

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Mai 2003

Nr. 2003/924

Selzach: Zonenplanänderung GB Selzach Nr. 2727 / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Der revidierte Zonenplan der Gemeinde Selzach wurde durch den Gemeinderat am 14. Februar 2000 beschlossen und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001 im Sinne von § 18 Abs.1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) genehmigt. Im Rahmen dieser Zonenplanung wurde das Grundstück Selzach Nr. 2727 von der Bauzone in die Reservezone ausgezont.

Am 22. Oktober 2002 stellte der Eigentümer des Grundstückes, Hans Rudolf Schär (nachfolgend auch Beschwerdeführer), dem Gemeinderat Selzach ein Gesuch um Umzonung der genannten Liegenschaft in die Bauzone. Zur Begründung führte der Beschwerdeführer im Wesentlichen an, sein Grundstück sei vollständig erschlossen und befinde sich in einem überbauten Gebiet.

Mittels Beschluss vom 16. Januar 2003 wies der Gemeinderat Selzach das Gesuch ab, wobei er gestützt auf das GWP sowie das GKP eine Erschliessung des betreffenden Grundstückes verneinte. Im Weiteren führte er aus, dass entgegen den Einsprachen, welche der Eigentümer der Nachbargrundstücke GB Selzach Nr. 3916 und 3917 seinerzeit im Rahmen der Ortsplanung erhob, auch die beiden letztgenannten Grundstücke, mangels Erschliessung, in die Reservezone ausgezont wurden.

Der Beschwerdeführer erhob gegen den Beschluss des Gemeinderates Selzach am 31. Januar 2003 schriftlich Beschwerde beim Regierungsrat, welche er innerhalb der erstreckten Frist begründete. Der Beschwerdeführer wies erneut darauf hin, dass die für eine Erschliessung notwendige Infrastruktur vorhanden sei. Im Weiteren rügte er die Tatsache, dass der Gemeinderat nicht auf alle Punkte seiner Ausführungen in der Gesuchsbegründung eingetreten sei. Es handelt sich hierbei um einen Hinweis auf § 83 ff. PBG sowie die Tatsache, dass das betreffende Grundstück in steuerrechtlicher Hinsicht bisher als Bauland behandelt worden sei.

Die Gemeinde liess sich mit Schreiben vom 31. März 2003 zur Angelegenheit vernehmen und beantragte sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

2. Erwägungen

- 2.1 Im vorliegenden Fall geht es nicht um die Behandlung einer Beschwerde im Nutzungsverfahren gemäss §§ 15 ff. PBG, da gar kein Nutzungsplan als Anfechtungsobjekt vorliegt. Es geht um eine Beschwerde nach Gemeindegesetz (GG BGS 131.1). Gestützt

auf § 199 Abs. 1 lit. b) des Gemeindegesetzes (GG) ist zur Beschwerde an den Regierungsrat berechtigt, wer durch einen Beschluss einer Gemeindebehörde berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse hat oder wer stimmberechtigt ist. Der Beschwerdeführer ist durch den Entscheid der Vorinstanz vom 16. Januar 2003 betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Er ist daher im Sinn von § 199 Abs. 1 lit. b GG zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Zuständigkeit des Regierungsrates zur Beschwerdebehandlung ist ebenfalls gestützt auf § 199 GG gegeben.

