

Regierungsratsbeschluss

vom 11. November 2019

Nr. 2019/1730

Lommiswil: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften über die Grundstücke GB Nrn. 437 und 497 (neu 437, 497 und 1007) / Beschwerde wegen Rechtsverweigerung

1. Ausgangslage

- 1.1 Mit Eingabe vom 21. Juni 2019 erhob Pius Naef, Schauenburgstrasse 10e, 4514 Lommiswil (Beschwerdeführer), gegen den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lommiswil Beschwerde beim Regierungsrat wegen Rechtsverweigerung. Pius Naef begründet die Beschwerde damit, dass er dem Gemeinderat am 15. Juni 2018 einen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften über die Grundstücke GB Lommiswil Nrn. 437 und 497 (neu 437, 497 und 1007) übergeben habe, bis dato aber lediglich zwei Eingangsbestätigungen, aber keine Entscheid in der Sache erhalten habe. Gemäss Kantonsverfassung habe er aber Anspruch auf eine Antwort der Behörde innert Jahresfrist. Er stellt den Antrag: «Der Gemeinderat (...) sei anzuweisen, mir über den am 15. Juni 2018 eingereichten Gestaltungsplan umgehend Antwort zu geben, resp. einen begründeten Entscheid mit Rechtsmittelbelehrung zu fällen».
- 1.2 Mit Eingabe vom 13. August 2019 liess sich der Gemeinderat (Vorinstanz) innert erstreckter Frist gegenüber dem instruierenden Bau- und Justizdepartement vernehmen. Er verweist darin auf einen Beschluss des Regierungsrates vom 10. Dezember 2001 (Beschluss Nr. 2463) betreffend die Ortsplanungsrevision. Damals sei gemäss Ziffer 3.2 des besagten Beschlusses die Parzelle GB Nr. 497 von der Genehmigung zurückgestellt worden. Somit - so der Gemeinderat - befinde sich GB Nr. 497 seither nicht in der Bauzone. Die Planungsbehörde könne auf einen Gestaltungsplan über ein Grundstück ausserhalb der Bauzone gar nicht eintreten. Dies setze voraus, dass GB Nr. 497 vorgängig in die Bauzone eingezont werde. Dies bedinge eine Nutzungsplanänderung. Da die Gemeinde Lommiswil im Juni 2018 in den Vorbereitungsarbeiten zur Ortsplanungsrevision stand, habe die Gemeinde die Ausgangslage im Sinne der erwähnten Stellungnahme mit Brief vom 13. August 2018 Pius Naef erläutern wollen. Dieses Schreiben sei aber aufgrund eines Missgeschicks nicht verschickt worden.
- 1.3 Im (nicht verschickten) Schreiben vom 13. August 2018 hielt der Gemeinderat fest: *«Mit Beschluss Nr. 2463 vom 10. Dezember 2001 hat der Regierungsrat die Ortsplanungsrevision genehmigt (siehe Beilage). Darin hat er gemäss Ziffer 3.2 die Parzelle GB Nr. 497 von der Genehmigung zurückgestellt. Das heisst GB Nr. 497 befindet sich seither nicht in der Bauzone. Begründet wurde diese Zurückstellung damit, dass der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 26. April 2001 beschlossen hat, über das Areal von GB Lommiswil Nr. 497 einen Gestaltungsplan auflegen zu lassen. Inhaltlich hat sich dieser Gestaltungsplan an den Erfordernissen, wie sie in § 18 Ziffer 8 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Lommiswil aufgeführt sind, zu orientieren. So wird der Gestaltungsplan eine Überbauung der Parzelle GB Lommiswil Nr. 497 unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erschliessung der bestehenden Terrassensiedlung aufzuzeigen haben. Dementsprechend wird GB Nr. 497 von der Genehmigung zunächst ausgenommen und der Entscheid darüber vorläufig zurückgestellt. Die Planungsbehörde kann auf einen Gestaltungsplan über ein Grundstück, das sich nicht*

