

Regierungsratsbeschluss

vom 30. März 2004

Nr. 2004/683

Selzach: Änderung Zonenplan / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Ortsplanungsunterlagen der Gemeinde Selzach wurden vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2345 vom 04. Dezember 2001 im Sinne von § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 03. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) genehmigt.

Am 04. November 2003 stellte Johann Lehmann, Moosstrasse 29, 2545 Selzach, bei der Bau- und Werkkommission der Gemeinde Selzach ein Gesuch auf Umzonung einer Parzelle im Halte von ca. 700 m² ab Grundstück GB Selzach Nr. 5311, welches in seinem Eigentum steht. Johann Lehmann möchte seinem Sohn, Hanspeter Lehmann, besagten Teil des Grundstücks abtreten, damit dieser den darauf liegenden baufälligen Schuppen (Gebäude Nr. 29a) zu einem Wohnhaus umbauen könne. Da das gesamte Grundstück GB Nr. 5311 gemäss Zonenplan der Gemeinde Selzach der Landwirtschaftszone angehört, das Bauprojekt des Sohnes jedoch trotzdem verwirklicht werden kann, soll die oben beschriebene Parzelle in die Bauzone überführt werden. Der rechtskräftige Zonenplan sei also entsprechend zu ändern.

Das Gesuch des Beschwerdeführers wurde nach einer Vorprüfung durch die Bau- und Werkkommission der Einwohnergemeinde Selzach vom Gemeinderat mit Entscheid vom 15. Januar 2004 abgelehnt. Am rechtsgültigen Zonenplan wurde festgehalten.

Gegen diesen Beschluss reichte Johann Lehmann, vertreten durch seinen Sohn, Hanspeter Lehmann, Bielstrasse 11, 2545 Selzach, mit Schreiben vom 30. Januar 2004 beim Regierungsrat des Kantons Solothurn Beschwerde ein mit dem sinngemässen Antrag, der Beschluss des Gemeinderates sei aufzuheben und der Zonenplan Selzach dahingehend zu ändern, dass die beschriebene Parzelle im Halte von ca. 700 m² ab GB Nr. 5311 der Bauzone (W2b) zugeteilt werde.

2. Erwägungen

- 2.1 Im vorliegenden Fall geht es, da die revidierten Pläne längst rechtskräftig sind, nicht um die Behandlung einer Beschwerde im Nutzungsplanverfahren gemäss § 15 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 03. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1), sondern um eine Beschwerde nach Gemeindegesetz vom 16. Februar 1992 (GG; BGS 131.1). Gestützt auf § 199 Abs. 1 lit. b GG ist zur Beschwerde an den Regierungsrat berechtigt, wer durch einen Beschluss einer Gemeindebehörde berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat oder stimmberechtigt ist. Der Beschwerdeführer ist durch den Entscheid der Vorinstanz vom 15. Januar 2004 betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen

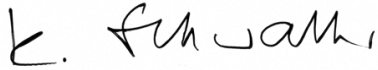
Aufhebung. Er ist daher im Sinne von §199 Abs. 1 lit. b GG zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Zuständigkeit des Regierungsrats zur Beschwerdebehandlung ist ebenfalls gestützt auf § 199 Abs. 1 GG gegeben.

- 2.2 Der Beschwerdeführer verlangt sinngemäss 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 rechtlichen oder tatsächlichen Grundlagen des Plans müssen zu wesentlichen Teilen dahingefallen 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 damit verbundene notwendige Rechtssicherheit.
- 2.3 Über die revidierte Zonenplanung hat der Gemeinderat am 17. Februar 2000 beschlossen. Eine Änderung würde somit voraussetzen, dass sich die Verhältnisse seit dem genannten Datum erheblich geändert hätten oder dass in der abgeschlossenen Planung ein schwerwiegender Fehler entdeckt worden wäre (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 14. Januar 2003, 1A.167/2002, 1P.425/2002 Erw. 3.7.1). Dies vermag der Beschwerdeführer nicht rechtsgenüglich darzutun.
- 2.4 Die Möglichkeit einer Planänderung steht zum 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 kommt dem Grundsatz der Planbeständigkeit zu und umso 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 der Ortsplanung der Gemeinde Selzach wurde am 04. Dezember 2001 durch den Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 2345). Im Zeitpunkt, als der Beschwerdeführer sein Gesuch stellte (November 2003), war der revidierte Zonenplan, dessen Änderung der Beschwerdeführer bezweckt, somit gerade einmal knapp zwei Jahre 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 Prinzip der Planbeständigkeit kommt aus diesem Grund im vorliegenden Fall schweres Gewicht zu. Eine Planänderung müsste sich dementsprechend auf besonders gewichtige Gründe stützen können, welche diese Abwägung dominieren würden.
- 2.6 Der Beschwerdeführer begründet sein Gesuch damit, dass sein Sohn, Hanspeter Lehmann, das auf Grundstück GB Nr. 5311 bereits bestehende Gebäude, welches bis anhin als Schuppen gedient hat, zu einem Einfamilienhaus umbauen möchte, da dies für ihn aus familiären Gründen vorteilhaft wäre. Johann Lehmann wäre bereit, seinem Sohn die Parzelle, auf der der betreffende Schuppen steht, abzutreten.