- 2.2 Der Beschwerdeführer verlangt sinngemäss die Änderung der rechtskräftigen Ortsplanung. Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hält fest, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Insbesondere die rechtlichen oder tatsächlichen Grundlagen des Plans müssen zu wesentlichen Teilen dahingefallen sein oder es müssen wesentlich neue Bedürfnisse nachgewiesen sein (Schürmann/Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern, 1995, S. 89., m.w.H.). Dementsprechend statuiert auch § 10 PBG, dass im Rahmen der Ortsplanung eine Überprüfungs- und Anpassungspflicht bezüglich der Nutzungspläne dann besteht, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmungen gewähren der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit und die damit verbundene notwendige Rechtssicherheit.
- 2.3 Über den revidierten Zonenplan hat der Gemeinderat am 14. Februar 2000 beschlossen. Eine Änderung des Zonenplanes würde somit voraussetzen, dass sich die Verhältnisse seit dem 14. Februar 2000 erheblich geändert hätten oder dass in der eben abgeschlossenen Planung ein schwerwiegender Fehler neu entdeckt worden wäre (vgl. Urteil des Bundesgerichtes vom 14. Januar 2003, 1A.167/2002, 1P.425/2002 Erw. 3.7.1). Dies vermag der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend darzutun.
- 2.4 Die Möglichkeit einer Planänderung steht mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit in einem kontradiktorischen Verhältnis. Es muss deshalb eine sorgfältige Abwägung stattfinden. Je neuer ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und um so gewichtiger müssen die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (Urteil des Bundesgerichts vom 14. Januar 2003, 1A.167/2002, 1P.425/2002 Erw. 3.7).
- 2.5 Die Revision des Zonenplanes der Gemeinde Selzach wurde am 4. Dezember 2001 durch den Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 2345). Im Zeitpunkt der Stellung des Umzonungsgesuchs im Oktober 2002 war der revidierte Zonenplan der Gemeinde Selzach somit weniger als ein Jahr lang in Rechtskraft. Gemessen am Planungshorizont von 15 Jahren (vgl. Art. 15 lit. b RPG) ist diese Zeitspanne sehr gering und der Zonenplan ausgesprochen neu. Dem Grundsatz der Planbeständigkeit kommt aus diesem Grunde in casu ein schweres Gewicht zu. Eine Planänderung müsste sich demzufolge auf besonders gewichtige Gründe stützen können, welche diese Abwägung dominieren würden.
- 2.6 Der Beschwerdeführer begründete sein Umzonungsgesuch im Wesentlichen damit, dass sich das betreffende Grundstück in einem überbauten Gebiet befinde und genügend erschlossen sei. Es sei eine Trinkwasserleitung verlegt, welche genügend gross dimensioniert sei, um

auch das Grundstück des Beschwerdeführers zu versorgen. Ausserdem sei eine Abwasserleitung für das Nachbargrundstück GB Selzach Nr. 3921 vorhanden, an welche angeschlossen werden könne. Ob und inwieweit dies zutrifft, kann an dieser Stelle offenbleiben, da diese Behauptungen weder eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse noch einen schwerwiegenden Fehler in der eben abgeschlossenen Planung darstellen. Keinesfalls kann damit eine Änderung des Zonenplanes begründet werden. Hinzu kommt noch, dass in casu aufgrund der Neuheit des Zonenplanes die Gründe für eine Änderung besonders gewichtig sein müssten, was in Anbetracht der angeführten Gründe offensichtlich nicht der Fall ist.

- 2.7 Der Beschwerdeführer hätte im Rahmen der öffentlichen Auflage des neuen Zonenplanes vom 12. August bis zum 11. September 1999 Gelegenheit gehabt, die in der jetzigen Beschwerde vorgebrachten Rügen einsprucheweise im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG beim Gemeinderat vorzubringen und gegebenenfalls den darauf ergehenden Beschluss innert einer Frist von 10 Tagen beim Regierungsrat beschwerdeweise anzufechten. Dies hat der Beschwerdeführer aber offenbar versäumt. Er kann dies im vorliegenden Verfahren nicht nachholen.
- 2.8 Nicht ersichtlich ist die vom Beschwerdeführer behauptete Anwendbarkeit von § 83^{bis} PBG im vorliegenden Verfahren. Insbesondere ergibt sich aus § 83^{bis} Abs. 1 PBG, dass eine Ausgleichsumlegung gleichzeitig mit dem Nutzungsplanverfahren durchzuführen ist. Dieses ist aber, wie festgestellt, abgeschlossen. Auch die Tatsache, dass das Grundstück vorher steuerlich als Bauland erfasst und entsprechende fiskalische Belastungen ausgelöst hat, vermag ein Eintreten auf das Begehren, es sei ein Nutzungsplanverfahren einzuleiten, nicht zu begründen, zumal dieses Argument auch im damaligen Nutzungsplanverfahren irrelevant gewesen wäre.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde von Hans Rudolf Schär, Selzach, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 3.2 Die Kosten des Verfahrens im Betrag von 600 Franken hat der Beschwerdeführer zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.



Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

Kostenrechnung Hans Rudolf Schär, Türlhubelweg 3, 2545 Selzach

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 600.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten inkl. Entscheid-	Fr.	600.--	KA 431032/A4600 umbuchen)
gebühr:			

Rückerstattung: Fr. 400.-- (aus 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)

Bau- und Justizdepartement Rechtsdienst (cm)

Bau- und Justizdepartement (br; Beschwerde Nr. 2003/14)

Bau- und Justizdepartement (ng; für Finanzverwaltung zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung

Amt für Finanzen, zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Gemeindepräsidium Selzach, 2545 Selzach (2)

Hans Rudolf Schär, Türlhubelweg 3, 2545 Selzach (**lettre signature**)