Einzonung über das Areal des "Konferenzmotels Swissrose", den Teilzonenplan über das Grundstück GB Nr. 1097 und den Teilzonenplan über die Grundstücke GB Nrn. 1667 und 1753 zur Genehmigung. Diese Pläne lagen nach den Bestimmungen des Baugesetzes öffentlich auf. Es gingen verschiedene Einsprachen ein, die der Gemeinderat erledigen konnte oder abwies. Gegen den Beschluss des Gemeinderates wurden beim Regierungsrat verschiedene Beschwerden eingereicht.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Im Juli 1979 hat die Gemeinde Egerkingen dem Kanton eine Einzonung eines Gebietes östlich des Thalrichbaches zusammen mit einer Auszonung eines landwirtschaftlichen Grundstückes im westlichen Gebiet zwischen der Kantonsstrasse und der Bleumattstrasse zur Vorprüfung unterbreitet. Das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) erklärt sich mit der Einzonung eines reduzierten Gebietes östlich des Thalrichbaches einverstanden. Danach sollte lediglich das bereits weitgehend erschlossene Gebiet eingezont werden. Die Gemeinde legte diese reduzierte Zone des Thalrichgebietes gleichzeitig mit der Auszonung der Hofstatt von Alois Hüsler (GB Nr. 1097) öffentlich auf. Gegen beide Pläne wurden Einsprachen erhoben. Im Gebiet Thalrich verlangten verschiedene Grundeigentümer, dass ihre Grundstücke ebenfalls der Bauzone zugeteilt werden, und Herr Hüsler forderte eine weitergehende Auszonung. Gegen den ablehnenden Be-

schluss des Gemeinderates führen Beschwerde beim Regierungsrat:

- Herr Markus von Arx-Emch, Egerkingen;
- Die Stiftung Arthur Frey AG, Wangen bei Olten;
- Herr Alois Hüsler-Rudolf von Rohr, Egerkingen;
- Die Konkursmasse des Hans Koch, Zofingen, wird vertreten durch das Konkursamt Zofingen und durch Herrn Dr. U. Glättli, Fürsprech und Notar, Olten.

2. Noch während der Rechtshängigkeit dieser Beschwerden wurde der Kanton um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ersucht für den Bau eines Konferenzmotels ausserhalb der Bauzone östlich des Thalrichgebietes. Der Kanton verweigerte jedoch in einem Vorentscheid eine Ausnahmegewilligung und verwies den Bau eines Konferenzmotels in das ordentliche Planverfahren. Im Auftrage des Bau-Departementes führte in der Folge die kantonale Raumplanungskommission (RPK) einen Augenschein durch und beantragte eine Einzonung des Swissrose-Areals nur zu bewilligen, wenn die Gemeinde als Kompensation gewillt sei, die hängigen Begehren von Landwirtschaftsbetrieben, die ausgezont werden wollten, zu behandeln. Gleichzeitig wurde die Liegenschaft von Herrn Hüsler besichtigt, der mit einer Beschwerde eine Ausdehnung der Auszonung verlangte. Die RPK und das ARP empfahlen in der Folge der Gemeinde, der Forderung von Herrn Hüsler zu entsprechen, da dieser als Landwirt nach § 113 BauG vom 3. Juli 1978 einen Anspruch besitze, dass sein Land aus der Bauzone entlassen werde. Gleichzeitig wurde der Gemeinde empfohlen, dass nach der Auszonung des Grundstückes von Herrn Hüsler noch verbleibende westliche Baugebiet in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ebenfalls auszonieren, da sich diese Bauzone nach der Auszonung der Liegenschaft Hüsler nicht mehr rechtfertige.

Die Gemeinde kam dieser Empfehlung nach und legte einen weiteren Plan auf, welcher die Auszonung des Grundstückes Nr. 1667 (Eigentum Herr Hüsler) und des angrenzenden Grundstückes Nr. 1753 (Eigentümerin Frau Kaufmann) vorsah. Nun erhob Frau Klara Kaufmann Einsprache gegen die geplante Zuteilung ihres Grundstückes zum Reservegebiet bzw. zur Landwirtschaftszone. Ihre Einsprache wurde vom Gemeinderat abgewiesen. Sie führt nun, vertreten durch ihren Ehemann, und beide vertreten durch Herrn Dr. J. Ackermann, Fürsprech und Notar, Solothurn, Beschwerde beim Regierungsrat.

3. Es liegen verschiedene Pläne zur Genehmigung vor, gegen welche mehrere Beschwerden erhoben worden sind. Einzelne Beschwerdeführer gegen den Plan "Thalrich" verlangen eine weitere Einzonung im Gebiet zwischen dem zur Einzonung vorgeschlagenen "Thalrich" und dem ebenfalls zur Einzonung vorgesehenen Areal für ein Konferenzmotel. Da der Entscheid über diese Beschwerden vom endgültigen Schicksal des Gestaltungsplanes "Swissrose" abhängen kann, erscheint es zweckmässig, das Genehmigungsverfahren über den Teilzonenplan "Thalrich" und die damit zusammenhängenden Beschwerden vorläufig zu sistieren, bis rechtsgültig entschieden ist, ob das Areal für das Konferenzmotel Swissrose eingezont wird.

4. Die Bauzone der Gemeinde Egerkingen weist ein Fassungsvermögen von 5'300 Einwohnern auf, bei einer heutigen Einwohnerzahl von rund 2'100. Das Baugesetz bestimmt in den §§ 25 ff, dass als Bauzone jenes Gebiet innerhalb des Siedlungsgebietes zu bezeichnen ist, welches bereits weitgehend überbaut oder erschlossen ist oder nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit für eine geordnete Besiedlung benötigt wird.