in der Bauzone befindet, gar nicht eintreten. Voraussetzung für ein Eintreten ist eine vorausgehende Einzonung von GB Nr. 497 in die Bauzone. Das bedingt eine Nutzungsplanänderung. Die Gemeinde Lommiswil geht im nächsten Jahr die Revision der geltenden Ortsplanung an. Resultat dieser Revision sind neue Nutzungspläne. Die Planungsbehörde wird die Frage der Einzonung von GB Nr. 497 in die Bauzone im Rahmen dieser Arbeiten überprüfen und dem Regierungsrat entsprechend Antrag stellen. Ein Vorziehen dieser Einzonungsfrage (Nutzungsplanverfahren) so kurz vor der Ortsplanungsrevision macht keinen Sinn und würde aller Voraussicht nach vom Kanton auch nicht akzeptiert».

- 1.4 Die Parzellen GB Nrn. 437 und 497 liegen gemäss aktuellem Zonenplan aus den Jahren 2000 und 2002 (genehmigt mit RRB Nr. 2463 vom 10. Dezember 2001 und RRB Nr. 2601 vom 17. Dezember 2002) in einer Wohnzone W2. Die beiden Parzellen liegen gemäss Plan im Gebiet Schauenburgstrasse mit Gestaltungsplanpflicht (GGP). Zwischenzeitlich wurde die Parzelle GB Nr. 497 in die Parzellen GB Nrn. 497 und 1077 unterteilt. Die Parzelle GB Nr. 437 wurde - vermutlich in den 70er-Jahren - gemäss dem speziellen Bebauungsplan «Im Holz» (RRB Nr. 2281 vom 3. Mai 1968) mit einer Terrassensiedlung überbaut.
- 1.5 Im besagten Genehmigungsbeschluss zur letzten Revision der Ortsplanung vom 10. Dezember 2001 wird die Situation wie folgt umschrieben: *«Der Plan [gemeint ist der spezielle Bebauungsplan «Im Holz» aus dem Jahr 1968] sah vor, dass der untere Teil der Häuser durch die Schauenburgstrasse erschlossen wird, der nördliche Teil durch einen Zufahrtsweg in die Verlängerung der Allmendstrasse. Die Häuser in der Mitte sollten durch einen "mittleren Weg" erschlossen werden, welcher seinerseits von der Schauenburgstrasse bzw. der nördlichen Zufahrtsstrasse bequem erreichbar ist. Nach 1968 wurde lediglich der erste Teil der Terrassensiedlung realisiert und die Gemeinde verzichtete auf die Erstellung der Verlängerung der Allmendstrasse. Im Sinne einer vorläufigen Lösung wurde eine befahrbare Strasse von der Schauenburgstrasse zum mittleren Weg erstellt, um den Mittelteil der Terrassensiedlung zu erschliessen. Nachdem feststand, dass die Siedlung nicht erweitert wird, veräusserte der Eigentümer die westlich der bereits erstellten Häuser gelegene Parzelle GB Lommiswil Nr. 497, über welche die fragliche Strasse zum Mittelteil führt. (...) Die Beschwerdeführer [Eigentümer von Wohnungen der Terrassensiedlung "Im Holz"] ... schreiben, dass die bestehende Terrassensiedlung ohne diese mittlere Strasse, respektive ohne die nördliche Zufahrtsstrasse als nicht erschlossen im Sinne des Gesetzes zu bezeichnen sei. Die Beschwerdeführer beantragen deshalb, dass die heute bestehende Strasse über GB Lommiswil Nr. 497 in das ordentliche Strassennetz der Gemeinde zu übernehmen, zumindest aber als Notwegrecht zu Gunsten der Terrassensiedlung zu behandeln sei. Der entsprechende Erschliessungsplan oder allenfalls die entsprechenden Zonenvorschriften seien in diesem Sinne abzuändern» (Ziff. 2.2.1.10, S. 9). Weiter wird im Beschluss ausgeführt: *«Im Zusammenhang mit dieser Beschwerde hat der Gemeinderat (...) beschlossen, über das direkt westlich an die Terrassensiedlung angrenzende Areal von GB Lommiswil Nr. 497 einen Gestaltungsplan auflegen zu lassen. Zur Zeit besteht für diesen Gestaltungsplan eine Projektstudie. Inhaltlich wird sich dieser Gestaltungsplan an den Erfordernissen, wie sie in § 18 Ziffer 8 ZR aufgeführt sind, zu orientieren haben. So wird der Gestaltungsplan eine Überbauung der Parzelle GB Lommiswil Nr. 497 unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erschliessungsanbindung der mittleren Ebene der bestehenden Terrassensiedlung aufzuzeigen haben» (Ziff. 2.2.1.10.4, S. 10).**

