

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 14. August 2006

Nr. 2006/1516

### **Neuendorf: Planungszone „Hostet / Wisiweg“ / Behandlung der Beschwerde**

---

#### **1. Feststellungen**

- 1.1 Mit RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000 genehmigte der Regierungsrat die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Neuendorf. Die vom Gemeinderat beantragte Neueinzonung „Hostet / Wisiweg“, welche die Grundbuch Neuendorf Nrn. 28, 29, 449, 494, 495, 645 und 961 umfasst, wurde abgelehnt. Das Gebiet wurde der Landwirtschaftszone zugeteilt. Dieser Entscheid des Regierungsrates wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 2. November 2000 bestätigt.
- 1.2 Am 18. April 2005 reichte Thomas Steiner, Rüesselerweg 5a, 4623 Neuendorf, ein Baugesuch für ein Gartenhaus auf seinem Grundstück, Grundbuch Nr. 962, ein. Gegen dieses Baugesuch wurden drei Einsprachen erhoben. Die Kommission Bau und Liegenschaften leitete das Baugesuch von Thomas Steiner an den Gemeinderat weiter. Dieser entschied an der Sitzung vom 9. Juni 2005, die Planungskommission mit der Ausarbeitung einer Planungszone für die Sicherstellung der Erschliessung „Wisimatten“ zu beauftragen. Die Kommission Bau und Liegenschaften sistierte darauf das Baugesuch von Thomas Steiner für das Gartenhaus gemäss § 137 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) für drei Monate, was diesem mit Schreiben vom 10. Juni 2005 mitgeteilt wurde.
- 1.3 Vom 15. Juli bis 14. August 2005 legte der Gemeinderat die Planungszone für das Gebiet „Hostet / Wisiweg“ öffentlich auf. Dagegen erhob Thomas Steiner am 9. August 2005 Einsprache. Der Gemeinderat legte dann vom 16. September bis 15. Oktober 2005 eine Teilaufhebung der vom 15. Juli bis 14. August 2005 aufgelegten Planungszone „Hostet / Wisiweg“ auf. Der die Zufahrt zum Gebiet „Hostet / Wisiweg“ über die Grundbuch Neuendorf Nrn. 33, 813 und 962 (Grundstück des Einsprechers Thomas Steiner) betreffende Teil der Planungszone wurde damit aufgehoben. Obwohl das Grundstück von Thomas Steiner durch die Teilaufhebung von der Planungszone nicht mehr betroffen ist und das Gartenhaus in der Zwischenzeit bewilligt wurde, hielt dieser an der Einsprache fest.
- 1.4 Mit Entscheid vom 11. Januar 2006 wies der Gemeinderat die Einsprache von Thomas Steiner vollumfänglich ab. Dem Entscheid des Gemeinderates kann entnommen werden, dass die Gemeinde das Gebiet „Hostet / Wisiweg“ der Bauzone zuführen will, wie dies bereits bei der Ortsplanungsrevision im Jahre 2000 geplant war.
- 1.5 Thomas Steiner erhob gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 11. Januar 2006 beim Bau- und Justizdepartement am 19. Januar 2006 Beschwerde. Er beantragte

die Planungszone „Hostet / Wisiweg“ in Neuendorf definitiv zu löschen und eine Umzonung des Gebietes zu verhindern. Zur Veranschaulichung soll ein Augenschein vor Ort stattfinden.

- 1.6 Der Gemeinderat liess sich zur Beschwerde mit Schreiben vom 27. Februar 2006 vernehmen. Er beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen, resp. mangels Legitimation sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.

## 2. Erwägungen

- 2.1 Der Regierungsrat ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (§ 23 Abs. 3 PBG). Die Beschwerde wurde von Thomas Steiner frist- und formgerecht eingereicht. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer von Grundbuch Neuendorf Nr. 962 nicht mehr direkt von der Planungszone betroffen (Teilaufhebung der Planungszone). Ob er dennoch als Eigentümer des an der Planungszone angrenzenden Grundstückes zur Anfechtung legitimiert ist, muss vorab geprüft werden, was auch von der Vorinstanz in der Vernehmlassung geltend gemacht wurde.
- 2.2 Die solothurnische Baugesetzgebung umschreibt die Legitimation zur Beschwerdeführung gegen Planungszone nicht besonders. Naheliegend ist, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 PBG analog anzuwenden: “Während der Auflagefrist kann jedermann, der durch den Nutzungsplan berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat Einsprache erheben. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.” Zur Beschwerdeführung ist demnach legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid in höherem Masse als jedermann betroffen ist.
- 2.3 § 23 Abs. 1 PBG bestimmt, dass der Gemeinderat bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festlegen kann, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen. Aus dieser Bestimmung, die inhaltlich dem Art. 27 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) entspricht, geht hervor, dass die Planungszone für ein Zwischenstadium im Rahmen des Raumplanungsverfahrens festgesetzt werden kann. Die Planungszone bezweckt, dem zuständigen Planungsorgan im Hinblick auf beabsichtigte Planungsvorhaben die nötige Entscheidungsfreiheit einzuräumen. Die Planungszone hat die Wirkung eines Sicherungsinstrumentes. Durch die Auflage der Planungszone wird die Nutzung des betroffenen Gebietes (noch) nicht verändert. Es wird der status quo erhalten und dadurch dafür gesorgt, dass keine präjudizierenden Änderungen vorgenommen werden. Die Unterstellung unter eine Planungszone bewirkt eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung, welche mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar ist, sofern sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Diese Eigentumsbeschränkung wirkt sich jedoch nur auf diejenigen Grundstücke aus, welche direkt von der Planungszone betroffen sind. Da sich das Grundstück des Beschwerdeführers nicht im Perimeter der Planungszone befindet, unterliegt er keiner Eigentumsbeschränkung. Er erleidet somit durch die Planungszone keinen Nachteil und ist daher durch sie auch nicht beschwert.

Da die Planungszone nur ein Zwischenstadium im Rahmen des Raumplanungsverfahrens ist, besteht für den Beschwerdeführer zum heutigen Zeitpunkt kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Planungszone. Eine allfällige Um- oder Einzonung des Gebietes "Hostet / Wisiweg" ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen, in welchem der Beschwerdeführer seine Rechte vollumfänglich geltend machen kann. Damit erfüllt der Beschwerdeführer die Voraussetzungen der Aktivlegitimation nicht. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten. Auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein vor Ort konnte verzichtet werden.

- 2.4 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Kosten in Anwendung von § 37 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz/VRG, BGS 124.11) zu übernehmen. Die Kosten gemäss § 17 Abs. 2 des Gebührentarifes vom 24. Oktober 1979 (GT, BGS 615.11) belaufen sich auf Fr. 600.00. Dieser Betrag wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Rest wird zurückerstattet.

### 3. Beschluss

- 3.1 Auf die Beschwerde von Thomas Steiner, Neuendorf, wird nicht eingetreten.
- 3.2 Der Beschwerdeführer hat Fr. 600.00 an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Der Restbetrag in der Höhe von Fr. 400.00 wird zurückerstattet.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatsschreiber

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

### Kostenrechnung Thomas Steiner, Rüesselerweg 5a, 4623 Neuendorf

Kostenvorschuss	Fr. 1'000.00	(Fr. 600.00 von 119101 auf)
Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 600.00	(KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 119101)

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (gm)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2006/6)

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

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Amt für Finanzen, zum Umbuchen (2)

Einwohnergemeinde Neuendorf, 4623 Neuendorf (**Einschreiben**)

Thomas Steiner, Rüesselerweg 5a, 4623 Neuendorf (**Einschreiben**)