

Regierungsratsbeschluss

vom 22. September 2020

Nr. 2020/1386

Egerkingen: Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Tesil» mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

1.1 Gegenstand

Das Tesil-Areal (GB Egerkingen Nrn. 1565, 1863, 1925 und 3163) liegt an der Höhenstrasse in Egerkingen im Gebiet Höhenacker. Das Areal wird im nordwestlichen Bereich seit dem Jahr 1964 durch die Tesil AG genutzt. Der Betrieb der Tesil AG wird an diesem Standort eingestellt und das bestehende Gebäude rückgebaut. Das Areal soll anschliessend ganzheitlich neu bebaut werden. Das ganze Areal liegt gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014) in der Mischzone Arbeiten (MZ-A). Die Zone MZ-A unterliegt einer generellen Gestaltungsplanpflicht (§ 53 des Zonenreglements, ZR).

Das zusammenhängende Tesil-Areal soll vollumfänglich erschlossen sowie orts- und quateriervträglich und verdichtet bebaut werden. Das Areal weist eine nach Süden abfallende Hanglage auf. Es sind mehrere Baukörper für Gewerbe- und Wohnnutzungen vorgesehen. Das Entwicklungsareal ist in zwei Bereiche gegliedert. Ein Teilbereich «Arbeiten» entlang der südlich verlaufenden Höhenstrasse (Gewerbe und Dienstleistungen) sowie ein Teilbereich «Wohnen» entlang der nördlich verlaufenden Santelstrasse. Die geplante Überbauung besteht im Wesentlichen aus fünf Baufeldern. Die Baufelder A1 bis A3 («Arbeiten») liegen im Südbereich des Areals an der Höhenstrasse. Das lange, in West-Ostrichtung ausgelegte Wohngebäude (Baufelder W1 und W2) liegt im nördlichen Teil des Areals entlang der Santelstrasse. Für die Überbauung des Areals besteht ein Richtprojekt.

1.2 Vorgeschichte

Mit Datum vom 11. Dezember 2018 erging der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung (ARP). Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 8. März 2019 bis 25. März 2019. Vom 5. Juli 2019 bis 5. August 2019 erfolgte die öffentliche Auflage der Planung. Innert Frist gingen drei Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 23. Oktober 2019 wies der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Egerkingen sämtliche Einsprachen ab. Der Beschluss wurde den Einsprechern mit Verfügungen vom 22. November 2019 eröffnet. Mit Beschluss vom 4. Dezember 2019 verabschiedete der Gemeinderat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Tesil» zuhanden des Regierungsrates des Kantons Solothurn.

1.3 Beschwerden

Mit Eingabe vom 28. November 2019 (Posteingang 5. Dezember 2019) erhoben Ruth und Stefan von Arx-Kamber (nachfolgend Beschwerdeführer), Am Stalden 9, 4622 Egerkingen, Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn, im Wesentlichen mit dem Antrag, der Gemeinde-ratsbeschluss bzw. die Verfügung vom 22. November 2019 sei aufzuheben. Sinngemäss beantragen die Beschwerdeführer somit die Nichtgenehmigung der Planung.

Mit Eingabe vom 5. Dezember 2019 erhob zudem Jsabella Zimmermann (nachfolgend Beschwerdeführerin), Am Stalden 14, 4622 Egerkingen, Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Da auf die Beschwerde nicht einzutreten ist (siehe unten, Ziff. 2.1.2), kann auf weitere Ausführungen verzichtet werden.

1.4 Vernehmlassung der Einwohnergemeinde Egerkingen

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Egerkingen (nachfolgend Vorinstanz) liess sich mit Eingabe vom 20. Februar 2020 in der Sache vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung der Planung.

1.5 Vernehmlassung der Bauherrschaft

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 4. Mai 2020 wurden die Grundeigentümer (Paul von Däniken als Eigentümer von GB Egerkingen Nr. 1661 und die AWF Aktiengesellschaft für Wirtschaftsförderung als Eigentümerin der GB Egerkingen Nrn. 1565, 1925, 3163, 1863 und 1841 [nachfolgend Beschwerdegegner und Beschwerdegegnerin]) mit den relevanten Dokumenten bedient und ihnen Gelegenheit geboten, sich zu der Beschwerde vom 28. November 2019 zu äussern. Sie liessen sich nicht vernehmen.

1.6 Stellungnahme der Beschwerdeführer

Mit Eingabe vom 15. Mai 2020 nahmen die Beschwerdeführer zu der Vernehmlassung der Einwohnergemeinde Egerkingen Stellung und ergänzten ihre Vorbringen.

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

2. Erwägungen

2.1 Formelles

2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

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.

