

117/23



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

21. Februar 1984

Nr. 481

EG Nuglar-St. Pantaleon: Def. Genehmigung der BLU "Hubel"

Mit Beschluss Nr. 1056 vom 12. April 1983 hat der Regierungsrat die von der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon unterbreitete Baulandumlegung "Hubel" grundsätzlich genehmigt.

Die Gemeinde wurde beauftragt, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen; diesem Auftrag ist sie nachgekommen. Der definitiven Genehmigung steht daher nichts im Wege. Die Gebührenbefreiung wurde schon anlässlich der grundsätzlichen Genehmigung ausgesprochen; eine Genehmigungsgebühr ist ebenfalls schon erhoben worden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Hubel" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird im Sinne von § 21 der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung vom 10. April 1979, gestützt auf den vorgelegten Plan mit Flächentabelle und Dienstbarkeitenbereinigung definitiv genehmigt.
2. Die Amtschreiberei Dorneck, Dornach, wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.

Bau-Departement (3) pw/br

Rechtsdienst pw

Hochbauamt

Tiefbauamt

Amt für Raumplanung (2), mit je 1 gen. Plan (reissfest),

Eigentümerverzeichnis und Dienstbarkeitenbereinigung

Kreisbauamt III, 4143 Dornach, mit je 1 gen. Plan,

Eigentümerverzeichnis und Dienstbarkeitenbereinigung

Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit je 1 gen. Plan,

Eigentümerverzeichnis und Dienstbarkeitenbereinigung

Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon mit je 1 gen. Plan, Eigentümerverzeichnis und Dienstbarkeitenbereinigung

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon

Amtsblatt, Publikation des Dispositivs, Ziffer 1

Der Staatsschreiber

Max [Signature]

Gemeinde Nuglar - St. Pantaleon
Baulandumlegung "Hubel" in Nuglar
Lastenbereinigung

Vor- und Anmerkungen

Alter Besitzstand
Neuer Besitzstand

Vorkaufrecht z. B. 1. Antoinette Bader-Murer
und 2. Madeline Ziber-Murer bis 2.12.1986

Landwirtschaftliche Liegenschaft
Belastungsgrenze Fr. 180.-

übertragen auf
BLU Nr. 1

Landwirtschaftliche Liegenschaft
Belastungsgrenze Fr. 300.-

Landwirtschaftliche Liegenschaft
Belastungsgrenze Fr. 400.-

Vorkaufrecht gem. Art. 681 ZGB,
Dauer 10 Jahre z. B. Emilie
Thommen-Mangold, Ehefrau des Paul
Merkelrecht analog GB Nr. 2423

übertragen auf
BLU Nr. 13

übertragen auf
BLU Nr. 6

übertragen auf
BLU Nr. 6

übertragen auf
BLU Nr. 6

GB Nr. Dienstbarkeiten

Alter Besitzstand
Neuer Besitzstand

a. Last: Wohnrecht z. G. Marie-Murer -
Hofmeier, 1903, Wwe. des Karl
BLU Nr. 1

Recht u. Last: Kegnrecht über Nr. 2268, 2263
u. z. G. Nr. 2265

Recht u. Last: Kegnrecht über Nr. 2268,
2263 u. z. G. Br. 2265

Recht: Kegnrecht über Nr. 2268, 2263, 2264
wird gelöscht

2266
Landwirtschaftliche Liegenschaft
Belastungsgrenze Fr. 300.-

2265
Recht: Kegnrecht über Nr. 2268, 2263, 2264
wird gelöscht

Recht: Grenzbaurecht z. L. Nr. 2552, 2553
wird übertragen auf
BLU Nr. 6

Last: Grenz u. Anbaurecht z. G. Nr. 2551
wird, resp. werden über-
tragen auf BLU Nr. 6

Recht: Grenz- und Anbaurecht an Nr. 2487
werden übertragen auf
BLU Nr. 5

2552
Last: Grenzbaurecht z. G. Nr. 2423
werden übertragen auf
BLU Nr. 4 und Nr. 5

2553
Last: " " " Nr. 2423

2551

2487

2423

2489

2266

2265

2264

2263

2420

2717

Recht: Grenzbaurecht z. L. Nr. 2268

wird übertragen auf
BLU Nr. 8

2289

- a. Last: Verzicht auf die gesetzl. Bau-
beschränkung z. G. GB Nr. 2290
b. Recht: Verzicht auf die gesetzl. Bau-
beschränkung von GB Nr. 2290 zu G.
dieser Liegenschaft
c. Last: Wohnrecht z. G. Benjamin
Schönenberger, Peter's sel.

bleiben bestehen im
neuen Besitzstand
BLU Nr. 7

vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 4811 genehmigt.