Das in Egerkingen ausgeschiedene Baugebiet reicht aus, um den Baulandbedarf in der Gemeinde auf Jahrzehnte hinaus zu decken. Es besteht deshalb ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die Bauzone zu verkleinern und bei neuen Einzonungen umsomehr äusserste Zurückhaltung zu üben.

Andererseits ist die Bauzone nicht nur als Ganzes zu behandeln, sondern es müssen die verschiedenen Zonen in ihrer Grösse separat beurteilt werden. Die verschiedenen Zonen sollen den Planungsgrundsätzen entsprechen.

Ein Konferenzmotel kann nach Zweck und Aufgabe nur an bestimmten, zum Verkehr günstig gelegenen Orten, errichtet werden. Für die Realisierung kann nur ein Standort in Frage kommen, der den speziellen Bedürfnissen gerecht wird. Es muss im Gäu, in der Nähe der Autobahn, nahe an einer Autobahnausfahrt, liegen, möglichst gut erreichbar sein und eine gewisse Anziehungskraft aufweisen. Solche Bauten gehören vom Standpunkt der Planung aus betrachtet in eine Spezialzone, die nun für das Konferenzmotel Swissrose geschaffen werden soll. Wohl wäre es theoretisch möglich, durch eine Umzonung in der bestehenden Bauzone die Voraussetzungen für den Bau eines Konferenzmotels zu schaffen. Doch bieten sich bei sachlicher Betrachtung nur wenige Grundstücke an, welche die Bedingungen für eine solche Spezialzone erfüllen und zudem auch verfügbar sind. Die Grösse der bestehenden Bauzone darf deshalb nicht zum voraus als Hindernis für eine Einzonung des geplanten Motel-Areals gelten.

Das für das Konferenzmotel vorgesehene Grundstück liegt am Hang nördlich der Belchenrampe der N 2 und kann über die Autobahnausfahrt Egerkingen auf kurzem Weg relativ gut erreicht werden. Die Zufahrt führt nicht durch Wohngebiete, sondern es wird nur ein Gewerbebetrieb am Rande betroffen. Auch vom landwirtschaftlichen Standpunkt aus

berührt diese Einzonung nicht besonders wertvolles Land. Dagegen liegt das Land ziemlich exponiert. Eine Ueberbauung lässt sich deshalb dort nur verantworten, wenn die ganze Anlage sorgfältig in das Gelände eingefügt und gut gestaltet wird. Auch die unmittelbare Nähe der Autobahn spricht grundsätzlich gegen eine Einzonung. Mit dem zur Genehmigung vorgelegten Gestaltungsplan wird den Belangen des Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Das Gebäude ist treppenartig angeordnet, verläuft in Längsrichtung mit dem Hang und wird so angeordnet, dass die Wohnräume gegen den Autobahnlärm abgeschirmt sind. Die Umgebung wird möglichst natürlich gestaltet. Ohne Zweifel wird das Gebäude von seiner Zweckbestimmung und Grösse her einen gewissen Eingriff in die Landschaft bewirken. Doch bei sachlicher Betrachtung überwiegen die Vorteile dieses Standorts für ein Konferenzmotel die Nachteile, welche durch den vorgelegten Gestaltungsplan in einem verantwortbarem Rahmen gehalten werden. Der Gestaltungsplan "Konferenzmotel Swissrose" und die damit verbundene Einzonung können deshalb genehmigt werden.

5. Die beiden von der Gemeinde vorgelegten Teilzonenpläne über die Grundstücke GB Nr. 1097 sowie über die GB Nrn. 1667 und 1753 betreffen Auszonungen. Das Grundstück Nr. 1097 wird von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone umgezont, die Grundstücke Nrn. 1667 und 1753 von der Zone für OeBA in die Landwirtschaftszone bzw. in die Reservezone.

Die von Herrn A. Hüsler eingereichte Beschwerde, mit welcher er die Auszonung von GB Nr. 1667 verlangte, wird als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben, da die Gemeinde in einer zweiten Planauflage seinem Begehren entsprochen hat. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

6. Gegen die geplante Auszonung von GB Nr. 1753 in die Landwirtschaftszone bzw. in das Reservegebiet richtet sich die Beschwerde von Frau Klara Kaufmann. Als vom Plan direkt Betroffene ist sie zur Beschwerde legitimiert. Auf die rechtzeitig eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

Die Beschwerdeführerin beantragt, der Plan, mit welchem ihr Grundstück ausgezont wird, nicht zu genehmigen. Eventualiter sei die Gemeinde zu verhalten, vorgängig der Plangenehmigung durch Landerwerbs- und Abtauschverhandlungen mit den betroffenen Parteien eine für die Beschwerdeführerin tragbare Lösung zu erreichen.

Die Gemeinde beantragt sinngemäss, die Beschwerde abzuweisen. Für den Inhalt der Beschwerde und der Vernehmung wird auf die Akten verwiesen und soweit nötig im folgenden Bezug genommen. Auf die Durchführung des beantragten Augenscheines wird verzichtet, da der Sachverhalt aus den Akten und den früheren Verhandlungen mit der Gemeinde bekannt ist. Dies rechtfertigt sich umsomehr, als der Vertreter der Beschwerdeführerin als Mitglied der RPK selber an einem Augenschein teilnahm.