2. Erwägungen

- 2.1 Wird ein Entscheid oder ein Beschluss verweigert oder ungebührlich verzögert, so kann jederzeit wegen Rechtsverweigerung bzw. Rechtsverzögerung Beschwerde bei der jeweiligen Beschwerdeinstanz (Gemeinderat, Departement, Verwaltungsgericht) geführt werden (§ 32 Abs. 3 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 124.11]). § 46 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) lautet: «Wo für Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist, bestehen gegen die Verweigerung oder Ablehnung des Plans die gleichen Beschwerdemöglichkeiten wie gegen den Erlass des Plans». Gemäss besagter Stellungnahme der Gemeinde vom 13. August 2019 ist zumindest die Parzelle GB Nr. 497 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Grundeigentümer kann daher die Parzelle ohne Gestaltungsplan (GP) gar nicht überbauen; der GP ist somit obligatorisch. Die Bestimmung von § 46 Abs. 3 PBG ist somit in casu zumindest analog anwendbar. Die Rechtsverweigerungsbeschwerde vom 21. Juni 2019 ist an den Regierungsrat gerichtet. Auf die Rechtsverweigerungsbeschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.
- 2.2 Der Gemeinderat hat zwar am 13. August 2018 ein Schreiben an den Beschwerdeführer vorbereitet, dieses aber nicht verschickt. Mit dem vorliegenden Beschluss wird nun dem Beschwerdeführer dieses Schreiben zugestellt, womit dieses Versäumnis korrigiert ist.
- 2.3 Vom Beschwerdeführer wurde kein Kostenvorschuss verlangt. Auch dem Gemeinderat von Lommiswil kann kein schwerer Vorwurf gemacht werden; wohl hat er dem Beschwerdeführer innert Jahresfrist keine Antwort zukommen lassen und somit formell eine Rechtsverweigerung begangen, dies allerdings irrtümlich. Es werden somit keine Kosten für das vorliegende Verfahren auferlegt.
- 2.4 Der Inhalt des besagten Schreibens des Gemeinderats von Lommiswil vom 13. August 2018 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Beschwerde. Trotzdem sollen der guten Ordnung halber an dieser Stelle einige Hinweise zu dessen Inhalt gemacht werden.
- 2.4.1 Die Parzellen GB Nrn. 437, 497 und 1077 liegen heute in der Wohnzone, somit in der Bauzone (vgl. Ziff. 1.4). Die Parzelle GB Nr. 113 liegt in der Landwirtschaftzone, also ausserhalb der Bauzone. In diesem Sinne ist die Aussage des Gemeinderats im Schreiben vom 13. August 2018 zu korrigieren: Die Parzelle GB Nr. 497 liegt gemäss der aktuellen Ortsplanung aus dem Jahre 2001 sehr wohl in der Bauzone. In diesem Sinne hält auch der besagte Beschluss des Regierungsrats vom 10. Dezember 2001 in Ziff. 2.2.1.10.4 (S. 10) fest: *«Im Zusammenhang mit dieser Beschwerde hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 26. April 2001 beschlossen, über das direkt westlich an die Terrassensiedlung angrenzende Areal von GB Lommiswil Nr. 497 einen Gestaltungsplan auflegen zu lassen. Zur Zeit besteht für diesen Gestaltungsplan eine Projektstudie. Inhaltlich wird sich dieser Gestaltungsplan an den Erfordernissen, wie sie in § 18 Ziffer 8 ZR aufgeführt sind, zu orientieren haben. So wird der Gestaltungsplan eine Überbauung der Parzelle GB Lommiswil Nr. 497 unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erschliessungsanbindung der mittleren Ebene der bestehenden Terrassensiedlung aufzuzeigen haben»*. Die damaligen Beschwerdeführer hatten beantragt, die bestehende Strasse über GB Lommiswil Nr. 497 in das ordentliche Strassennetz zu übernehmen. Sie wollten den entsprechenden Erschliessungsplan in diesem Sinne geändert haben. Mitunter aufgrund des besagten Beschlusses des Gemeinderats wurde die diesbezügliche Beschwerde vom Regierungsrat abgewiesen.