2.1.2 Eintreten

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer wohnen in der näheren Umgebung (<100 m) des Gestaltungsplanperimeters und sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen.

men. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG ist gegeben. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

Die Beschwerdeführerin Isabella Zimmermann hat von einer Bezahlung des Kostenvorschusses abgesehen. Auf ihre Beschwerde ist somit androhungsgemäss nicht einzutreten (§ 38 Abs. 2 VRG).

2.2 Materielles

2.2.1 Vorbemerkungen

2.2.1.1 Ortplanungsrevision

Soweit sich die Beschwerdeführer mit ihrer Argumentation nicht gegen die vorliegende Planung, sondern gegen die rechtskräftige Ortsplanungsrevision (OPR; RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014) richten, sind sie nicht zu hören. Diesbezügliche Vorbringen hätten bereits im Rahmen der ordentlichen Rechtsmittel gegen die OPR vorgebracht werden müssen. Vorliegend ist lediglich die aktuelle Planung zu beurteilen.

2.2.1.2 Richtprojekt

Das Richtprojekt ist ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und unterliegt somit auch nicht der Prüfung durch den Regierungsrat. Selbstverständlich hat das zukünftige Projekt im Baugesuchsverfahren die gesetzlichen und planerischen Vorgaben einzuhalten. Die diesbezüglichen Vorbringen sind ebenfalls nicht zu hören.

2.2.2 Befangenheit

Die Beschwerdeführer machen geltend, es bestünde «kein Interessenkonflikt aus der Planungskommission, Baukommission und dem Gemeinderat». Seit dem Kauf des Baulandes der Überbauungen «Holzgasse» und «Tesil» seien sämtliche Nutzungspläne, Zonenpläne und Reglemente für die geplanten Überbauungen «Holzgasse» und «Tesil» angepasst worden, damit eine maximale Ausnützung aller Baufelder möglich werde. Die Filet-Stücke der Gewerbezone, neu MZ-A, und der Landwirtschaftszone seien der Wohnzone zugewiesen worden. Baureglement, Zonenreglement und Erschliessungsplan seien so geändert worden, dass «in der Bauzone, Mischzone Arbeiten MZ-A das Höchstmass an Wohnzonen, Geschossigkeit und zulässige Attikageschosse möglich wurden». Bauherr und Käufer dieser Liegenschaften sei eine einheimische Immobilienfirma, deren Bauherr vorher in der Planungs- und Finanzkommission der Einwohnergemeinde Egerkingen tätig gewesen sei. Jetzt sei der Sohn und Mitinhaber der Immobilienfirma in dieser Planungskommission und gleichzeitig Bauherr. § 24 ZR sei für den Anteil «Wohnen», für die Baumasse und für das Gebiet Höhenstrasse so geändert worden, dass eine fragwürdige und (übermässig?) ausgenützte Überbauung entstehe. Im Bauprojekt Stichstrasse Höchenacker sei die Baulinie von vier auf zwei Meter reduziert worden, damit man die grösstmögliche Ausnutzung erhalte. Patrik von Däniken als Geschäftsführer der Beschwerdegegnerin und Mitglied der Planungskommission, Werner Berger als Geschäftsleiter der KFB Pfister AG Ingenieure und Planer und Mitglied der Planungskommission sowie Benjamin Rogger als Gemeinderat, Präsident der Baukommission und Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung der KFB Pfister AG Ingenieure und Planer, seien allesamt befangen und hätten in den Ausstand treten müssen.

Nicht gefolgt werden kann der Vorinstanz, welche geltend macht, dass neue Begehren unzulässig seien. Bei den Vorbringen der Beschwerdeführer handelt es sich nicht um neue Begehren, sondern um eine zusätzliche Begründung, weshalb der Entscheid aufzuheben sei. Dies ist grundsätzlich zulässig. Gemäss § 8 VRG gelten die Ausstands- und Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12) und des Gemeindegesetzes (GG; BGS 131.1) auch für das Verfahren vor Verwaltungsbehörden. Ausstandsbegehren sind aber nach Treu und Glau-

ben unverzüglich nach Bekanntwerden der Ausstandsgründe zu stellen (BGE 140 I 271 E. 8.4.3 S. 275). Die Beanstandungen der Beschwerdeführer beziehen sich auf bekannte Umstände, welche seit längerem bestehen und auch bereits vor der Vorinstanz hätten geltend gemacht werden können (vgl. Grundsätzliche Entscheide des Regierungsrates Nr. 1/2019). In der vorliegenden Beschwerde sind sie verspätet, weshalb darauf grundsätzlich nicht einzugehen ist. Ohnehin aber wäre die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen gewesen, wie nachfolgende Ausführungen aufzeigen.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist lediglich der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Tesil» mit Sonderbauvorschriften (SBV). Soweit die Beschwerdeführer somit Ausstandsgründe bezüglich vorangehender Planungen, insbesondere der Ortsplanungsrevision, geltend machen, ist nicht weiter darauf einzugehen.