Die Beschwerdeführerin macht im wesentlichen geltend, die Auszonung der Liegenschaft Kaufmann sei nicht im öffentlichen Interesse begründet, sondern werde nur deshalb vorgenommen, um das Areal für das geplante Konferenzmotel einzonen zu können. Das öffentliche Interesse der Gemeinde hänge eindeutig in der Erhaltung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, dass ihr Grundstück ausgezont werde, um die Einzonung des Swissrose-Areals zu ermöglichen, ist verständlich, jedoch nicht zutreffend. Wohl wurde in verschiedenen Verhandlungen zwischen dem Kanton und auch zwischen der RPK und der Gemeinde immer

wieder gefordert, dass als Kompensation für die geplante Einzonung des Swissrose-Areals die anstehenden Probleme mit den Landwirtschaftsbetrieben, die ihr Land ausgezont haben möchten, gelöst würden. Damit wollte der Kanton in Uebereinstimmung mit der RPK einen gewissen Druck auf die Gemeinde ausüben, den berechtigten Begehren der Landwirtschaft möglichst rasch nachzukommen. Es ist jedoch eindeutig festzustellen, dass die geforderte Auszonung in keinem sachlich erheblichen direkten Zusammenhang mit der Einzonung des Swissrose-Areals steht. Rechtlich hängt die Auszonung des Grundstückes der Beschwerdeführerin mit der Auszonung des Grundstückes Nr. 1667 (Eigentum von Hrn. A. Hüsler) zusammen.

Nach § 113 BauG besitzen nämlich die Landwirte einen Anspruch darauf, dass ihre Grundstücke aus der Bauzone entlassen werden, sofern dadurch keine erheblichen Nachteile für die Ortsplanung entstehen. Gestützt auf diese Bestimmung konnte Herr Hüsler sein Auszonungsbegehren für das Grundstück Nr. 1667 bei der Gemeinde durchsetzen. Die Gemeinde entschloss sich für eine Auszonung nach einem Augenschein der RPK, die zum Schluss kam, dass die Auszonung gerechtfertigt und der Ortsplanung nicht abträglich sei, weil das von der Auszonung betroffene Grundstück in einem weitgehend unerschlossenen und unüberbauten Gebiet liege. Zudem werde von der Auszonung die Zone für OeBA betroffen, die zwischen der Bleumattstrasse und der Dünnern von der bestehenden Schulhausanlage bis an den Bauzonenrand reiche und rund sechs Hektaren umfasse. Daneben hat die Gemeinde noch andere Zonen für OeBA ausgetrennt. Nach Auskunft der Gemeinde soll auf dem der Gemeinde gehörenden Grundstück westlich der Schulhausanlage in den nächsten Jahren eine Sportanlage erstellt werden. Weitere öffentliche Bauten und Anlagen sind in absehbarer Zeit in diesem Gebiet nicht geplant.

Das nach der Auszonung des Grundstückes von Herrn Hüsler östlich noch verbleibende Gebiet in der Zone OeBA (im Eigentum der Gemeinde), ist so gross, dass dort die von der Gemeinde geplante Sportanlage ohne Schwierigkeiten Platz findet. Es wird auch dann noch eine Reserve verbleiben. Wenn nun die Gemeinde das Grundstück Nr. 1667 von der Zone für OeBA in die Landwirtschaftszone umteilt, wozu sie im konkreten Fall nach § 113 BauG verpflichtet ist, besteht für die westlich an dieses anschliessende, im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende Zone für OeBA, bei sachlicher Betrachtung kein öffentliches Interesse mehr. Das öffentliche Interesse für die Auszonung dieses Grundstückes ist nach dem Inkrafttreten des neuen BauG sogar noch grösser. Nach altem BauG, unter dem diese Zone seinerzeit ausgeschieden worden war, galt eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht ohne weiteres als Bauzone, nach neuem Recht kann jedoch ein Grundeigentümer in der Zone für OeBA nach einer von ihm angesetzten Frist von 5 Jahren verlangen, dass sein Grundstück einer andern Zone in der Bauzone zugewiesen wird. Die Gemeinde muss somit damit rechnen, dass sie ohne Auszonung dieses Gebiet für eine Ueberbauung freizugeben hat. Eine Wohnüberbauung dieses am Rande der Bauzone und in bestem landwirtschaftlichem Gebiete gelegenen Areals würde jedoch den Grundsätzen der Raumplanung krass widersprechen, dies umsomehr als die Wohnzone ohnehin bereits zu gross ausgeschieden ist. Es ist zu begrüßen, dass die Gemeinde nach der Auszonung des Grundstückes von Herrn Hüsler eine klare Situation schafft und die nach heutigen Erkenntnissen eindeutig zu gross ausgeschiedene Zone für OeBA aufhebt bzw. auf die Bedürfnisse der absehbaren Zukunft reduziert.

Im vorliegenden Fall überwiegen eindeutig die öffentlichen Interessen die privaten. Wohl trifft dies die Beschwerdeführerin, da ihr Grundstück in der Güterzusammenlegung

seinerzeit als Bauland bonitiert worden sein soll. Doch hat kein Eigentümer einen Anspruch darauf, in einer einmal ausgeschiedenen Bauzone zu verbleiben. Das zweifelsohne finanzielle Interesse der Beschwerdeführerin an einer möglichst gewinnbringenden Verwertung ihres Landes hat in diesem Fall vor dem öffentlichen Interesse zurückzutreten, dass die nach der Auszonung des Grundstückes Nr. 1667 verbleibende Baugebietsinsel nicht überbaut wird.

Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen. Auf den Eventualantrag kann nicht eingetreten werden, da dies nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens sein kann.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Konferenzmotel Swissrose", der Teilzonenplan über das Grundstück GB Nr. 1097 sowie der Teilzonenplan über die Grundstücke GB Nrn. 1667 und 1753 der Einwohnergemeinde Egerkingen werden genehmigt.
2. Das Genehmigungsverfahren über den Teilzonenplan "Thalrich" und die dagegen erhobenen Beschwerden von
 - Markus von Arx-Emch, Egerkingen;
 - Stiftung Arthur Frey AG, Wangen bei Olten;
 - Konkursmasse des Hans Koch, Zofingen, vertreten durch das Konkursamt Zofingen, dieses vertreten durch Herrn Dr. U. Glättli, Fürsprech und Notar, Olten,

werden sistiert bis der Gestaltungsplan "Konferenzmotel Swissrose" rechtsgültig ist.

