

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Januar 2014

Nr. 2014/107

Zuchwil: Entscheid des Gemeinderates Zuchwil betreffend Umzonung GB Zuchwil Nr. 1732 / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

- 1.1 Mit Schreiben vom 8. Oktober 2012 reichte die Bürgergemeinde Zuchwil das Gesuch um Umzonung der Restparzelle GB Zuchwil Nr. 1732 von der Wohn- in die Gewerbezone ein. Als Begründung wurde sinngemäss angegeben, dass regelmässig Anfragen von Gewerbetreibenden und speziell von heutigen Baurechtsnehmern bei der Bürgergemeinde Zuchwil für Baurechtsland eingehen würden.
- 1.2 Mit Protokollauszug der Planungskommission Zuchwil vom 20. November 2012 nahm diese formlos Stellung zum Gesuch der Bürgergemeinde Zuchwil. Die Planungskommission beschloss einstimmig, dass auf das Gesuch vom 8. Oktober 2012 um Umzonung der Parzelle GB Zuchwil Nr. 1732 nicht eingetreten werde. Das ganze Gebiet werde bei der nächsten Ortsplanungsrevision überprüft. Die Begründung für ein Umzonungsgesuch müsse ausserdem präziser formuliert werden.
- 1.3 Mit der Zustellung des Protokollauszugs aus dem Protokoll des Gemeinderates Zuchwil vom 25. April 2013 eröffnete die Einwohnergemeinde ihren Beschluss Nr. 378 der Gesuchstellerin mittels anfechtbarer Verfügung. Der Gemeinderat Zuchwil beschloss mit 19 zu 4 Stimmen den Antrag der Planungskommission auf Nichteintreten auf das Gesuch vom 8. Oktober 2012 um Umzonung der Parzelle GB Zuchwil Nr. 1732. Das ganze Gebiet werde bei der nächsten Ortsplanungsrevision überprüft. Die Begründung für ein Umzonungsgesuch müsse ausserdem präziser formuliert werden.
- 1.4 Mit Schreiben vom 23. Mai 2013 reichten der Bürgergemeindepräsident Patrick Wyss sowie der Bürgerschreiber Max Karli im Namen der Bürgergemeinde Zuchwil beim Regierungsrat des Kantons Solothurn Beschwerde ein. Innert der verlängerten Frist wurde die Beschwerde mit Schreiben vom 24. Juni 2013 einlässlich begründet. Es wird sinngemäss beantragt, den Gemeinderatsbeschluss vom 25. April 2013 aufzuheben und die Umzonung vorzunehmen.
- 1.5 Mit Schreiben vom 19. September 2013 nahm der Gemeinderat Zuchwil Stellung zur Beschwerde und integrierte die Stellungnahme der Planungskommission vom 27. August 2013 in ihrem Schreiben. Beim Regierungsrat beantragte der Gemeinderat, die Beschwerde der Bürgergemeinde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

2. Erwägungen

2.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Die Nutzungspläne - wozu auch die

Zonenpläne gehören - sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Dies gilt auch bei Entscheidungen der Planungsbehörden, wonach an den bisherigen Plänen festgehalten wird. 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; SR 700) - 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 (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

2.2 Behandlung der Beschwerde/Legitimation

Die Beschwerde ist form- und fristgerecht erhoben worden. Nach § 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Verwaltungsbeschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.3 Die Bürgergemeinde Zuchwil führte in ihrer Beschwerdebegründung auf, dass keine Nachfrage für Bauland in der Wohnzone bestehe. Demgegenüber bestehe aber eine hohe Nachfrage nach Bauland in der Gewerbezone. Für einen der Baurechtsnehmer gebe es sogar nur zwei Lösungen: Erweiterung auf dem Gemeindegebiet oder Wegzug aus Zuchwil. Auch hätten sich die Bedürfnisse seit der letzten von ihnen beantragten Umzonung dieses Grundstücks geändert. Sie beantragt sinngemäss die positive Beurteilung ihres Gesuchs um Umzonung.