Mit Recht bringen die Beschwerdeführer vor, dass Personen, welche mit privaten Firmen an der Nutzungsplanung beteiligt sind, in den entsprechenden Kommissionen bzw. im Gemeinderat in den Ausstand treten müssen. So wäre es absolut unvertretbar gewesen, wenn Benjamin Rogger als Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung der KFB Pfister AG Ingenieure und Planer (als Planerin der Erschliessungsstrasse) beim Entscheid des Gemeinderates über die Einsprachen mitgewirkt hätte. Dies ist nicht der Fall. Bei der besagten Gemeinderatssitzung war Benjamin Rogger entschuldigt. Weniger gravierend, aber ebenso unzulässig, wäre es gewesen, wenn Benjamin Rogger beim Beschluss der Auflage mitgewirkt hätte. Gemäss Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 12. Juni 2019 befand sich Benjamin Rogger bei der zweiten Diskussionsrunde und dem Beschluss im Ausstand. Im Sinne eines Zwischenergebnisses ist somit festzuhalten, dass sowohl die Auflage als auch die Abweisung der Einsprachen (in Bezug auf die Ausstandsvorschriften) vom Gemeinderat korrekt beschlossen wurden.

Anwesend war Benjamin Rogger, als der Gemeinderat die Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung verabschiedete (GR-Beschluss vom 2. Mai 2018) sowie beim Beschluss und bei der Verabschiedung der Nutzungsplanung zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung (GR-Beschluss vom 4. Dezember 2019). Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei beiden Beschlüssen lediglich um «Formalitäten» handelte, mithin in der Sache selbst keine Entscheide getroffen wurden. Die kantonale Vorprüfung ist denn auch in § 15 Abs. 1 PBG vorgeschrieben. Der Beschluss des Nutzungsplanes wiederum wurde de facto bereits mit der Abweisung der Einsprachen entschieden, und es war lediglich vergessen gegangen, den Nutzungsplan gleich auch formell zuhanden des Regierungsrates zu verabschieden. Insofern ist die Behandlung der Nutzungsplanung im Gemeinderat unter dem Aspekt des Ausstandes nicht zu beanstanden. Nichtsdestotrotz hat die Vorinstanz zukünftig darauf zu achten, dass Personen, welche hinsichtlich eines Geschäftes als befangen erscheinen könnten, sich bei diesem Traktandum stets und für dessen gesamte Dauer im Ausstand befinden und dies auch entsprechend protokolliert wird.

Hinsichtlich der Beschlüsse der Planungskommission lässt sich den Unterlagen entnehmen, dass sich Patrik von Däniken beim Beschluss vom 21. Mai 2019 betreffend den Antrag an den Gemeinderat zur Verabschiedung der Nutzungsplanung zuhanden der öffentlichen Planaufgabe im Ausstand befand. Es verbleibt jedoch die Frage, ob nicht auch Werner Berger bei diesem Entscheid hätte in den Ausstand treten müssen. Dies ist in Anbetracht dessen, dass die KFB Pfister AG die Erschliessung der vorliegenden Nutzungsplanung erarbeitet hat und Werner Berger Mitglied der Geschäftsleitung besagter Firma ist (vgl. auch Protokollauszug der PK Egerkingen vom 21. Januar 2019, unten), zu bejahen. Bei den Entscheiden der Planungskommission ist aber zu berücksichtigen, dass diese lediglich dem Gemeinderat als Planungsbehörde zudient. Der Entscheid über eine Nutzungsplanung obliegt unabhängig davon, wie der Antrag der Planungskommission lautet, dem Gemeinderat. Da der Gemeinderat sowohl die Auflage der Nutzungsplanung als auch die Abweisung der Einsprachen (und mithin die Genehmigung der Planung) korrekt beschlossen hat, würde ein erneuter (und zweifellos identisch ausfallender) Beschluss der Planungskommission ohnehin zu keinem anderen Ergebnis bzw. zu keiner Neuauflage der Nutzungsplanung führen. Die Beschwerde ist demnach in diesem Punkt abzuweisen.