3. Beim Gestaltungsplan "Konferenzmotel Swissrose" werden folgende Auflagen und Bedingungen gemacht:

a) Der Gestaltungsplan "Swissrose" umfasst

- den Plan 1 : 500, der die Bauten und Erschliessungsanlagen festhält,
- den Plan 1 : 500, der die Begrünung und Freiflächengestaltung regelt sowie
- den Erschliessungsplan 1 : 500.

b) Sollte es sich durch starke Verkehrsfrequenzen zum Motel als notwendig erweisen, die Abzweigung der Zufahrtsstrasse zum Motel ab der Durchgangsstrasse T 5 im Sinne einer sicheren Führung für die Radfahrer abzubauen, so gehen die Kosten zu Lasten des "Konferenzmotels Swissrose".

c) Der heute bestehende Flurweg mit einer ausgebauten Breite von 4 m entlang der Oberkante der Böschung der N 2 muss zwecks Unterhalt und allfälliger Reparaturen an dieser Böschung auf einer minimalen Breite von 3 m belassen werden.

d) Das Entwässerungssystem für die Böschung der N 2 ist intakt zu halten. Es sind genaue Aufnahmen zu machen und der Zugang zu den Schächten ist sicherzustellen. Die Pläne sind dem kantonalen Tiefbauamt zu unterbreiten.

e) Der bestehende Flurweg ob der Böschungskante der N 2 darf nicht als Baustellenzufahrt benutzt werden.

f) Die Erstellerin des Konferenzmotels übernimmt mit dem Bau und dem Betrieb der Zufahrtsstrasse die Verantwortung für allfällig dadurch entstehende Schäden an der Böschung oder indirekt an der N 2.

4. Die Beschwerde von Herrn Alois Hüsler, Landwirt, Egerkingen, wird als gegenstandlos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 150.-- wird zurückerstattet.
5. Die Beschwerde von Frau Klara Kaufmann, vertreten durch ihren Ehemann, beide vertreten durch Herrn Dr. J. Ackermann, Fürsprech und Notar, Solothurn, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat eine Entscheidgebühr inklusive Anteil-Verfahrenskosten von zusammen Fr. 100.-- zu bezahlen. Vom geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 150.-- werden Fr. 50.-- zurückerstattet, der Rest mit den Verfahrenskosten verrechnet.
6. Die Gemeinde Egerkingen hat dem kantonalen Amt für Raumplanung bis spätestens 31. Januar 1981 noch je 5 mit dem Genehmigungsvermerk versehene und unterzeichnete Planexemplare einzureichen.

A. Hüsler, Egerkingen

Kostenvorschuss	Fr. 150.--	zurückerstatten
-----------------	------------	-----------------

Dr. J. Ackermann, Solothurn

Kostenvorschuss	Fr. 150.--
-----------------	------------

Entscheidgebühr	Fr. 100.--
-----------------	------------

Fr. 50.--

v.Kto. 18-600 auf Kto.
2010-230 umbuchen

zurückerstatten

EG Egerkingen

Genehmigungsgebühr	Fr. 600.--
--------------------	------------

Publikationskosten	Fr. 18.--
--------------------	-----------

Fr. 618.--

Kto. 2010-230

Kto. 2030-300

zahlbar innert 30 Tagen mit
beiliegendem Einzahlungsschein

(Staatskanzlei Nr. 1000) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (2) Wy

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP

Rechtsdienst Bau-Departement

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan (folgen später)

Amtschreiberei, 4710 Balsthal, mit je 1 gen. Plan (folgen später)

Finanzverwaltung (3), als Anweisung

Buchhaltung (2)

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

Ammannamt der EG, 4622 Egerkingen, mit Einzahlungsschein EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4622 Egerkingen, mit je 1 gen. Plan (folgen später)

Hrn. Dr. jur. U. Glättli, Fürsprech und Notar, Martin-Disteli-Strasse 26, 4600 Olten (2) EINSCHREIBEN

Hrn. M. von Arx-Emch, Tellistrasse 329, 4622 Egerkingen EINSCHREIBEN

Stiftung Arthur Frey AG, 4612 Wangen bei Olten / EINSCHREIBEN

Hrn. A. Hüsler-Rudolf von Rohr, Solothurnerstr. 17, 4622 Egerkingen / EINSCHREIBEN

Hrn. Dr. jur. J. Ackermann, Fürsprech und Notar, Bielstr. 8, 4500 Solothurn / EINSCHREIBEN (2)

Ingenieurbüro U. Fähndrich, Domherrenstrasse, 4622 Egerkingen

Amtsblatt Publikation:

Der Gestaltungsplan "Konferenzmotel Swissrose", der Teilzonenplan über das Grundstück GB-Nr. 1097 sowie der Teilzonenplan über die Grundstücke GB Nrn. 1667 und 1753 der Einwohnergemeinde Egerkingen werden genehmigt.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