2.4 Die Einwohnergemeinde Zuchwil brachte vor, dass aufgrund der Tatsache, dass keine konkreten Projekte vorhanden waren, Zweifel an der Dringlichkeit bestanden habe. Aus diesem Grund käme das Gesuch einem „Blankocheck“ für die Umzonung des beschriebenen Grundstücks gleich. Zudem seien Umzonungsgesuche normalerweise in einem detaillierten Raumplanungsbericht eingehend zu begründen. Die Planungskommission Zuchwil sei aber nach wie vor gewillt, das Anliegen im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu prüfen. Auch sei sie bereit, sobald ein konkretes Projekt vorliege, auf ein solches Umzonungsgesuch einzutreten.

2.5 Der Entscheid vom 25. April 2013 auf ein Nichteintreten auf das Gesuch der Bürgergemeinde Zuchwil vom 8. Oktober 2012 durch den Gemeinderat, ist materiell betrachtet, ein abweisender Entscheid des Gesuchs. Die Einwohnergemeinde Zuchwil ist, wie aus ihren ausführlichen Erwägungen herausgeht, sehr wohl auf das Gesuch eingetreten und hat es geprüft. Im Folgenden ist zu prüfen, ob die Abweisung des Gesuchs um Umzonung zu Recht erfolgte.

2.6 Die Umzonung einer Wohnzone in eine Gewerbezone mit einer Wohnzone als Anstösser ist sehr gut abzuwägen und nicht einfach zu treffen. Bei raumplanerischen Abklärungen geht es darum, die Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen und abzuklären. Eine solche Abwägung lässt sich im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision wesentlich einfacher treffen als losgelöst von diesem Verfahren. Der Entscheid der Einwohnergemeinde ist weder als besonders willkürlich noch als offensichtlich falsch

oder unzweckmässig zu beurteilen. Viel mehr erscheint er wohlüberlegt und absolut nachvollziehbar.

Der von der Bürgergemeinde Zuchwil in Aussicht gestellte Schaden durch den Wegzug eines Gewerbetreibenden würde den Entscheid der Einwohnergemeinde Zuchwil auch dann nicht ändern, wenn der Name des Unternehmens bekannt wäre. Die Ziele der Raumplanung sind nicht primär finanzieller Natur. Vorrangige Interessen sind eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung.

Schliesslich liegt für das besagte Grundstück GB Zuchwil Nr. 1732 offensichtlich kein konkretes Projekt vor, welches eine besondere Dringlichkeit der Umzonung mit sich bringen könnte. Da der Einwohnergemeinde Zuchwil bei der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2003/478 vom 18. März 2003) kein Gesuch auf Umzonung dieses Grundstücks vorgelegen hat, kann sich die Bürgergemeinde nicht auf geänderte Interessen seit der Umzonung vor beinahe vierzig Jahren berufen, hätte sie doch damals die Gelegenheit gehabt, ein solches Gesuch zu stellen. Wesentlich geänderte Verhältnisse seit 2003 sind indessen nicht ersichtlich.

Aufgrund der Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen.

2.7 Verfahrenskosten

Die Beschwerde wird vollständig abgewiesen. Somit wird die Beschwerdeführerin grundsätzlich kostenpflichtig. Gemäss § 37 i.V.m. § 77 VRG i.V.m. Art. 106 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) trägt die unterlegene Partei sämtliche Verfahrenskosten. Die Kosten belaufen sich auf Fr. 1'500.00. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet. Parteientschädigungen sind keine anbegehrt und werden auch keine ausgerichtet.

3. Beschluss

- 3.1 Die Beschwerde vom 23. Mai 2013 der Bürgergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil, wird abgewiesen.
- 3.2 Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.00 zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung**Bürgergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 1'500.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ce, cs) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2013/39)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil **(Einschreiben)**

Bürgergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil **(Einschreiben)**