

Regierungsratsbeschluss

vom 23. Februar 2010

Nr. 2010/323

Neuendorf: Teilrevision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Neuendorf unterbreitet dem Regierungsrat die Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Änderung Bauzonenplan 1:2'000
- Änderung Strassen- und Baulinienplan 1:2'000
- Änderung Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Teilrevision stützt sich vor allem auf folgende Grundlagen ab:

- Raumplanungsbericht
- Plan Bauentwicklung Januar 2000 – April 2007.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren und Beschwerden

Die öffentliche Auflage der Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung erfolgte vom 27. Juni 2008 bis am 26. Juli 2008. Während der Auflagefrist gingen 13 Einsprachen ein. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat (Vorinstanz) an der Sitzung vom 15. Dezember 2008 abgewiesen. Gegen die abweisenden Einspracheentscheide, welche die Vorinstanz mit Verfügung vom 7. Januar 2009 eröffnete, haben Beschwerden beim Regierungsrat erhoben:

- Lan Krasniqi, Nepe Krasniqi, Flamur Krasniqi und Ylber Krasniqi, Banackerweg 47, 4623 Neuendorf
- Harry und Anita Niggli, Banackerweg 49, 4623 Neuendorf
- Alain und Irene Kläy, Banackerweg 45, 4623 Neuendorf.

Alle Beschwerden richteten sich gegen die Einzonung des Gebiets Banacker (GB Neuendorf Nr. 229) als dreigeschossige Wohnzone W3. Am 25. März 2009 fand eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde, des Amtes für Raumplanung und den Beschwerdeführern statt. Als Folge davon erarbeitete das zuständige Planungsbüro einen Alternativvorschlag. Der (Einigungs-) Vorschlag vom 3. April 2009 wurde den Beschwerdeführern von der Vorinstanz zur Stellungnahme zugestellt. Eine allseitige Einigung kam nicht zustande.

Am 15. Oktober 2009 fanden unter der Leitung des instruierenden Bau- und Justizdepartementes (BJD) auf dem Grundstück GB Neuendorf Nr. 995 ein Augenschein und eine Parteiverhandlung statt. Anwesend war auch der Vertreter der Erbgemeinschaft (Grundeigentümerin des in Frage stehenden Grundstücks GB Neuendorf Nr. 229), Bernhard Heim von Neuendorf. Für die Vorbringen der Parteien wird auf die nachfolgenden Erwägungen und auf die Akten verwiesen.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) – 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. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3 Behandlung der Beschwerden Krasniqi und Niggli

Die Beschwerdeführer Lan Krasniqi, Nepe Krasniqi, Flamur Krasniqi und Ylber Krasniqi, alle von Neuendorf, haben den verlangten Kostenvorschuss nicht geleistet. Auf die Beschwerde vom 17. Januar 2009 wird demzufolge nicht eingetreten. Die Beschwerdeführer haben nach §§ 37 Abs. 2 und 4 i.V.m. 58 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) und 94 Abs. 2 der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966 (ZPO/ BGS 221.1) und §§ 6 und 17 Abs. 1 des Gebührentarifs, KRB vom 24. Oktober 1979 (GT/BGS 615.11) Verfahrenskosten in der Höhe von 100 Franken zu tragen.

Die Beschwerdeführer Harry und Anita Niggli haben mit Schreiben vom 16. Januar 2009 gegen den Entscheid der Vorinstanz Beschwerde erhoben und den Kostenvorschuss geleistet. Die Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt. Aufgrund des von der Gemeinde nach der öffentlichen Auflage des Zonenreglementes ergänzten Anhangs zum Zonenreglement (Titel: „Richtplan Banacker“) und nach diesbezüglichen Einigungsgesprächen mit der Vorinstanz haben sie mit Schreiben vom 29. April 2009 ihre Beschwerde zurückgezogen. Aufgrund des Beschwerderückzuges kann die Beschwerde als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des BJD abgeschrieben werden. Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführer keine zu tragen. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss von 600 Franken ist in voller Höhe zurückzuerstatten.

2.4 Beschwerde Alain und Irene Kläy

Die Beschwerdeführer sind in ihrer Funktion als benachbarte Grundeigentümer des Gebietes Banacker vom angefochtenen Entscheid berührt, haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung und sind daher zur Einreichung einer Verwaltungsbeschwerde befugt. Auf die fristgerechte Beschwerde vom 16. Januar 2009 gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 7. Januar 2009 ist nach Leistung des Kostenvorschusses einzutreten.