12. August 1980

Nr. 4018

Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat in der Zeit vom 1. bis 30. März 1980 den Gestaltungsplan "Konferenz-Hotel-Motel Swissrose", Plan Nrn. 8002-1+2+3 gemäss § 15 BauG öffentlich aufgelegt. Dagegen haben die Firma Vorstatt Egerkingen AG, vertreten durch Herrn Dr. R. Stuber, Olten, sowie Herr E. Belser, Bahnhofstrasse 301, Egerkingen, Einsprache erhoben.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Am 30. April 1980 hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Egerkingen beschlossen, diese beiden Einsprachen abzuweisen. Diese Entscheide wurden den Einsprechern mit den beiden Schreiben vom 2. Mai 1980 schriftlich mitgeteilt. Darin schrieb die Gemeinde wörtlich: "Die Beschwerde sei abzuweisen". Aus den sehr knapp gehaltenen Begründungen und auch aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 30. April 1980 geht aber klar hervor, dass die Gemeinde die Einsprachen rechtlich betrachtet nicht abgewiesen hat, sondern nicht darauf eingetreten ist. Gegenstand dieses Verfahrens sind also zwei Nichteintretensentscheide. Dagegen erhoben die Firma Vorstatt Egerkingen AG und Herr E. Belser Beschwerde. Beschwerdeinstanz ist hier gemäss § 17 BauG eindeutig der Regierungsrat und nicht das Bau-Departement. Herr Dr. Stuber stellt namens der Firma Vorstatt Egerkingen AG folgende Anträge:

"Der angefochtene Einsprache-Entscheid vom 2. Mai 1980 ist aufzuheben. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Egerkingen ist anzuweisen, auf die Einsprache der Beschwerdeführerin vom 20. März 1980 einzutreten, diese materiell zu behandeln und darüber zu beschliessen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen".

Herr E. Belser beantragt sinngemäss, dass seine Einwände in der Einsprache vom 27. März 1980, welche in der Beschwerdeschrift noch ergänzt werden, geprüft werden.

Die Gemeinde Egerkingen beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 10. Juni 1980, die Beschwerden abzuweisen oder vielmehr gar nicht darauf einzutreten, da weder die Firma Vorstatt Egerkingen AG noch Herr E. Belser durch den Nutzungsplan im Sinne von § 16 BauG direkt berührt seien oder an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse begründen könnten.

Für den Inhalt der Beschwerdeschriften und der Vernehmlassung der Gemeinde wird auf die Akten verwiesen und, soweit nötig, im folgenden Bezug genommen.

II.

Im vorliegenden Verfahren hat der Regierungsrat nur zu prüfen, ob der Gemeinderat Egerkingen im angefochtenen Entscheid zu Recht oder zu Unrecht auf die Einsprachen der Firma Vorstatt Egerkingen AG und des Herrn E. Belser nicht eingetreten ist. Bei einer allfälligen Gutheissung der Beschwerden ist die Sache zur materiellen Entscheidung an den Gemeinderat zurückzuweisen, dessen Entscheid wiederum mit Beschwerde gemäss § 17 BauG angefochten werden kann. Die Frage der Legitimation prüft der Regierungsrat frei und nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Willkür.

Der Regierungsrat hat somit nicht zu prüfen, ob die materiellen Einwände gegen den Gestaltungs- und Erschliessungsplan begründet sind. Es geht nicht an, dass der Regierungsrat materiell in der Sache entscheidet, bevor der Gemeinderat dies getan hat. Soweit Herr E. Belser materielle Einwände macht, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Seine Beschwerde ist aber, wie die Beschwerde der Firma Vorstatt Egerkingen AG, als Beschwerde gegen den Nichteintretensentscheid zu klassieren. Bei der Beschwerde der Firma Vorstatt Egerkingen AG geht dies deutlich aus

der Beschwerdeschrift hervor.

III.

A) Allgemeine Ueberlegungen zur Legitimation im Nutzungsplanverfahren

1. Gemäss § 16 Abs. 1 BauG kann jedermann, der durch einen Nutzungsplan berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat Einsprache erheben. Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden (§ 17 Abs. 1 BauG).

Auf den 1. Januar 1980 ist nun das Bundesgesetz über die Raumplanung in Kraft getreten, das ausdrücklich verlangt, dass im Nutzungsplanverfahren die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Verwaltungsgerichtsbeschwerden an das Bundesgericht gewährleistet sein muss. Deshalb ist, um den Anforderungen des RPG gerecht zu werden, bei der kantonalen Bestimmung über die Einsprache- und Beschwerdelegitimation im Nutzungsplanverfahren die bisherige Praxis des Bundesgerichtes im Verwaltungsgerichtsverfahren zu berücksichtigen, die sich freilich nicht bei Streitigkeiten im Nutzungsplanverfahren herausgebildet hat.

2. Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichts lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Legitimation im Verwaltungsgerichtsverfahren hängt nicht davon ab, ob der Beschwerdeführer einen vom materiellen Recht ausdrücklich gewährleisteten Anspruch hat, denn das Interesse des Beschwerdeführers kann sowohl rechtlicher als auch tatsächlicher Natur sein (BGE 101 I b 109). Immerhin schliessen die in Art. 48 lit. a VwVG und 103 lit. a OG gestellten Anforderungen die Popularbeschwerde aus. Deshalb kann sich auf diese

Bestimmungen nicht berufen, wer durch die angefochtene Verfügung nicht mehr als irgend jemand oder die Allgemeinheit betroffen wird. Der Betroffene muss durch die Verfügung in höherem Masse, also besonders und unmittelbar betroffen sein (BGE 103 I b 149; 103 I b 339). Erforderlich ist nach der Rechtsprechung eine beachtenswert nahe Beziehung zur Streitsache (BGE 99 I b 107; 100 I b 337; 101 I b 185). Diese Rechtsprechung wurde in BGE 104 I b 245 ff klar gestellt. Wörtlich steht dort: "Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die bisherige Praxis des Bundesgerichtes die Möglichkeit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde weit öffnet, aber in neuerer Zeit doch die Tendenz erkennen lässt, durch restriktive Auslegung - etwa der Begriffe "Schutzwürdigkeit" und "nahe Beziehung zur Streitsache" - eine gewisse Einschränkung der Legitimation zu erreichen". Nun wurde aber ausdrücklich betont, dass für die Legitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein bloss faktisches Interesse an der Aufhebung oder Aenderung der angefochtenen Verfügung genügt. Aus dem Erfordernis der "Schutzwürdigkeit" darf auch nicht abgeleitet werden, es müsse ein Zusammenhang zwischen dem vom Beschwerdeführer geltend gemachten Interessen und der Schutzrichtung der angerufenen Norm bestehen (Erw. 5 - 7).