Solothurn, den 21. 2. 1984
Der Staatsschreiber



Dr. Max Guggli

Angaben vom Grundbuchamt Dornach:
a. 4. März 1981 b. Bereinigungen
30. 4. 1982

Ing.- und Vermessungsbüro
Armin Hülliger

Dornach / Breitenbach

Chr. Jäger

ALTER BESITZSTAND			NEUER BESITZSTAND							
Eigentümer	GB No.	Fläche nach Grundbuch m2	Abzugspf. Fläche im Perimeter m2	Abzug f. neues Wegareal 6.6% m2	Theoret. Anspruch m2	BLU No.	GB No.	Zuteilung m2	Mehr - Min. Zuteilung	
									+ m2	- m2
Murer-Erhardt Lorenz	Nuglar	2254	4035	4220	278	3942	1	2420	203	159
		2420	185				3	2759	127	
Hofmeier-Altermatt Emil	Nuglar	2263	452	452	30	422	9	2263	422	
Gaugler-Mangold H.R.	Nuglar	2264	1096	1788	118	1670	11	2264	702	3
		2265	692				12	2265	965	
Mangold Theresia	Oberrohrdorf	2266	750	2161	143	2018	10	2488	511	1
		2488	414				13	2489	1506	
		2489	997						2017	
Flury-Mangold Erika		2471	457	457	30	427	2	2471	444	17
Thommen-Mangold Emilie		2423	119	1122	74	1048				114
		2487	631				6	2487	699	
		2551	203				5	2551	249	
		2552	41				4	2553	214	
		2553	128						1162	
Miteigentum zu je V2: A. Baud-Mangold Heidi B. Baud-Mangold Bruno	Nuglar	2717	618	618	41	577	8	2717	576	1
Schönenberger Albert	Nuglar	2289	835	835	55	780	7	2289	813	33
Einwohnergemeinde Nuglar - St. Pantaleon		Weg - areal	173	173					909	
Negative Flächendifferenz				- 33						
Total Fläche nach Grundbuch				11793	769				11793	164
Abzug für Wegareal:		auszuscheidendes Wegareal =		909 m2 - 173 m2 =		6.32%				
		abzugspflichtige Fläche		11653						
Abzug für negative Flächendifferenz:		negative Flächendifferenz =		33 =		0.28%				
		abzugspflichtige Fläche		11653		6.60%				

Randmutation: \rightarrow Dargestellt auf Plan alter Besitzstand

Flächengleicher Abtausch:

Ab GB No. 2447
Ab Wegareal

Abschnitt a) = 2 m2 zu Wegareal
Abschnitt b) = 2 m2 zu GB No. 2447

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 48/1 genehmigt.

Solothurn, den 21. 2. 1984

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G...





AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

1. September 1981

Nr. 4880

EG Nuglar-St. Pantaleon: Genehmigung der Grundlagen für die
Baulandumlegung "Hubel" / Beschwerden Mangold und Thommen

Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon unterbreitet die für die Baulandumlegung "Hubel" notwendigen Unterlagen nach § 10 BLU-V (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) zur Genehmigung.

Diese lagen ordnungsgemäss vom 26. März bis 25. April 1981 öffentlich auf. Während dieser Frist sind 5 Einsprachen eingereicht worden; drei davon hat der Gemeinderat abgewiesen, auf zwei ist er nicht eingetreten, weil sie Angelegenheiten betroffen haben, die nicht Gegenstand des Verfahrens waren. Der Gemeinderat hat in der Folge am 7. Mai 1981 die Grundlagen genehmigt.

Gegen den ablehnenden Einspracheentscheid des Gemeinderates haben die Grundeigentümer

- E. Thommen-Mangold, Oberdorfstr. 274, Nuglar
und
- U. Mangold-Baumann, Oberdorfstr. 30, Nuglar

beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I

1. Die beiden Beschwerdeführer sind Grundeigentümer im Gebiet, welches durch eine Baulandumlegung umgestaltet

werden soll, und vom Entscheid des Gemeinderates berührt. Sie sind zur Beschwerde legitimiert. Auf die rechtzeitig eingereichten Beschwerden ist deshalb einzutreten.

2. a) Beschwerde Thommen

Die Beschwerdeführerin beantragt, der Entscheid des Gemeinderates sei aufzuheben; sie begründet den Antrag in folgender Weise:

Ihr Grundstück sei vor und nach einer durchgeführten Baulandumlegung viel zu klein für einen Bauplatz. Dieser kleine Platz diene ihr als Garten zum bestehenden Wohnhaus. Die Liegenschaft sei deshalb, weil die Baulandumlegung ihr nichts nütze, aus dem Gebiet der Baulandumlegung "Hubel" auszunehmen.

Die Beschwerde ist aus den folgenden Gründen abzuweisen:

Der Zweck einer Baulandumlegung ist nach § 83 Abs. 2 BauG die Bildung von Grundstücken, die sich zur Ueberbauung eignen, die Neuordnung von Ueberbauungen und die Zuteilung von Land, die gemeinschaftlichen Bedürfnissen dienen oder für die das Enteignungsrecht erteilt ist oder während des Verfahrens erteilt wird.