Die Beschwerdeführer beantragen die Nichtgenehmigung der Teilrevision der Ortsplanung, was das Gebiet Banacker anbelangt. Mit Schreiben vom 24. August 2009 („Aufhebung Einsprache Babylon“) an die Bürgergemeinde Neuendorf präzisieren sie ausdrücklich, dass sie sich mittels ihrer Beschwerde ausschliesslich gegen die beabsichtigte Baulandeinzonung des Grundstücks GB Neuendorf Nr. 229 wehren wollten. Das entsprechende Schreiben hat die Bürgergemeinde dem BJD in der Folge zur Kenntnis gebracht. Die Beschwerdeführer bringen unter anderem vor, dass nach der Einspracheverhandlung vom 13. Oktober 2008 der Plan im Bereich von GB Neuendorf Nr. 229 revidiert worden sei und demzufolge ihre Einwände berechtigt gewesen seien.

Am 24. April 2009 liess sich die Vorinstanz zur Beschwerde vernehmen. Sie reichte unter anderem einen Anhang des Zonenreglements ein (Titel: Gestaltungsplan Gebiet Banacker, datiert vom 20. April 2009). Sie führte aus, dass es sich bei den erhobenen Beschwerden um „Partikularinteressen“ handle und beantragte die Abweisung der Beschwerden bzw. die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung (inkl. Anhang des Zonenreglementes und Plan zum Gebiet Banacker).

Aus den Akten ist ersichtlich, dass der sog. „Richtplan Banacker“ (missverständliche Bezeichnung stammt von Vorinstanz), welcher ebenfalls zur Genehmigung eingereicht worden ist, in der Tat Abweichungen in Bezug auf den öffentlich aufgelegten Bauzonenplan vorsieht. Im aufgelegten und angefochtenen Bauzonenplan war eine Zone W3 mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen, im „Richtplan Banacker“, der wohl aufgrund der eingereichten Einsprachen nachträglich erarbeitet worden ist (datiert vom 27.11.2008), sind teilweise auch viergeschossige Bauten zulässig. Die Idee des „Richtplanes“ und der Ergänzungen im Anhang zum Zonenreglement bestand offenbar darin, in der (ursprünglich) geplanten Zone W3 verbindliche Vorgaben für den vorgeschriebenen Gestaltungsplan schaffen zu wollen. Aus dem „Richtplan Banacker“ ist ersichtlich, dass aufgrund des (modellhaften?) Gestaltungsplanes sowohl zwei-, drei- als auch viergeschossige Bauten zulässig sein sollen.

Nach § 15 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne vom Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist zu publizieren. Diese Vorschriften dienen vor allem der Gewährung des rechtlichen Gehörs, also der Möglichkeit, dass sich allfällig Betroffene vor einem Entscheid dazu äussern können und Vorbehalte (z.B. Einsprachemöglichkeit) vorbringen können. Die Vorinstanz hat mit ihren Entscheiden von 15. Dezember 2008 bzw. vom 20. April 2009 diesen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Die Ergänzungen des Zonenreglements (Anhang und „Richtplan Banacker“) nach der öffentlichen Auflage hätten zwingend erneut publiziert werden müssen. Die Beschwerde ist folglich gutzuheissen. Dies hat zur Folge, dass die Teilrevision nur unter Ausklammerung der das Gebiet Banacker betreffenden Bestimmungen genehmigt werden kann. Bezüglich des Gebietes Banacker ist die Sache zwecks Überarbeitung des Zonenplanes (und gegebenenfalls auch des Zonenreglementes und des Strassen- und Baulinienplanes) an die Vorinstanz zurückzuweisen. An der Parteiverhandlung zeichnete sich die allenfalls auch von den Beschwerdeführern akzeptierte Lösung ab, im Gebiet Banacker auf Stufe Zonenplan zwei- und dreigeschossige Bereiche festzulegen.