3. Bei der Legitimationsfrage geht es rein um die Zulassung zum Rechtsmittelverfahren, nicht um die materielle Begründetheit des angerufenen Interesses. Sie ist formeller, nicht materieller Natur. Mit dieser neusten Rechtsprechung wurde die Legitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde sehr weit ausgedehnt. Das Fallenlassen des Erfordernisses des Zusammenhanges zwischen dem geltend gemachten Interesse und der Schutzrichtung der ange-

rufenen Norm hat den Vorteil, dass die formelle Frage der Prozessvoraussetzung und die materielle Frage, ob das geltend gemachte Anliegen sachlich begründet sei, nicht mehr vermischt werden. Sie hat aber auch zur Folge, dass der Kreis der Legitimierten, gerade im Nutzungsplanverfahren, stark erweitert werden könnte. Würde man im Nutzungsplanverfahren alle Personen als legitimiert betrachten, welche generell irgend ein faktisches Interesse an einem Projekt (oder einer Planung) als solchem und nicht in Verbindung mit dem Standort haben, so wäre tatsächlich eine Popularbeschwerde gegeben. Durch die vom Bundesgericht aufgestellten Kriterien soll aber zweifellos eine so weitgehende Oeffnung vermieden werden (Vgl. BGE 103 I b 149; 103 I b 339). Deshalb muss verlangt werden, dass immer ein Kausalzusammenhang zwischen dem faktischen Interesse und dem Plangebiet besteht. Anders ausgedrückt: Die Beeinträchtigung, auf welche sich jemand beruft, muss sich ergeben gerade durch die Planung oder ein Projekt für einen bestimmten Standort.

Die Legitimation im Nutzungsplanverfahren ist also von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse und Umstände, nach den oben erwähnten Grundsätzen des Bundesgerichtes zu überprüfen, wobei die Planbeschwerde nicht zu einer Popularbeschwerde werden darf.

B) Beschwerde der Firma Vorstatt Egerkingen AG (im folgenden Beschwerdeführerin genannt)

1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sie durch den Gestaltungs- und Erschliessungsplan Hotel-Motel "Swiss-rose" (Gestaltungsplan) in ihrem wirtschaftlichen Interesse betroffen sei. Im vorliegenden Falle läge ein Konkurrenzverhältnis vor. Die Beschwerdeführerin sei

Eigentümerin des Motel AGIP in Egerkingen. Sie erhalte von der Pächterin SSG einen im wesentlichen vom erzielten Umsatz abhängigen Mietzins. Die angefochtene Planung sehe die Einzonung bisher in eine Bauzone nicht eingezonter Parzellen ausschliesslich zum Bau und Betrieb eines grossen Konkurrenzunternehmens vor.

Bei analoger Anwendung der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist zur Einsprache legitimiert, wer ein faktisches Interesse an der Aufhebung des Planes hat. Es muss aber ein Kausalzusammenhang zwischen dem faktischen Interesse, hier der wirtschaftlichen Beeinträchtigung, und dem konkreten Plangebiet, also der Lage der vorgesehenen Baute gegeben sein. Die Beeinträchtigung muss sich als Folge des Standortes ergeben und die Beschwerdeführerin muss in besonderem Masse - also mehr als irgend jemand anderes - benachteiligt sein. Die Beschwerdeführerin macht aber nicht geltend, weshalb das geplante Konkurrenzunternehmen gerade am vorgesehenen Standort sie in ihrem wirtschaftlichen Interesse mehr beeinträchtigt, als irgend auf einem anderen Areal in der Bauzone der Gemeinde Egerkingen. Sie hat mit ihren Argumenten nicht dargetan, dass sie durch den Gestaltungsplan mehr und unmittelbar berührt ist als irgend ein anderer. Auch wenn das Projekt "Swissrose" in der heute rechtsgültigen Bauzone der Gemeinde realisiert würde, wäre die wirtschaftliche Beeinträchtigung dieselbe. Aus der Einsprache- und Beschwerdeschrift geht hervor, dass das reine faktische wirtschaftliche Interesse der Beschwerdeführerin generell gegen die Errichtung eines Konkurrenzunternehmens, unabhängig vom Standort innerhalb der Gemeinde, gerichtet ist, denn gegen den konkreten Standort macht sie nur allgemeine planerische Interessen geltend. Sie kann sicher nicht nur deshalb zur Einsprache legitimiert sein, weil irgendwo in der Gemeinde ein Konkurrenzunternehmen entsteht, denn sie besitzt keinen

rechtlich geschützten Anspruch darauf, dass in der Gemeinde Egerkingen kein Konkurrenzunternehmen entstehen darf. Das Nutzungsplanverfahren eignet sich nicht für diese Einwände, da es hier nur darum gehen kann, an welchem Orte des Planungsgebietes ein solches Unternehmen entstehen soll. Der Gestaltungsplan schafft nur die Möglichkeit zur Errichtung eines solchen Projektes. Die rein wirtschaftlichen Interessen sind durch die Beschwerdeführerin im Verfahren für die Patenterteilung wahrzunehmen (Vgl. § 106 des Wirtschaftsgesetzes vom 6.12.1964). Mit diesem Einwand hat die Beschwerdeführerin die besonders beachtenswert nahe Beziehung zur Streitsache, hier zum Standort, nicht dargelegt. Der Einwand ist deshalb unbegründet.