- 2.7 Der Entwurf des Zonenplanes Selzach sah ursprünglich vor, den Schuppen mit einer dazugehörenden Landfläche von 579 m² der Wohnzone W2b zuzuordnen. Vom 16. Juli 1998 bis am 18. August 1998 wurde im Zusammenhang mit der Abwassererschliessung im betreffenden Gebiet der Beitragsplan mit den Beitragsberechnungen öffentlich aufgelegt und den betroffenen Grundeigentümern entsprechend eröffnet. Als Grundeigentümer der oben beschriebenen, gemäss Zonenplanentwurf der W2b zugeteilten Parzelle wäre auch Johann Lehmann, bzw. sein Sohn verpflichtet gewesen, den entsprechenden Beitrag zu leisten. Mit Schreiben vom 04. August 1998 erhob Johannes Lehmann jedoch gegen den Beitragsplan Einsprache und verlangte anlässlich einer Einspracheverhandlung vom 21. September 1998, dass die Teilfläche im Halte von 579 m² auf GB Nr. 5311 der Übergangszone zuzuordnen sei. Da die Übergangszone nur bis zur Ortsplanungsrevision Bestand hatte, ordnete der Gemeinderat besagte Parzelle wie auch das restliche Grundstück GB Nr. 5311 der Landwirtschaftszone zu. Somit entfiel die Verpflichtung zur Entrichtung von Abwassererschliessungsbeiträgen. Johann Lehmanns Begehren wurde damit entsprochen.
- 2.8 Der definitive Zonenplan wurde entsprechend erstellt, die gesamte Parzelle GB Nr. 5311 der Landwirtschaftszone zugeteilt. Der Zonenplan Selzach wurde vom 12. August 1999 bis zum 11. September 1999 öffentlich aufgelegt. Der Beschwerdeführer hätte in dieser Zeit nochmals die Gelegenheit gehabt, das in der jetzigen Beschwerde vorgebrachte Anliegen einspracheweise 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 wurde unterlassen, was angesichts der unter Ziff. 2.7 festgehaltenen Vorgänge vor der öffentlichen Auflage auch nicht weiter erstaunt: Der Beschwerdeführer bzw. dessen Sohn hatte keinerlei Anlass, gegen den Zonenplan Einsprache zu erheben, weil durch die betreffende Planung seinen Wünschen entsprochen wurde.
- 2.9 Es kann im vorliegenden Fall keine grundlegende Änderung der Verhältnisse festgestellt werden. Die Tatsache allein, dass der Beschwerdeführer nun plötzlich zu bauen gedenkt, vermag eine Planänderung keineswegs zu rechtfertigen. Es liefe jeglicher Praktikabilität zuwider, jedesmal, wenn ein Grundeigentümer mit Land ausserhalb der Bauzone das Bedürfnis hat zu bauen, eine Planänderung vorzunehmen. Infolge des Planungshorizonts von 15 Jahren ist es daher auch für potentielle Bauherrschaften ratsam, vorausschauend und wohlüberlegt allfällige Bauvorhaben in Betracht zu ziehen. Das Vorgehen des Beschwerdeführers erscheint indessen umso erstaunlicher, als die Gemeinde im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision sogar Hand geboten hätte zu einer Einzonung, diese aber scheinbar aus Kostenüberlegungen seitens des Beschwerdeführers nicht erwünscht war. Vor dem Hintergrund, dass die letzte Ortsplanungsrevision erst zwei Jahre zurückliegt und somit der Planbeständigkeit grosses Gewicht zukommen muss, vermag die Argumentation des Beschwerdeführers erst recht nicht zu überzeugen. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.
- 2.10 Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat gemäss § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs vom 24. Oktober 1979 (GT; BGS 615.11) in der Höhe von Fr. 700.-- in Anwendung von § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 VRG zu Lasten des Beschwerdeführers. Die Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet.

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde von Johann Lehmann, Selzach, wird abgewiesen.
- 3.2 Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) der Beschwerde werden auf Fr. 700.-- festgelegt. Sie sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Die Kosten sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Der Restbetrag wird zurückerstattet.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung**Hanspeter Lehmann, Bielstrasse 11, 2545 Selzach**

(i.S. Johann Lehmann, Moosstrasse 29, 2545 Selzach)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.--	(Fr. 700.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 700.--	KA 431032/A 80614 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		
Rückerstattung:	<u>Fr. 300.--</u>	(aus 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Rechtsdienst mb

Bau- und Justizdepartement (Beschwerde Nr. 2004/11) (br)

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

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Bau- und Werkkommission der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach

Gemeinderat der Einwohnergemeinde, 2545 Selzach (**lettre signature**)Hanspeter Lehmann, Bielstrasse 11, 2545 Selzach (2) (**lettre signature**)