Nach §§ 37 und 39 i.V.m. § 77 VRG werden den Parteien die Gerichts- und Parteikosten nach den Grundsätzen der ZPO auferlegt. Nach §§ 93 ff. ZPO haben die obsiegenden Beschwerdeführer Kläy in diesem Beschwerdeverfahren keine Verfahrenskosten zu tragen. Der geleistete Kostenvorschuss von 600 Franken ist ihnen vollumfänglich zurückzuerstatten. Der Vorinstanz sind ebenfalls keine Verfahrenskosten aufzuerlegen. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren trägt der Staat.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

2.5.1 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt

2.5.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Neuendorf wurde am 8. Mai 2000 genehmigt (RRB Nr. 985). Die Gemeinde hat sich entschlossen, eine Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen. Damit werden nur Änderungen am Bauzonenplan innerhalb des Siedlungsgebietes vorgenommen, der Gesamtplan, sowie alle übrigen (nicht geänderten) Inhalte stehen nicht zur Diskussion und behalten hinsichtlich der Rechtsbeständigkeit und der späteren Totalrevision das Genehmigungsdatum der Ortsplanung 2000.

2.5.3 Grösse der Bauzone

Mit der vorliegenden Teilrevision werden 3.15 ha neues Bauland eingezont. Dieser Einzonung steht eine Auszonung von 0.14 ha sowie eine Rückzonung von der Bauzone in die Reservezone von 0.32 ha gegenüber. Bei den Einzonungsgebieten handelt es sich um Lücken im heutigen Siedlungsgebiet. Die Gemeinde Neuendorf weist nach der Teilrevision ein Fassungsvermögen für ungefähr 390 zusätzliche Einwohner auf.

Für alle neu eingezonten Gebiete liegen unterschriebene Grundeigentümervereinbarungen vor, welche die Eigentümer verpflichten, ihr Bauland innerhalb der nächsten 5 bzw. 7 Jahre der Überbauung zuzuführen. Damit sollte bis zur Totalrevision der Ortsplanung genügend Bauland zur Verfügung stehen.

2.5.4 Aufhebung der Grundwasserschutzzone Quelle Wolfwilerstrasse

Die Grundwasserschutzzone der Quelle Wolfwilerstrasse wurde mit der Ortsplanung von 1987 rechtskräftig ausgeschieden (RRB Nr. 1444) und blieb in der Ortsplanung 2000 (RRB Nr. 985) weiterhin rechtskräftig. Da die Quelle Wolfwilerstrasse laut Generellem Wasserversorgungsplan und Versorgungskonzept Trinkwasser in Notlagen nur noch für die Notwasserversorgung vorgesehen ist, wird sie im vorliegenden Verfahren aufgehoben.

2.5.5 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Zonenreglement wurden nicht alle Bemerkungen des Amtes für Raumplanung aus der Vorprüfung berücksichtigt. Folgende Korrekturen sind anzubringen:

Gemäss § 8 ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung als zwingend vorzusehen, da Neuendorf ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) aufweist. Der Absatz 6 ist deshalb wie folgt zu formulieren:

„Bei allen Baugesuchen in der Kernzone ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz des Amts für Raumplanung einzuholen.“

Nach § 12 sind strassenseitige Dacheinschnitte zulässig. Dies ist mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung (Strassendorf) nicht vereinbar. § 12 Abs. 2 ist zu ergänzen mit: „Dacheinschnitte sind strassenseitig nicht zugelassen.“

Gemäss § 19 Abs. 3 wird in der Gewerbezone neu mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung zugelassen. Dies bedingt für die entsprechende Zone die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Im rechtsgültigen Plan über die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen aus dem Jahr 2000 ist die Gewerbezone der ES III zugeordnet. Die Lärmempfindlichkeitsstufe für die Gewerbezone ist im Nutzungsplanverfahren neu festzulegen.

3. Beschluss

3.1 Die Teilrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Neuendorf bestehend aus

- Änderung Bauzonenplan 1:2'000
- Änderung Strassen- und Baulinienplan 1:2'000
- Änderung Zonenreglement

wird unter Ausklammerung aller das Gebiet Banacker (GB Neuendorf Nr. 229) betreffenden Bestimmungen genehmigt.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe für die Gewerbezone ist in einem separaten Nutzungsplanverfahren neu festzulegen.

3.2 Das Zonenreglement ist gemäss den Bemerkungen in Abschnitt 2.2.4 zu korrigieren und der Anhang ist ersatzlos zu streichen.