- 2.4.2 Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 497 wurde aufgrund des vorgesehenen Gestaltungsplans von der Genehmigung «zunächst» ausgenommen und der Entscheid darüber «vorläufig zurückgestellt» (Ziff. 2.3.6, S. 13, und Ziff. 3.2, S. 14).
- 2.4.3 Der Gemeinderat hat in seiner Beurteilung gemäss Schreiben vom 13. August 2018 somit eine falsche Schlussfolgerung gezogen, wenn er die Parzelle GB Nr. 497 als 'ausserhalb der Bauzone' bezeichnet. Die Parzelle befindet sich - unabhängig der «Rückstellung» im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahre 2001 innerhalb der Bauzone. Sie hätte gemäss Beschluss der Gemeinderates vom 26. April 2001 und im Rahmen der Erwägungen des besagten Regierungsratsbeschlusses mit einem Gestaltungsplan «überbaubar» gemacht werden sollen. Dies ist aus unbekannten Gründen bislang nicht geschehen. Allerdings muss sich der Gemeinderat aufgrund der Gestaltungsplanpflicht mit einem vorgelegten Gestaltungsplan inhaltlich befassen und diesen auf seine Übereinstimmung mit den vorgenannten Prämissen überprüfen. Will er dies kurz vor der anstehenden Ortsplanungsrevision heute nicht tun, so müsste er dies mit den ihm zur Verfügung stehenden Planungsmittel (Planungszone) zu verhindern suchen, kann es doch durchaus sinnvoll (zweckmässig) sein, die fast 20 Jahre alten Prämissen heute neu zu überprüfen. Dabei geht es aber prima vista nicht um die Frage nach einer Einzonung der Parzelle GB Nr. 497.

3. Beschluss

- 3.1 Die Rechtsverweigerungsbeschwerde von Pius Naef, Lommiswil, wird - im Sinne der Erwägungen - gutgeheissen.
- 3.2 Verfahrenskosten werden keine auferlegt.
- 3.3 Das Schreiben des Gemeinderates Lommiswil vom 13. August 2018 wird dem Beschwerdeführer hiermit zur Kenntnis gebracht.
- 3.4 Der Gemeinderat Lommiswil wird eingeladen, sich innert Dreimonatsfrist nach Rechtskraft dieses Beschlusses inhaltlich mit dem vorgelegten Gestaltungsplan zu befassen und seinen Beschluss dem Beschwerdeführer Pius Naef formell zu eröffnen.



Pascale von Roll
Staatschreiber – Stellvertreterin

Beilage

Schreiben des Gemeinderates Lommiswil vom 13. August 2018

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.

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk, ab)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2019/70)

Amt für Raumplanung, Abteilung Nutzungsplanung (sj)

Pius Naef, Schauenburgstrasse 10e, 4514 Lommiswil **(Einschreiben)**

Gemeinderat Lommiswil, Kirchackerweg 1, 4514 Lommiswil **(Einschreiben)**