



117 /
13, 14

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
4. Juli 1980

Nr. 3615

Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon legt die Baulandumlegung Muntel/Schwärzler zur grundsätzlichen Genehmigung vor. Die Umlegungsakten lagen erstmals in der Zeit vom 20. Februar bis 23. März 1978 öffentlich auf. Der Gemeinderat beschloss wegen 9 Einsprachen, die öffentliche Auflage ein zweites Mal durchzuführen; diese fand vom 24. August bis 23. September 1978 statt. Während dieser Zeit reichten 3 Grundeigentümer Einsprache beim Gemeinderat ein, welcher alle 3 Einsprachen abwies. Gegen den Entscheid des Gemeinderates haben Frau Ruth Kobel, Spalenberg 56, Basel, als Vertreterin von Frau Louise Kobel-Gaugler, Heuwinkelstrasse 8, Neuallschwil, die Herren Har Morand-Ehrsam, Hauptstrasse 100, St. Pantaleon, und Arnold Wirth, Baugeschäft, Oberwilerstrasse 6, Allschwil, beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Die Beschwerdeführer sind Grundeigentümer in dem durch den Plan berührten Gebiet der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon. Die Beschwerden sind rechtzeitig eingereicht worden, so dass darauf einzutreten ist.

II.

Beamate des Bau-Departementes führten mit den Beschwerdeführern in Anwesenheit von Gemeindevertretern und des Planers der Gemeinde Parteiverhandlungen durch. Aufgrund dieser Verhandlungen wurden andere Grundstückszuteilungen und Landabtausche studiert, in neuen Plänen festgehalten und erneut vom 4. April bis 3. Mai 1980 öffentlich aufgelegt, weil nicht alle betroffenen Grundeigentümer zugestimmt haben. Einsprachen gegen diese erneute Aenderung des Auflageplanes sind nicht eingegangen.

1. Arnold Wirth, Hans Morand

Diese beiden Beschwerden konnten aufgrund der Verhandlungen und der neuen Auflage auf der Basis eines Landabtausches Landwirtschaftsland-Bauland gütlich bereinigt werden. Sie werden damit gegenstandslos und von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

An die Kosten des Verfahrens haben die Beschwerdeführer einen Anteil von je 100 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

2. Frau Ruth Kobel

Die Beschwerdeführerin beantragt, die Baulandumlegung sei nicht zu genehmigen, und zwar aus folgenden Gründen:

- Es seien nicht alle Grundeigentümer gleich behandelt worden. Sie hätte mehr Land für das Strassenareal abzutreten als die andern an der Baulandumlegung Beteiligten. Ihr seien nicht nur 9.2 % sondern 44.3 % Land abgezogen worden, wie aus der Flächentabelle ersichtlich sei. Das Grundstück GB 906 sei vor der Baulandumlegung 581 m² gross gewesen, nach der Umlegung nur noch 342 m².
- Die Umlegung leide insofern an einem Fehler, als am östlichen Ende eine Umfahrung für einen Landwirtschaftsweg und einen Wendepplatz vorgesehen seien. Das ganze Gebiet bedürfe aber weder einer zusätzlichen Umfahrungsstrasse für den landwirtschaftlichen Verkehr noch eines Wendepplatzes.
- Die vorgesehene Umfahrung bringe für ihr Grundstück einen Minderwert. Zudem bringe die Umfahrung nur vermehrte Umlegungskosten, was vermieden werden sollte.
- Die Beschwerdeführerin führt noch weitere Gründe gegen die Strassenführung und den Wendepplatz an.
- Es entstehe nordwestlich des Landwirtschaftsweges ein spitzwinkliger Zipfel, ihres Grundstückes, der für keinen Beteiligten einen praktischen Gebrauchswert habe.

Die Beschwerde ist aus folgenden Erwägungen abzuweisen:

Das Grundstück GB 906 der Beschwerdeführerin weist nach Grundbuch wohl eine Fläche von 581 m² auf, doch befinden sich davon nur 377 m² im von der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon ausgeschiedenen Baugebiet. Nach dem Baugesetz und der Baulandumlegungsverordnung kann aber nur Land innerhalb der Bauzone durch Baulandumlegung verändert werden. Land ausserhalb der Bauzone ist durch sogenannte Randmutationen zu korrigieren. Der Abzug für das öffentliche Strassenareal kann auch nur von den im Umlegungsgebiet liegenden Flächen ausgeschieden werden. Die Beschwerdeführerin wirft 377 m² ein und muss 35 m² Land an das Strassenareal abtreten. Sie erleidet einen Abzug von genau 9.2 % und wird somit gleich wie alle andern Grundeigentümer im Umlegungsgebiet behandelt.

Die Restparzelle, auf die die Beschwerdeführerin einen Anspruch hat, hat somit eine Fläche von 342 m². Die Fläche ist jedoch zu klein, um noch als minimaler Bauplatz zu gelten.

Somit gibt es 2 Möglichkeiten:

Entweder werden diese 342 m² enteignet und dafür eine Entschädigung zum vollen Verkehrswert geleistet oder es muss eine Mehrzuteilung von m² vorgenommen werden, die von der Beschwerdeführerin gekauft werden müssen. Die Gemeinde hat den zweiten Weg gewählt und der Beschwerdeführerin diese 342 m² belassen und eine Mehrzuteilung von 158 m² vorgenommen, damit überhaupt von einer überbaubaren Parzelle gesprochen werden kann. Gegen diese Mehrzuteilung hat die Beschwerdeführerin keine Einsprache geführt; folglich war sie rechtlich betrachtet mit dieser Mehrzuteilung einverstanden.