2.2.3 Orientierung an der Grundnutzung

Zunächst wenden die Beschwerdeführer ein, Gestaltungspläne hätten sich an der Grundnutzung zu orientieren. In der Mischzone Arbeiten MZ-A sei eine gewerbliche Nutzung mit einem minimalen Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen zugelassen. Gemäss § 31^{bis} Abs. 2 PBG seien Wohnungen im Rahmen eines von der Gemeinde festzulegenden Anteils zulässig, wenn sich die Wohnnutzung mit der Nutzung als Arbeitszone vertrage. Die Mischzone Arbeiten MZ-A müsste in eine Mischzone Arbeiten MZ-A und eine Mischzone Wohnen MZ-W aufgeteilt werden. «Nach Gesetz der Raumplanung Nutzungen» seien Wohnungen nur im Teilbereich «Wohnen» zulässig.

Die Vorinstanz entgegnet, in § 4 Abs. 3 der SBV werde verbindlich festgehalten, dass die Geschossfläche (inkl. Attikageschosse) für das Wohnen mind. ca. 3'700 m² (15%) bzw. max. ca. 8'600 m² (35%) betragen dürfe. Dies entspreche den Vorgaben von § 24 Abs. 3 des Zonenreglements (ZR). Damit widerspreche die Gestaltungsplanung nicht den geltenden Zonenvorschriften. Abweichungen von der Überbauungsziffer (ÜZ) und der maximalen Geschosshöhe seien nicht vorgesehen. § 31^{bis} Abs. 2 PBG gelte für Arbeitszonen, der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes liege jedoch in der Wohn- und Mischzone (Mischzone Arbeiten WM-A).

Gestaltungspläne haben sich gemäss § 44 Abs. 4 PBG an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren. Die Gestaltungspläne und die SBV können jedoch (bis zu einem gewissen Grad) von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). Das vorliegende Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Zonenplan der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014) in der Mischzone Arbeiten MZ-A. Gemäss § 24 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Egerkingen (ZR; RRB Nr. 2017/1912 vom 21. November 2017 und RRB-Nr. 2014/808 vom 29. April 2014) ist in der MZ-A eine gewerbliche Nutzung mit einem minimalen Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen zugelassen. Der Wohnflächenanteil hat mindestens 15% und maximal 35% der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse zu betragen. Im Rahmen einer Gesamtüberbauung ist der Wohnflächenanteil im Gesamtperimeter der Überbauung einzuhalten.

§ 4 Abs. 1 SBV unterteilt den Gestaltungsplanperimeter in einen Teilbereich «Arbeiten» (Baufelder A1-A3), in welchem Arbeitsnutzungen sowie der Arbeitsnutzung dienende Umschlags- und Verkehrsflächen, Parkieranlagen, Betriebs- und Sozialräume und betrieblich bedingte Nebenbauten, aber keine Wohnungen zulässig sind und einen Teilbereich «Wohnen» (Baufelder W1-W2), in welchem Wohnnutzung und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. Die Vorgaben der Grundnutzung hinsichtlich des Wohnflächenanteils werden von der vorliegenden Planung in § 4 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften aufgenommen, so dass bei Betrachtung des Gesamtperimeters keine Abweichung von der Grundnutzung besteht. Aus welchem Grund eine Aufteilung des Gebietes in einen Teil MZ-A und einen Teil MZ-W erfolgen müsste, obwohl in der MZ-A ausdrücklich ein gewisser Anteil an Wohnfläche gefordert ist, bleibt unklar. Dass die vorliegende Planung eine teilweise Abgrenzung der Wohnnutzung vom (störenderen) Gewerbe vornimmt, ist nachvollziehbar und jedenfalls nicht offensichtlich unzweckmässig. Insofern ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

2.2.4 Wohnzonenanteil in der Gemeinde

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Gebiet «Tesil» habe vor der Ortsplanungsrevision in der Gewerbezone gelegen. Das Grundstück GB Egerkingen Nr. 3158 sei von der Gewerbezone der Bauzone (gemeint ist die Wohnzone) zugewiesen worden. Auch das Grundstück GB Egerkingen Nr. 3087 sei von der Landwirtschaftszone der Wohnzone zugewiesen worden. So sei bereits mehrfach Bauland für die Wohnzone entstanden. Auf diesen beiden Grundstücken seien bereits drei Mehrfamilienhäuser geplant. Somit sei «bereits ein grosser Anteil Wohnen aus der Gewerbezone der Wohnzone zugewiesen» worden.

Damit verkennen die Beschwerdeführer, dass der Wohnanteil im Gebiet «Tesil» mit der Zonierung als MZ-A anlässlich der Ortsplanungsrevision festgelegt wurde. Der Wohnzonenanteil in der Gemeinde als Ganzes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Es kann auf Ziffer 2.2.1.1 verwiesen werden.