Die Beschwerdeführerin besitzt im vorgesehenen Baulandumlegungsgebiet die folgenden Grundstücke: GB Nuglar Nrn. 2551, 2552 und 2553. Grundstück 2551 weist eine Fläche von 203 m² auf, darauf steht das Wohnhaus der Beschwerdeführerin, Grundstück GB 2552 ist 41 m² und Grundstück GB 2553 128 m² gross, was zusammen die Fläche von 372 m² ergibt. Die überbaute Parzelle kann ohne Verletzung von Bauvorschriften nicht mehr überbaut werden; die beiden andern Parzellen sind ca. 8 m von einander entfernt. Folglich bedürfen die 3 Grundstücke einer Baulandumlegung; sie müssen so zugeteilt werden, dass eine einzige

Parzelle als Umschwung des bestehenden Gebäudes entsteht. Zudem können und müssen mit diesen Grundstücken andere Grundstücke, die ebenfalls kaum überbaut werden können, überbaubar oder besser überbaubar gemacht werden; ohne diese Grundstücke kann die vorgesehene Baulandumlegung im Gebiet "Hubel" nicht zweckmässig durchgeführt werden. Eine Entlassung aus dem Umlegungsgebiet ist deshalb nicht möglich. Ob dabei die kleinste Parzelle als Pflanzgarten (Nutzgarten) dient, spielt keine Rolle, da alle diese Grundstücke in der Bauzone liegen und die Gemeinde verpflichtet ist, innerhalb der Bauzone gut oder besser überbaubare Grundstücke zu schaffen.

b) Beschwerde Mangold

Dieser Beschwerdeführer reichte eine gleichlautende Beschwerde ein; diese ist gleich zu behandeln, wie die vorerwähnte Beschwerde. Sie ist ebenfalls abzuweisen.

Der Beschwerdeführer besitzt die beiden Grundstücke GB Nuglar Nrn. 2423 mit daraufstehendem Wohnhaus und 2487. Die überbaute Parzelle weist eine Fläche von 119 m² und die andere eine solche von 631 m² auf. Das Grundstück 2423 könnte ohne Verletzung der Bauvorschriften ebenfalls nicht mehr überbaut werden. Zudem steht das Gebäude im Westen wie im Osten auf der Parzellengrenze. Grundstück 2487 ist von der Fläche her wohl überbaubar, kann aber im heutigen Zustand nicht überbaut werden; es reicht von der Oberdorfstrasse bis mitten ins Baulandumlegungsgebiet, aber getrennt durch einen ca. 1 m breiten Weg in 2 Teilparzellen. Der südlich des Weges gelegene Teil ist überbaut; das Gebäude steht an und auf der Grenze zu GB Nuglar 2289 und 2551, welche beide auch in die Baulandumlegung einbezogen sind und einbezogen werden müssen. Der nördliche Teil ist ca. 31 m lang und durchschnittlich 10 m breit und ist weder von der Fläche noch von der Grösse her überbaubar.

Auch diese beiden Grundstücke sind in die Baulandumlegung einzubeziehen, weil sie selber umlegungsbedürftig sind und weil sie für die zweckmässige Durchführung der Baulandumlegung der andern Grundstücke notwendig sind.

Zudem wird der ca. 1 m breite Weg aufgehoben und mittels Planung eine 5 m breite Erschliessungsstrasse geplant, das Land dazu sichergestellt und später auch gebaut. Aus diesen Gründen entstehen sogenannte gefangene Hinterliegerparzellen, die keine Zufahrt mehr haben und auch aus diesem Grunde ohne Baulandumlegung nicht mehr überbaut werden können.

Es wird

beschlossen:

1. Die Grundlagen (Darstellung des Altbestandes) und Reglement über die speziellen Bedingungen für die Durchführung der Baulandumlegung "Hubel" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon werden genehmigt.
2. Die Beschwerden Mangold und Thommen, beide Nuglar, werden abgewiesen.
3. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) einen Anteil von je 150 Franken zu bezahlen, welcher mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
4. Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird beauftragt, aufgrund von § 87 Abs. 3 BauG das Veränderungsverbot unter Beilage der Darstellung des Altbestandes im Grundbuch anmerken zu lassen.

E. Thommen-Mangold, Nuglar

Kostenvorschuss:	Fr. 150.--	(von Kto. 18-600 auf Kto.
Anteil Kosten:	Fr. 150.--	2010-230 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

J. Mangold- Baumann, Nuglar

Kostenvorschuss:	Fr. 150.--	(von Kto. 18-600 auf Kto.
Anteil Kosten:	Fr. 150.--	2010-230 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. -.--	
	=====	

Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon

Genehmigungsgebühr:	<u>Fr. 100.--</u>	(Kto. 2010-230)
zahlbar innert		(Staatskanzlei Nr.896)
30 Tagen		ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gey

- Bau-Departement (3), mit Akten
- Rechtsdienst pw
- Amt für Raumplanung (2)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (3)
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon, Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Frau E. Thommen-Mangold, Oberdorfstr. 274, 4412 Nuglar-St. Pantaleon, EINSCHREIBEN
- Herrn J. Mangold-Baumann, Oberdorfstr. 30, 4412 Nuglar-St. Pantaleon, EINSCHREIBEN
- Ingenieurbüro A. Hulliger, Hirzengarten 1, 4226 Breitenbach