Die Einwände gegen die Linienführung des Landwirtschaftsweges und der Erschliessungsstrasse samt Kehrplatz können im Baulandumlegungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Sie sind Gegenstand eines speziellen Plangenehmigungsverfahrens (Strassen- und Baulinienplan). Dieser Plan ist früher öffentlich aufgelegt und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 750 vom 28. Januar 1977 genehmigt worden. In diesem Verfahren hatte die Grundeigentümerin keine Einsprache gegen die Strassenführung und den Kehrplatz eingereicht. Im vorliegenden Verfahren kann darauf nicht eingetreten werden.

Auch auf die weiteren Einwände, die alle Entschädigungsfragen- und Kosten zum Gegenstand haben, kann nicht eingetreten werden. Diese sind nicht durch den Regierungsrat sondern durch die kantonalen Schätzungsinstanzen zu behandeln und zu entscheiden.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten und eine Entscheidgebühr von 150 Franken zu bezahlen, an welche der geleistete Kostenvorschuss angerechnet wird.

III.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Die zur Genehmigung notwendigen und jeweils öffentlich aufgelegten Unterlagen (Pläne alter und neuer Besitz, Flächen- und Eigentübertabelle) sind dem Regierungsrat vollständig unterbreitet worden. Der grundsätzlichen Genehmigung der Baulandumlegung "Muntel/Schwärzler" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon steht daher nichts im Wege, da sie recht- und zweckmässig ist. Es tritt die übliche Gebührenbefreiung ein.

IV.

Aufgrund der neuen Zuteilungen im Bereich der Grundstücke GB 2398, 894-898 und 2627 mussten der Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) "Muntel/Schwärzler" und der Zonenplan "Muntel/Schwärzler" leicht abgeändert werden. Der Verbindungsweg zwischen der Erschliessungsstrasse und dem Landwirtschaftsweg wurde um 5.5 m nach Süden verschoben und die Baulinie entsprechend angepasst. Damit war auch eine Umzonung von Strassenareal in die Bauzone und von der Bauzone ins Strassengebiet erforderlich.

Beide Pläne lagen in der Zeit vom 4. April bis 3. Mai 1980 öffentlich auf. Gegen diese Änderungen sind keine Einsprachen eingereicht worden, so dass der Gemeinderat sie genehmigen konnte.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Muntel/Schwärzler" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird grundsätzlich genehmigt.

2. Die Aenderung des Zonenplanes im Gebiet "Muntel/Schwärzler" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird genehmigt.
3. Die Aenderung des Strassen- und Baulinienplanes "Muntel/Schwärzler" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird genehmigt.
4. Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird verhalten die Baulandumlegung vermessen und vermarken zu lassen und dem Bau-Departement je 4 Pläne (1 Plan in reissfester Ausführung) sowie 4 Zuteilungs- und Dienstbarkeitenverzeichnisse - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde - mit dem Gesuch um definitive Genehmigung einzureichen.
5. Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon hat dem Bau-Departement noch 4 Exemplare des abgeänderten Zonenplanes "Muntel/Schwärzler" und des abgeänderten Strassen- und Baulinienplanes "Muntel/Schwärzler" bis zum 15. September 1980 zuzustellen.
6. Die Beschwerden Arnold Wirth und Hans Morand sind gegenstandslos; sie werden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je 100 Franken zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
7. Die Beschwerde Ruth Kobel wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Frau Kobel hat die Kosten des Verfahrens und eine Entscheidgebühr von 150 Franken zu bezahlen, an welche der geleistete Kostenvorschuss angerechnet wird.
8. Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon hat die Genehmigungsgebühr und die Publikationskosten zu bezahlen.
9. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren erhoben.

10. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.

Arnold Wirth, Allschwil

Kostenvorschuss	Fr. 100.--	
Verfahrenskosten	Fr. 100.--	(v. Kto. 18-600 auf Kto. 2010-230 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Hans Morand, Nuglar-St. Pantaleon

Kostenvorschuss	Fr. 100.--	
Verfahrenskosten	Fr. 100.--	(v. Kto. 18-600 auf Kto. 2010-230 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Ruth Kobel, Neuallschwil

Kostenvorschuss	Fr. 100.--	
Entscheidgebühren	Fr. 150.--	(100.-- Fr. v. Kto. 18-600 auf Kto. 2010-230 umbuchen)
Rechnungsstellung	Fr. 50.--	
	=====	(Staatskanzlei Nr. 619) Rch

Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon

Genehmigungsgebühr	Fr. 200.--	
Publikationskosten	Fr. 18.--	
Rechnungsstellung	Fr. 218.--	(Staatskanzlei Nr. 620) KK
	=====	

Der Staatsschreiber

Bau-Departement (3), mit Akten
Rechtsdienst pw (2)
Tiefbauamt (2)
Hochbauamt (2)
Amt für Raumplanung (2)
Kantonale Steuerverwaltung (2)
Steuerkommission Dorneck-Thierstein, 4143 Dornach
Finanzverwaltung (3), zur Rechnungsstellung
Finanzverwaltung/Buchhaltung (2), zum Umbuchen v. 18-600 auf 2010-230
Kreisbauamt III, 4143 Dornach
Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon,
EINSCHREIBEN/RECHNUNG
Ingenieurbüro Itin und Küpfer AG, Schwieriweg 12, 4410 Liestal
Arnold Wirth, Baugeschäft, Oberwilerstr. 6, 4123 Allschwil, EINSCHREIBEN
Hans Morand, Hauptstr. 100, 4411 St. Pantaleon, EINSCHREIBEN
Ruth Kobel, Spalenberg 56, 4051 Basel (2), für sich und ihre Mutter
EINSCHREIBEN/RECHNUNG

Dr. Max E. W.