2.2.5 Maximale Geschosszahl, Fassaden- und Gesamthöhe

Die Beschwerdeführer machen geltend, nach § 6 Abs. 2 SBV richte sich die maximale Geschosszahl nach § 24 und § 53 ZR. Attikageschosse seien zulässig. Gemäss § 53 ZR seien mindestens zwei und maximal drei Geschosse zulässig. Nach § 24 Abs. 5 ZR seien in der ersten Bautiefe ab der Höhenstrasse viergeschossige Bauten und Anlagen zulässig. Das Baufeld A3 erreiche eine Tiefe von rund 71 m und sei somit länger als die Berechtigung für viergeschossige Bauten und Anlagen. Zudem sei ein zusätzliches Attikageschoss bei einem Bonus hinsichtlich der maximalen Geschosszahl gemäss § 4 ZR nicht zulässig. Ebenso sei ein Bonus auf der maximalen Fassadenhöhe / Gesamthöhe nicht erlaubt.

Die Beschwerdeführer selbst führen an, dass die Sonderbauvorschriften (sowohl für die maximale Anzahl Geschosse als auch für die Fassaden- und Gesamthöhe) in § 6 Abs. 2 auf das Zonenreglement verweisen. Die Einhaltung dieser Vorschriften ist im nachgelagerten Baugesuchsverfahren nachzuweisen (vgl. auch Ziff. 2.2.1.2).

2.2.6 Berechnung des Wohnanteils

Die Beschwerdeführer argumentieren, das Grundstück GB Egerkingen Nr. 534 hätte bei der Berechnung des Wohnanteils miteinbezogen werden müssen, da es ebenfalls in der Mischzone Arbeiten MZ-A liege und ansonsten eine Enklave entstehe.

Mit Recht erwidert die Vorinstanz, die Berechnung der zulässigen Wohnanteile beziehe sich nicht auf die gesamte MZ-A, sondern auf den Geltungsbereich der vorliegenden Planung. GB Egerkingen Nr. 534 liege ausserhalb dieses Geltungsbereiches und werde deshalb bei der Berechnung der Wohnanteile nicht berücksichtigt. Eine Berechnung der zulässigen Wohnanteile über die gesamte Zone MZ-A ist weder angezeigt noch praktikabel. Es ist auch nicht so, dass eine Enklave entsteht, sondern vielmehr ein einzelnes Grundstück mit derselben Zonierung, was nicht zu beanstanden ist. Auch GB Egerkingen Nr. 1822 muss nicht in die Berechnung des Wohnanteils miteinbezogen werden, zumal dieses ohnehin in der Wohnzone W2 liegt.

Hinsichtlich der eigentlichen Berechnung ist anzumerken, dass die Grundstücke GB Egerkingen Nrn. 1925 (3'886 m²), 1661 (1'762 m²), 1565 (4'461 m²), 1863 (3'846 m²) und 1841 (2'588 m²) total eine Fläche von 16'543 m² aufweisen. Dabei ist die Fläche von GB Egerkingen Nr. 3163 bzw. der geplanten Stichstrasse nicht enthalten, weshalb die Beschwerdeführer diese zu Unrecht in Abzug bringen. Mit einer projektierten ÜZ von 0.5 und drei Vollgeschossen (x 0.5 x 3) erhält man eine Geschossfläche von 24'815 m². Sowohl der minimale Wohnanteil von 15% bzw. (gerundet) 3'700 m² als auch der maximale Wohnanteil von 35% bzw. (gerundet) 8'600 m² sind demnach korrekt. Ohnehin wird der Nachweis erst im Baugesuchsverfahren zu erbringen sein, da das Richtprojekt nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet.

2.2.7 Santelstrasse als öffentliche Erschliessungsstrasse

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Santelstrasse als öffentliche Erschliessungsstrasse ende derzeit bei GB Egerkingen Nr. 1925, gemäss vorliegender Planung neu bei GB Egerkingen Nr. 1661. Um GB Egerkingen Nr. 534 richtig und öffentlich zu erschliessen, müsste diese bis zum Ende des Grundstückes GB Egerkingen Nr. 534 gehen, ansonsten müsse nach dem gültigen Strassen- und Baulinienplan Nr. 21129/14 vom 29. April 2014 die Erschliessung von Süden her über die Stichstrasse Höhenacker erfolgen.

