

Regierungsratsbeschluss

vom 23. November 2004

Nr. 2004/2362

Wolfwil: Umzonungsgesuch / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Der Zonenplan der Gemeinde Wolfwil wurde durch den Gemeinderat am 28. Januar 1997, 22. September 1998, 14. Oktober 1998 und 8. Juni 1999 (jeweils Änderungen) beschlossen und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1315 vom 4. Juli 2000 im Sinne von § 18 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) genehmigt. Im Rahmen dieser Zonenplanung wurde das Grundstück Wolfwil Nr. 944 der Reservezone zugewiesen.

Mit Schreiben vom 3. Juni 2004 stellten Rudolf und Marianne Ackermann-Meister, Vordere Gasse 77, 4628 Wolfwil, ein Umzonungsgesuch für den südlichen Teil der Parzelle GB Nr. 944 zwecks Erstellung eines EFH-Neubaus für die Schwester/Schwägerin Rita Ackermann.

Der Gemeinderat Wolfwil hat das Gesuch zur Weiterbehandlung und Überprüfung an die Planungs-, Bau- und Werkkommission überwiesen (vgl. Protokollauszug von der Sitzung vom 8. Juni 2004 / P 04.09).

Marianne und Rudolf Ackermann-Meister sowie Rita Ackermann wurden über diese Vorgehensweise schriftlich unterrichtet (vgl. Schreiben vom 21. Juni 2004).

Die Planungs-, Bau- und Werkkommission hat in dieser Angelegenheit eine Voranfrage an das kantonale Amt für Raumplanung gerichtet. Gestützt auf die schriftliche Stellungnahme des kantonalen Amtes für Raumplanung vom 16. August 2004 hat die Planungs-, Bau- und Werkkommission dem Gemeinderat mit Schreiben vom 31. August 2004 empfohlen, das Umzonungsgesuch von Rudolf und Marianne Ackermann-Meister abzulehnen.

Der Gemeinderat teilte die Auffassung des kantonalen Amtes für Raumplanung und der Planungs-, Bau- und Werkkommission Wolfwil und lehnte das Umzonungsgesuch vom 3. Juni 2004 ab (vgl. Protokollauszug von der Sitzung vom 14. September 2004).

Dieser Gemeinderatsbeschluss wurde Rudolf und Marianne Ackermann-Meister am 21. September 2004 per Lettre signature eröffnet.

Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss erhoben Rudolf und Marianne Ackermann-Meister mit Schreiben vom 29. September 2004 beim Regierungsrat Beschwerde. Sie stellten den Antrag, dass der Gemeinderatsbeschluss aufgehoben und der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 944 raschmöglichst aus der Reservezone ausgeschieden und in die Bauzone integriert werden solle.

Die Einwohnergemeinde hält in der Vernehmlassung vom 21. Oktober 2004 an ihrem Beschluss vom 21. September 2004 fest und beantragt, die Beschwerde von Rudolf und Marianne Ackermann-Meister abzuweisen.

Die Haltung des Gemeinderates ist die folgende: Die Einwohnergemeinde Wolfwil ist Planungsbehörde und sieht die nächste Zonenplanrevision frühestens im Jahr 2008 vor. Da heute in Wolfwil genügend Bauland in der richtigen Zone vorhanden ist, kann einer Neueinzonung nicht zugestimmt werden.

2. Erwägungen

2.1 Im vorliegenden Fall liegt kein Nutzungsplan als Anfechtungsobjekt vor. Aus diesem Grund geht es nicht um eine Beschwerde im Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1). Vielmehr handelt es sich um eine Beschwerde nach Gemeindegesetz (GG, BGS 131.1). Gemäss § 199 GG kann Beschwerde beim Regierungsrat erheben, wer von einem Beschluss der Gemeindebehörde berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse hat oder wer stimmberechtigt ist. Die Beschwerdeführer sind durch den Entscheid der Vorinstanz vom 21. September 2004 betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Sie sind daher im Sinne von § 199 Abs. 1 lit. b GG zur Beschwerde legitimiert. Die Zuständigkeit des Regierungsrates zur Beschwerdebehandlung ist ebenfalls gestützt auf § 199 GG gegeben.