3.3 Die Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 der Quelle Wolfwilerstrasse werden aufgehoben.

3.4 Der kantonale Richtplan 2000 wird fortgeschrieben.

3.5 Auf die Beschwerde von Lan Krasniqi, Nepe Krasniqi, Flamur Krasniqi und Ylber Krasniqi, Banackerweg 47, 4623 Neuendorf, vom 17. Januar 2009 wird infolge Nichtbezahlung des Kostenvorschusses nicht eingetreten. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten in der Höhe von 100 Franken zu tragen.

3.6 Die Beschwerde von Harry und Anita Niggli, Banackerweg 49, 4623 Neuendorf, vom 16. Januar 2009 wird infolge Beschwerderückzugs vom 29. April 2009 als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss von 600 Franken ist ihnen vollumfänglich zurückzuerstatten.

- 3.7 Die Beschwerde von Alain und Irene Kläy vom 16. Januar 2009 wird gutgeheissen. Der geleistete Kostenvorschuss von 600 Franken ist ihnen vollumfänglich zurückzuerstatten.
- 3.8 Die restlichen Kosten für das Beschwerdeverfahren trägt der Staat.
- 3.9 Die Gemeinde wird gebeten, das Schutzzonenreglement der aufgehobenen Grundwasserschutzzone Quelle Wolfwilerstrasse der Fachstelle Grundwasserbewirtschaftung des Amtes für Umwelt zur förmlichen Aufhebung zuzustellen.
- 3.10 Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'523.00 zu bezahlen.
- 3.11 Die Gemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. März 2010 folgende Unterlagen zuzustellen:
- 6 nachgeführte Bauzonenpläne
 - 2 nachgeführte Strassen- und Baulinienpläne
 - 4 korrigierte und nachgeführte Zonenreglemente.

- 3.12 Bevor die unter Ziffer 3.11 erwähnten Unterlagen eingereicht werden, ist dem Amt für Raumplanung ein Dossier zur Nachkontrolle zuzustellen. In den Unterlagen sind alle seit der letzten Ortsplanungsrevision 2000 erfolgten Änderungen mit den dazugehörigen Auflage- und Genehmigungsdaten aufzuführen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



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 Lan Krasniqi, Banackerweg 47, 4623 Neuendorf

Verfahrenskosten Fr. 100.00 (KA 431000/A 81087)

inkl. Entscheidgebühr:

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung Harry und Anita Niggli, Banackerweg 49, 4623 Neuendorf

Rückerstattung des

Kostenvorschusses: Fr. 600.00 (aus 119101)

Kostenrechnung Alain und Irene Kläy, Banackerweg 45, 4623 Neuendorf

Rückerstattung des

Kostenvorschusses: Fr. 600.00 (aus 119101)

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Neuendorf, 4623 Neuendorf

Genehmigungsgebühr: Fr. 4'500.00 (KA 431000/A 80553)

Publikationskosten: Fr. 23.00 (KA 435015/A 45820)

Fr. 4'523.00

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (tw)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2009/2)
 Bau- und Justizdepartement (mw) (zur Rückerstattung)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
 Kantonale Finanzkontrolle
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Kreisbauamt II Olten, Amthausquai 23, 4600 Olten
 Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit je 1 gen.
 Bauzonenplan und Zonenreglement (später)
 Einwohnergemeinde Neuendorf, Roggenfeldstrasse 2, 4623 Neuendorf, mit 1 gen. Dossier (später),
 mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Planungskommission Neuendorf, 4623 Neuendorf
 Baukommission Neuendorf, 4623 Neuendorf
 Bernhard Heim, Allmendstrasse 41, 4623 Neuendorf, als Vertreter der Erbengemeinschaft (Grundeigentümerin) von GB Neuendorf Nr. 229 **(Einschreiben)**
 Lan Krasniqi, Nepe Krasniqi, Flamur Krasniqi und Ylber Krasniqi, Banackerweg 47, 4623 Neuendorf,
 mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Harry und Anita Niggli, Banackerweg 49, 4623 Neuendorf **(Einschreiben)**
 Alain und Irene Kläy, Banackerweg 45, 4623 Neuendorf **(Einschreiben)**
 BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll Strasse 29, 4702 Oensingen
 Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Neuendorf: Genehmigung Teilrevision Ortsplanung unter Ausklammerung des Gebietes Banacker (GB Neuendorf Nr. 229) und der Lärmempfindlichkeitsstufenzuteilung der Gewerbezone)