Die Vorinstanz erwidert, das Gebiet im Gestaltungsplanperimeter müsse in Nachachtung von § 103 Abs. 1 PBG öffentlich erschlossen werden. Mit dem vorliegenden Projekt werde der rechtsgültige Erschliessungsplan angepasst und die Erschliessung des Projektperimeters neu geregelt. Auf GB Egerkingen Nr. 534 bestehe heute ein Einfamilienhaus mit nur einer Wohneinheit. Deshalb müsse diese Parzelle nicht öffentlich erschlossen werden. Sinn und Zweck der im rechtsgültigen Erschliessungsplan enthaltenen Bemerkung, die Parzellen GB Egerkingen Nrn. 534, 1661 und 1925 von Süden zu erschliessen, sei gewesen, wenig Verkehr auf die Santelstrasse zu bringen. Diesem Umstand werde mit der neuen Planung Rechnung getragen, da bloss wenige Besucherparkplätze über diese Strasse erschlossen würden. Der Vermerk hinsichtlich der Erschliessung von GB Egerkingen Nrn. 534, 1661 und 1925 von Süden her werde dadurch hinfällig. Bezüglich GB Egerkingen Nr. 534 weise der Gestaltungsplan im Orientierungsinhalt lediglich auf, dass eine künftige Erschliessung des Grundstückes von Süden her via Tesil-Areal möglich sei.

Gemäss § 103 Abs. 1 PBG dienen private Erschliessungsanlagen einer oder weniger Bauten und Wohneinheiten. Die Vorinstanz macht demnach völlig zurecht geltend, den Gestaltungsplanperimeter öffentlich erschliessen zu müssen. Eine öffentliche Erschliessung von GB Egerkingen Nr. 534 ist jedoch keinesfalls zwingend, wie die Vorinstanz korrekterweise vorbringt, so dass die private Erschliessung des Grundstückes weiterhin bestehen bleiben kann. Dem Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014 / RRB Nr. 2014/2114 vom 8. Dezember 2014) ist tatsächlich der Hinweis zu entnehmen, dass die Erschliessung der GB Egerkingen Nrn. 534, 1661 und 1925 von Süden her ab der Höhenstrasse über die neu projektierte Stichstrasse zu erfolgen habe, was aber für GB Egerkingen Nr. 534 nicht zur Folge haben kann, die bestehende (private) Erschliessung ändern zu müssen. Gemäss § 10 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften erfolgt die Erschliessung des MIV für beide Teilbereiche über die Höhenstrasse bzw. über die neue öffentliche Erschliessungsstrasse ab der Höhenstrasse. Als Ausnahme werden lediglich die Besucherparkplätze für den Teilbereich «Wohnen» über die Santelstrasse erschlossen, wobei gemäss § 12 Abs. 4 SBV maximal neun zulässig sind. Der Gestaltungsplanperimeter wird somit wie verlangt von Süden her erschlossen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Erschliessung unzweckmässig oder gar rechtswidrig sein sollte. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt abzuweisen.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Verlängerung der Santelstrasse als öffentliche Erschliessungsstrasse liege ausserhalb der Bauzone und dürfe nicht «im Gestaltungsplan einwirken», ist ihnen insofern zuzustimmen, als der rechtsgültige Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Egerkingen tatsächlich den privaten Teilabschnitt der Santelstrasse als ausserhalb der Bauzone darstellt. Leider wurde dies damals nicht bemerkt, da eine Bauzone nicht über die Landwirtschaftszone zu erschliessen ist. Die Santelstrasse - auch der private Teil - ist als Erschliessungsstrasse ohne weiteres der Bauzone zuzurechnen. Dass dies auf dem Bauzonenplan anders dargestellt wurde, stellt ein Versehen dar, welches nun mit der vorliegenden Erschliessungsplanung zurecht teilweise korrigiert wird.

2.2.8 Heckenschutzzone, Heckenabstand und Ausnutzung (10, 11)

Die Beschwerdeführer machen geltend, im Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nrn. 2014/808 vom 29. April 2014 und 2014/2114 vom 8. Dezember 2014) sei an der Holzgasse und der Santelstrasse eine schützenswerte Hecke eingetragen, welche beim Bauvorhaben berücksichtigt werden müsse. Die Heckenschutzzone zähle nicht als anrechenbare Landfläche für die Berechnung der Ausnutzungsziffer. In der Heckenschutzzone dürften keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Besucherparkplätze und die Kleinbauten seien laut Natur- und Heimatschutzverordnung des Kantons Solothurn (Verordnung über den Natur- und Heimatschutz; BGS 435.141) nicht zu bewilligen.