Gerade im vorliegenden Falle, bei der überregionalen Bedeutung des Projektes wäre die Zahl der faktisch Interessierten nicht abzusehen, weshalb diese Einschränkung der Legitimation sich aufdrängt.

2. Die Beschwerdeführerin macht ferner geltend, dass sie als Landeigentümerin in Egerkingen auch direkt an der Gestaltung des Ortsbildes, der dortigen Verkehrsregelung, der gesamten Infrastruktur, den öffentlichen Diensten und der Populationsbewegung der Gemeinde interessiert sei. Sie sei deshalb in ihren schutzwürdigen Interessen direkt berührt und betroffen, sowie beeinträchtigt, wenn durch die Hintertüre eines Gestaltungsplanes tatsächlich die bisherige Bauzone wesentlich erweitert werde, nur zum alleinigen Zweck, ein Konkurrenzunternehmen neu anzusiedeln. In der Einspracheschrift macht die Beschwerdeführerin auch planerische und ästhetische Einwände gegen den Gestaltungsplan, welche die obgenannten verdeutlichen. Die materiellen Einwände gegen den Gestaltungsplan sind, wie bereits erwähnt, nicht materiell zu überprüfen.

Mit diesen allgemein gehaltenen Einwänden macht die Beschwerdeführerin eindeutig öffentliche und nicht private Interessen geltend. Wenn auch auf das Erfordernis des Zusammenhanges zwischen dem von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Interessen und der Schutzrichtung der angerufenen Normen verzichtet wird, muss hier aber festgestellt werden, dass die Beschwerdeführerin in keiner Weise konkret darlegt, inwiefern gerade sie durch den Gestaltungsplan in dieser Hinsicht mehr betroffen ist, als irgend jemand oder die Allgemeinheit. Daran vermag auch die Tatsache nichts ändern, dass sie Landeigentümerin ist. Auch das Konkurrenzverhältnis vermag die enge Beziehung zu diesen allgemeinen Einwänden nicht zu begründen, da die Beschwerdeführerin eben nicht darzulegen vermochte, weshalb dieser Standort sie wirtschaftlich mehr beeinträchtigt als ein anderer innerhalb der heutigen Bauzone (Vgl. oben 1.).

Die Beschwerdeführerin kann nicht konkret darlegen, weshalb sie in ihrer Eigenschaft als Landeigentümerin und Konkurrentin durch die Erweiterung der Bauzone und die damit verbundenen obgenannten Auswirkungen (sofern diese überhaupt zutreffen) mehr beeinträchtigt und betroffen wird. Es ist deshalb nicht ersichtlich, wie und ob die Beschwerdeführerin durch diese möglichen Auswirkungen des Gestaltungsplanes einen grösseren Nachteil erleidet und deshalb mehr betroffen sein soll als irgend jemand oder die Allgemeinheit.

3. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, dass sie als faktische Nutzniesserin der bestehenden Zonenordnung zur Abwehrung von Planungsmassnahmen legitimiert sei, welche für sie nachteilige Wirkungen zur Folge haben würde.

Hier verkennt die Beschwerdeführerin aber den Sinn dieser Aussage des Bundesgerichtes in BGE 104 I b 256. Sie geht davon aus, dass eine öffentliche Norm bestehe, welche bestimmt, dass Land in der Landwirtschaftszone nicht in die Bauzone umgezont werden dürfe. Eine solche Norm besteht aber nicht. Weder Art. 16 RPG noch § 25 BauG können so ausgelegt werden. Aufgabe der Planung ist es, sich den veränderten Verhältnissen und Bedürfnissen anzupassen. Dazu gehört auch, dass ungeeignetes Landwirtschaftsland in die Bauzone und ungeeignetes Bauland in die Landwirtschaftszone umgezont werden können. Für diesen Entscheid ist der Gemeinderat zuständig, welcher natürlicherweise einen gewissen Ermessensspielraum besitzt. Die Zweckmässigkeit solcher Aus- oder Einzonungen wird im Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat geprüft (§ 18 BauG).

Die Beschwerdeführerin ist also nicht faktische Nutzniesserin einer öffentlichen Norm, sondern nur eines konkreten faktischen Zustandes. Es besteht aber kein genereller Anspruch auf Beibehaltung einer bestehenden Nutzungsordnung. Dazu kommt noch, dass die Beschwerdeführerin auch bei diesem Argument nicht dargetan hat, weshalb sie durch diese Zonenplanung mehr berührt ist. Man könnte höchstens sagen, dass, ohne Einzonung dieses Gebietes, gerade dort kein Konkurrenzunternehmen entstehen könnte. Dies ist aber ohne Bedeutung, da die Beschwerdeführerin nicht darlegen konnte, dass dies für die wirtschaftliche Beeinträchtigung kausal ist (vgl. vorne Ziffer 1.).

Da die Beschwerdeführerin sinngemäss auch geltend macht, der Gestaltungsplan verletze verschiedene Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und Art. 3 RPG (materielle Einwände), liesse sich hier allenfalls fragen, ob die Beschwerdeführerin als faktische Nutzniesserin dieser

Normen anzusehen sei und sich deshalb für dessen Einhaltung einsetzen kann. Dies muss aber verneint werden. Es ist nicht dargetan und in keiner Weise ersichtlich, weshalb die Beschwerdeführerin durch die Auswirkungen dieser im öffentlichen Interessen erlassenen Normen begünstigt ist und dass sie eine genügend nahe Beziehung hat. Im übrigen wird noch einmal auf das Genehmigungsverfahren verwiesen, wo diese Einwände durch den Regierungsrat im Rahmen seiner Kognition überprüft werden.

4. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin sind folglich unbegründet. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Gemäss dem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin einen Anteil der Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 150.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

B) Beschwerde E. Belser (im folgenden Beschwerdeführer genannt)

1. Der Beschwerdeführer beantragt in seiner Beschwerdeschrift sinngemäss die materielle Behandlung seiner Argumente gegen den Gestaltungsplan. Offenbar infolge des etwas unklaren Nichteintretensentscheides des Gemeinderates vom 2. Mai 1980, ist der Beschwerdeführer scheinbar der Meinung, seine Einsprache sei abgewiesen, also materiell behandelt worden. Deshalb verweist er in seiner Beschwerde auf seine Einsprache vom 27. März 1980 und fügt dieser noch weitere materielle Einwände an. Diese materiellen Einwände und Begehren sind aber in diesem Verfahren nicht zu beurteilen, weshalb darauf nicht eingetreten wird.

Der Beschwerdeführer hat seine Legitimation nicht begründet. Weil an Beschwerdeschriften von juristischen Laien nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden dürfen und infolge des unklaren Nichteintretensentscheides, ist von Amtes wegen anhand der materiellen

Einwendungen abzuklären, ob der Beschwerdeführer zur Einsprache legitimiert ist.

2. Der Beschwerdeführer macht Mängel bezüglich der aufgelegten Unterlagen geltend (vgl. Einsprache S. 1). Diese Einwände könnten aber erst von Bedeutung sein, wenn die Legitimation zur Einsprache bejaht werden würde. Aus ihnen ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer durch den Gestaltungsplan mehr betroffen wird als die Allgemeinheit.

3. Weiter erhebt der Beschwerdeführer Einwände gegen den vorgesehenen Standort. Er macht geltend, dass dieser ausserhalb der im rechtsgültigen Zonenplan von Egerkingen ausgeschiedenen Bauzone liege. Dadurch werde die Naherholungszone von Egerkingen und der Rand der Juraschutzzone tangiert. Das Projekt würde ein landwirtschaftlich wertvolles, fein gegliedertes und empfindliches Gebiet unwiederbringlich zerstören. Der Standort führe ferner zu zusätzlichen weitausstrahlenden Lärmimmissionen. Diese seien in einer bereits sehr stark umweltbelasteten Gemeinde wie Egerkingen nicht zu verantworten.

Der Beschwerdeführer wohnt an der Bahnhofstrasse 301 in Egerkingen. Die Luftliniendistanz zum geplanten Standort beträgt ca. 1'100 m. Er ist also sicher nicht unmittelbarer Nachbar. Es ist deshalb nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer durch die Auswirkungen (Immissionen etc.) des Gestaltungsplanes mehr betroffen wird als irgend jemand oder die Allgemeinheit. Es fehlt die beachtenswert nahe Beziehung zur Streitsache. Aus diesem Grund ist der Beschwerdeführer nicht legitimiert zur Einsprache. Dazu kommt, dass er öffentliche Interessen geltend macht, welche im Nutzungsplanverfahren durch die Behörden wahrzunehmen sind. Die Ausführungen, welche bei der Firma Vorstatt Egerkingen AG geäussert wurden, gelten sinngemäss auch für den Beschwerdeführer.

4. Auch aus den Einwänden gegen das Projekt selbst und gegen Projekte dieser Art (Einsprache S.2 und 3) ist in keiner Weise ersichtlich und der Beschwerdeführer hat es, wie bereits erwähnt, auch nicht dargetan, weshalb er dadurch mehr betroffen ist als die Allgemeinheit. Der Beschwerdeführer führt hier sicher gewichtige Einwände an, welche geprüft werden sollten. Es fehlt ihm aber, wie das Bundesgericht in allen Entscheiden verlangt, die beachtenswert nahe Beziehung zur Streitsache, um zur Einsprache legitimiert zu sein. Abklärungen beim zuständigen Grundbuchamt haben ergeben, dass der Beschwerdeführer kein Grundeigentum in Egerkingen, also auch nicht solches in der notwendigen unmittelbaren Nähe zum geplanten Projekt besitzt. Er ist somit auch nicht als Nachbar zur Einsprache legitimiert.

5. Der Beschwerdeführer ist folglich durch den Gestaltungsplan nicht mehr berührt und betroffen als jeder andere Einwohner von Egerkingen, weshalb seine Einsprachelegitimation verneint werden muss. Gemäss dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der Beschwerdeführer einen Anteil der Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 100.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde der Firma Vorstatt Egerkingen AG, vertreten durch Herrn Dr. R. Stuber, Olten, wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde des Herrn E. Belser, Egerkingen, wird abgewiesen soweit darauf einzutreten ist.
3. Die Firma Vorstatt Egerkingen AG hat einen Anteil der Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 150.--, Herr E. Belser, Egerkingen, einen solchen von Fr. 100.--

zu bezahlen. Diese Beträge werden mit den geleisteten
Kostenvorschüssen verrechnet.

Dr. R. Stuber, Olten

Kostenvorschuss

Fr. 150.--

Entscheidgebühr

Fr. 150.--

von Kto. 18.600 auf
Kto. 2010-230 umbuchen

--.

E. Belser, Egerkingen

Kostenvorschuss

Fr. 100.--

Entscheidgebühr

Fr. 100.--

von Kto. 18-600 auf
Kto. 2010-230 umbuchen

--.

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (3) Ba, mit Akten

Amt für Raumplanung (3)

Juristen Bau-Departement (4)

Ammannamt der EG, 4622 Egerkingen (2) EINSCHREIBEN

Hrn. Dr. R. Stuber, Advokat und Notar, Römerstr. 6, 4600 Olten
EINSCHREIBEN (2)

Hrn. E. Belser, Bahnhofstrasse 301, 4622 Egerkingen / EINSCHREIBEN

Kant. Finanzverwaltung (2), als Auftrag
Vorsteher Justiz-Departement