2.2 Die Beschwerdeführer beantragen die Umzonung eines Teils der Parzelle GB Nr. 944 in die Bauzone und somit die Änderung der rechtskräftigen Ortsplanung. Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) hält fest, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Insbesondere die rechtliche oder tatsächliche Grundlage des Plans muss zu wesentlichen Teilen dahingefallen sein oder es müssen wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sein (Hänni; Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, Bern, 2002, S. 108). 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 damit verbundene notwendige Rechtssicherheit.

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 (BGE 1A. 167/2002).

Über den Zonenplan hat der Gemeinderat Wolfwil am 28. Januar 1997 sowie am 22. September 1998, 14. Oktober 1998 und 8. Juni 1999 beschlossen. Vom Regierungsrat genehmigt wurde er am 4. Juli 2000. Eine Änderung des Zonenplanes liesse sich nur rechtfertigen, wenn sich die für die Planung relevanten Verhältnisse seither wesentlich

verändert hätten oder wenn in der allgemeinen Planung ein schwerwiegender Fehler neu entdeckt worden wäre.

„Eine Zonenplanänderung kann auch fünf Jahre nach deren Festsetzung nicht alleine auf eine gewandelte Einstellung der Bevölkerung gegenüber der Nutzung von nicht überbautem Land gestützt werden“ (BGE 1A. 167/2002, E. 3.7). Also können umso weniger die geänderten subjektiven Wünsche von einzelnen Einwohnern für eine Planänderung ausreichen.

Im Zeitpunkt der Stellung des Umzonungsgesuches am 3. Juni 2004 war der revidierte Zonenplan der Gemeinde Wolfwil knapp 4 Jahre in Rechtskraft. Gemessen am Planungshorizont von 15 Jahren (vgl. Art. 15 lit. b RPG) ist diese Zeitspanne gering und der Zonenplan ausgesprochen neu. Dem Grundsatz der Planbeständigkeit kommt aus diesem Grund in casu ein schweres Gewicht zu. Eine Planänderung müsste sich demzufolge auf besonders gewichtige Gründe stützen können, welche diese Abwägung dominieren würden. Ein solch gewichtiger Grund ist der aktuelle Wunsch von Rita Ackermann, auf der fraglichen Parzelle ein Wohnhaus zu bauen, also zweifellos nicht. Die Beschwerdeführer begründen ihr Umzonungsgesuch im Übrigen nicht damit, dass sich die für die Planung relevanten Verhältnisse seit Genehmigung des jetzigen Zonenplans geändert hätten oder ein schwerwiegender Fehler in der Planung vorgelegen hätte. Vielmehr machen sie geltend, dass sich das in der Reservezone liegende Teilstück von der Grösse her für landwirtschaftliche Zwecke nicht effektiv nutzen lasse. Dieser Umstand hätte, da nicht neu, bereits während der Ortsplanungsrevision gerügt werden müssen.

Die Beschwerdeführer hatten im Rahmen der öffentliche Auflage des neuen Zonenplanes vom 16. August bis zum 24. September 1996 und vom 2. Dezember bis zum 31. Dezember 1996 nämlich Gelegenheit, sich mittels einer Einsprache im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG beim Gemeinderat gegen die Zuteilung ihres Grundstücks zur Reservezone zu wehren und gegebenenfalls den darauf ergehenden Beschluss innert einer Frist von 10 Tagen beim Regierungsrat anzufechten. Dies haben die Beschwerdeführer aber offenbar versäumt. Sie können dies nicht im vorliegenden Verfahren nachholen. Die Beschwerde ist diesfalls abzuweisen.

- 2.3 Nach diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 600.-- von den Beschwerdeführern zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde von Rudolf und Marianne Ackermann-Meister, Wolfwil, wird abgewiesen.
- 3.2 Die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) im Betrage von Fr. 600.-- haben die Beschwerdeführer zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Restbetrag wird zurückerstattet.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

**Kostenrechnung Rudolf und Marianne Ackermann-Meister, Vordere Gasse 77,
4628 Wolfwil**

| | | |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1'000.-- | (Fr. 600.-- von 119101 auf |
| Verfahrenskosten | | KA 431032/A 80614 umbuchen) |
| (inkl. Entscheidgebühr): | Fr. 600.-- | |
| Rückerstattung | <u>Fr. 400.--</u> | (aus 119101) |

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst cs

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst rb

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2004/127)

Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Gemeindepräsidium Wolfwil, 4628 Wolfwil (**lettre signature**)

Rudolf und Marianne Ackermann-Meister, Vordere Gasse 77, 4628 Wolfwil (**lettre signature**)