Die Vorinstanz erwidert, im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Egerkingen sei die Ausnutzungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) abgelöst worden. Diese sei das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die KBV schliesse dabei keine Flächen/Nutzungen (wie z.B. die genannte Hecken-

schutzzzone, die es gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung in Egerkingen zudem gar nicht gäbe) von der anrechenbaren Grundstücksfläche aus. In der Mischzone Arbeiten gelte nach § 53 ZR eine minimale ÜZ von 25% (oberirdisch). Eine maximale ÜZ sei nicht festgelegt. Gemäss aktuellem Projektstand werde die minimal geforderte ÜZ mit 50% sehr deutlich eingehalten. Ferner sei die Einhaltung der minimalen ÜZ im Rahmen des Baugesuchsverfahrens für das konkrete Bauprojekt nachzuweisen.

Sofern Baulinien nichts anderes vorsehen würden, gelte für Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Bauzone entlang von Hecken ein Bauabstand von 4 m, ausserhalb der Bauzonen ein solcher von 10 m (§ 20 Abs. 5 NHV). Bezüglich der Lage in- oder ausserhalb der Bauzone sei nicht der Standort der Hecke, sondern jener des Bauvorhabens massgebend. Letzterer befinde sich gemäss den rechtsgültigen Nutzungsplänen innerhalb der Bauzone, was im Übrigen auch für die betroffene Hecke gelte. Damit wäre ein Abstand von 4 m einzuhalten. Allerdings bestehe gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan im Projektperimeter entlang der Santelstrasse eine Strassenbaulinie im Abstand von 4 m, welche mit der vorliegenden Planung entlang von GB Egerkingen Nr. 1661 entsprechend verlängert werde. Somit sei im vorliegenden Fall die Baulinie massgebend. Das Bauvorhaben berücksichtige diesen Baulinienabstand. Bauten wie Unterstände dürften im Baulinienabstand nicht erstellt werden. Dies gelte aber nicht für Parkfelder, welche als Anlagen gelten würden. Die Einhaltung dieser Vorgaben sei im Baugesuchsverfahren für das konkrete Bauprojekt aufzuzeigen.

Die Argumentation der Beschwerdeführer geht in verschiedener Hinsicht fehl. Zunächst liegt das gesamte Gebiet inklusive der Hecke in der Bauzone, so dass ohnehin bloss ein Heckenabstand von 4 m zur Diskussion stehen kann. Weiter wurde für die Hecke nördlich der Santelstrasse keine Heckenschutzzzone ausgeschieden, so dass die Fläche im Heckenabstand ohne weiteres anrechenbar ist. Mit der Santelstrasse bzw. der Strassenbaulinie erübrigt sich denn auch der Heckenabstand, welcher in der Nutzungsplanung ohnehin bloss auf der der Strasse abgewandten Seite festgelegt wurde. Es wäre ohnehin seltsam, bei einer direkt an der Hecke liegenden, bestehenden Strasse, den Heckenabstand auf der gegenüberliegenden Seite weiter wirken zu lassen. Mit Recht unterscheidet die Vorinstanz zwischen Bauten und Anlagen, wobei letztere ohne Ausnahmebewilligung in der Strassenbaulinie liegen dürfen. Die Beschwerde ist hinsichtlich der Vorbringen betreffend die Hecke abzuweisen.

2.2.9 Baulinie Stichstrasse Höchenacker

Die Beschwerdeführer machen geltend, der ursprüngliche Erschliessungsplan sähe für die Stichstrasse Höchenacker einen Baulinienabstand von 4 m vor, welcher einzuhalten sei.

Die Vorinstanz erwidert, die bisherige Planung werde durch die vorliegende Erschliessungsplanung abgelöst.

Dem ist so. Die Beschwerdeführer vermögen im Übrigen nicht aufzuzeigen, inwiefern die Verschmälerung der Strassenbaulinie rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein sollte. Im Gegenteil: Für die Erschliessungsstrasse des Gestaltungsplangebietes dürfte eine beidseitige Baulinie von 2 m bei weitem ausreichen und eine breitere Strassenbaulinie würde bloss eine unnötige Einschränkung bedeuten, ohne dass je mit einem derartigen Ausbau zu rechnen wäre. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt abzuweisen.

2.2.10 Grenz- und Gebäudeabstände / Attikageschoss

Die Einhaltung der von den Beschwerdeführern mehrfach aufgegriffenen Grenz- und Gebäudeabstände ist im Baugesuchsverfahren für das konkrete Bauprojekt nachzuweisen. Im Übrigen ist erneut darauf zu verweisen, dass das Richtprojekt nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet (Ziff. 2.2.1.2). Gleiches gilt für die korrekte Ausgestaltung des Attikageschosses. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

2.2.11 Terrainveränderungen

Hinsichtlich der Terrainveränderungen machen die Beschwerdeführer geltend, diese seien auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Zusätzlich verlangen sie einen Umgebungsgestaltungsplan mit einem Pflegekonzept, welcher auch die erforderlichen Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen habe.

Gemäss § 5 Abs. 6 SBV sind die Aussen- und Grünflächen so zu terrassieren oder mit einer gleichmässigen, durchgehenden Böschung zu gestalten, dass sie sich bestmöglich in die Umgebung integrieren. Für die Terrassierung notwendige Stützmauern sind zulässig. Terrassierungen und Stützmauern sind dabei auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken. Gemäss § 5 Abs. 8 SBV ist für die Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens jeweils ein Aussenraumkonzept (inkl. Nachweis der Aufenthaltsbereiche) zu erstellen und durch die Baubehörde bewilligen zu lassen.

Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Einen Anspruch darauf, dass ein Pflegekonzept verlangt wird, haben die Beschwerdeführer nicht. Die Einhaltung der Vorgaben hinsichtlich der Umgebungsgestaltung einschliesslich der Terrainveränderungen wird im Baugesuchsverfahren zu prüfen sein. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

2.2.12 Balkone und Bedachungen

Die Beschwerdeführer vertreten die Ansicht, Bauteile wie Balkone, Vordächer etc. dürften nicht mehr als 1.20 m über die Baufeldgrenze ragen.

Dem ist nicht so. Die Vorgabe in § 5 Abs. 1 SBV, wonach Bauteile wie Balkone, Vordächer etc. um maximal 2.0 m über die Baufeldgrenze hinausragen dürfen, ist zulässig. Die Beschwerdeführer erläutern denn auch nicht, worin eine allfällige Rechtswidrigkeit bestehen sollte. Die Einhaltung der übrigen Vorgaben wie etwa des Baulinienabstandes ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

2.2.13 Lärmschutz / Empfindlichkeitsstufe

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Empfindlichkeitsstufe ES III sei für Misch- und Landwirtschaftszonen geeignet, nicht aber für die Zone «Wohnen», in welcher 52 Eigentumswohnungen geplant seien. Dabei verkennen sie, dass es sich bei der vorliegenden Planung gerade um eine Mischzone Arbeiten (MZ-A) handelt. Im Übrigen wurde die Empfindlichkeitsstufe mit der letzten OPR rechtskräftig festgelegt. Die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen.

2.3 Ergebnis

Die Beschwerdeführer bringen auch im Übrigen nichts vor, was zu einem anderen Ergebnis führen würde. Die Beschwerde ist abzuweisen und die Nutzungsplanung ist zu genehmigen, da sich diese als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG erweist.

2.4 Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten

Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im Web GIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können.

2.5 Kosten

Die Kosten des Verfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 2'000.00. Sie sind von der unterliegenden Partei zu tragen (§ 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO; SR 272]). Die Beschwerdeführer haben somit die Kosten des Verfahrens von Fr. 2'000.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 zu verrechnen. Den Restbetrag von Fr. 800.00 haben die Beschwerdeführer noch zu bezahlen.

Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Tesil» mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Erschliessungs- und Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Auf die Beschwerde von Jsabella Zimmermann, Egerkingen, vom 5. Dezember 2019 wird nicht eingetreten.
- 3.4 Die Beschwerde von Ruth und Stefan von Arx-Kamber, Egerkingen, vom 28. November 2019 (Posteingang 5. Dezember 2019) wird abgewiesen.
- 3.5 Die Kosten des Verfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 2'000.00. Ruth und Stefan von Arx-Kamber haben diese zu bezahlen. Sie werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'200.00 verrechnet. Den verbleibenden Betrag von Fr. 800.00 haben Ruth und Stefan von Arx-Kamber - unter solidarischer Haftung - zu begleichen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.
- 3.7 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise den interessierten Grundeigentümern zu übertragen.

- 3.8 Die Gemeinde Egerkingen hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportal des Kantons 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

**Ruth und Stefan von Arx-Kamber, Am Stalden 9,
4622 Egerkingen**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidungsgebühr:	Fr. 2'000.00	
Restbetrag:	<u>Fr. 800.00</u>	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Kostenrechnung

**Einwohnergemeinde Egerkingen, Bahnhofstrasse 22,
Postfach 88, 4622 Egerkingen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 3'523.00</u>	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Bau- und Justizdepartement (br) (Beschwerde Nr. 2019/143)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Ruth und Stefan von Arx-Kamber, Am Stalden 9, 4622 Egerkingen, mit Rechnung

(Einschreiben)

Jsabella Zimmermann, Am Stalden 14, 4622 Egerkingen **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, Postfach 88, 4622 Egerkingen, mit 1 gen.

Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission der Einwohnergemeinde Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, Postfach 88,

4622 Egerkingen **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Egerkingen: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Tesil» mit Sonderbauvorschriften)