



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 10. Januar 1995

NR. 137

EG Nuglar-St. Pantaleon: Aenderung des Zonenplanes, des Erschliessungsplanes und Erlass eines Gestaltungsplanes im Gebiet "Drisset-Nord" mit Sonderbauvorschriften sowie die Neuzuteilung in der Baulandumlegung "Drisset-Nord" / Behandlung einer Beschwerde / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon unterbreitet je eine Aenderung des Zonenplanes und des Erschliessungsplanes, den Erlass eines Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften, alle im Gebiet "Drisset-Nord", sowie die Neuzuteilung in der Baulandumlegung "Drisset-Nord" zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1. Allgemeines

Die obgenannten Unterlagen lagen gesamthaft in der Zeit vom 1. bis 30. März 1993 öffentlich auf. Während dieser Frist wurden diverse Einsprachen eingereicht, die bis auf zwei gütlich erledigt werden konnten. Die zwei andern Einsprachen wurden abgewiesen. Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates vom 14. März 1994 haben beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht:

- a) Erich Borer, Gernobbio, vertreten durch Hilda Guillod-Borer, Austrasse 8, 4410 Liestal, beide vertreten durch B. Nüssli, Fürspreh, Herzentalstrasse 5, Postfach 312, 4143 Dornach
- b) Erwin Frei, Mattenweg 1, 4415 Lausen

2.2. Beschwerde Erich Borer

Mit Schreiben vom 14. Juni 1994 zog Bruno Nüssli im Auftrag seines Klienten die Beschwerde vorbehaltlos zurück. Vom Rückzug dieser Beschwerde wird Kenntnis genommen. Diese wird als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben.

2.3. Beschwerde Erwin Frei

Erwin Frei ist als Grundeigentümer im Umlegungsgebiet von der Umlegung und der Planung betroffen und daher zur Beschwerde legitimiert, so dass grundsätzlich darauf einzutreten ist.

Der Beschwerdeführer stellt sinngemäss den Antrag, die vorliegenden Aenderungen des Zonenplanes, des Erschliessungsplanes und die Neuzuteilung der Grundstücke in der Baulandumlegung seien nicht zu genehmigen, vielmehr sei der Gemeinderat zu verhalten, die Bauzone um 7 m auszudehnen, die privat und im Landwirtschaftsland vorgesehene Erschliessung für das Landwirtschaftsland als öffentliche Erschliessung zu taxieren und somit anders vorzusehen, und die Neuzuteilung so vorzunehmen, dass bei allen Grundstücken gradlinig verlaufende Parzellengrenzen entstehen.

Zudem macht der Beschwerdeführer geltend, alle Pläne seien nicht zu genehmigen, weil diese von Leuten ausgearbeitet und beschlossen wurden, die in den Ausstand hätten treten müssen; ihm sei das rechtliche Gehör verweigert worden.

2.3.1 Formelles

Der Vorwurf des Beschwerdeführers, der Gemeinderat habe ihm das rechtliche Gehör verweigert, indem er nicht Einblick in alle aktuellen Akten dieses Geschäftes erhalten habe, ist zurückzuweisen. Alle Unterlagen, die für das vorliegende Verfahren massgebend sind, konnte der Beschwerdeführer anlässlich der öffentlichen Planaufgabe einsehen. Er hat dagegen entsprechende Einsprachen eingereicht, die der Gemeinderat behandelt und entschieden hat. Weitergehende Einsichtnahme in Akten, die ihn selber nicht betreffen oder nicht im Zusammenhang mit seiner Einsprache oder Beschwerde stehen, muss ihm nicht gewährt werden (private Notizen des Planers und des Gemeinderates und dergleichen). Gemäss seiner Eingabe an den Regierungsrat hat er gegen alles, ausser gegen den Gestaltungsplan, Beschwerde erhoben, was davon zeugt, dass er die Akten und Pläne kennt und hat einsehen können. Das rechtliche Gehör wurde ihm nicht verweigert.

Ebenso ist der Vorwurf, bestimmte Gemeinderatsmitglieder seien, obwohl verpflichtet, bei der Behandlung seiner Einsprachen nicht in den Ausstand getreten, zurückzuweisen. Nach § 117 GG haben Behördemitglieder nur in den Ausstand zu treten, wenn sie selber, ihre Ehegatten, ihre Blutsverwandten in auf- und absteigender Linie oder ihre unmittelbaren Vorgesetzten an der zu behandelnden Angelegenheit ein persönliches Interesse haben. Die von ihm genannten Gemeinderatsmitglieder sind seit der Einreichung der Einsprache und deren Entscheid aus dem Gemeinderat ausgeschieden und haben an der Behandlung und am Entscheid seiner Einsprachen gar nicht mitgewirkt. Sollte dennoch ein einzelnes Gemeinderatsmitglied dabei mitgewirkt haben, muss es nur in den Ausstand treten, wenn es ein direktes persönliches Interesse am Ausgang der Beschwerdesache besitzt. Dies ist hier nicht der Fall. Die Voraussetzungen liegen hier somit nicht vor. Der Vertreter des beauftragten Ingenieurbüros ist auch nicht persönlich interessiert, so dass auch er nicht in den Ausstand zu treten hat; zudem ist er gar nicht Behördemitglied, so dass § 117 GG auf ihn nicht anwendbar ist.

2.3.2 Materielles

a) Zonenplan

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 2066 vom 20. Juni 1989 die Ortsplanung von Nuglar-St.Pantaleon genehmigt und die dagegen eingereichten Beschwerden behandelt. Im vorliegenden Nutzungsplanverfahren sind nur der anlässlich der Ortsplanung verlangte Gestaltungsplan und die Erschliessung des Baugebietes Drisset sowie die Anpassung des Zonenplanes Gegenstand. Fragen in Zusammenhang mit der früheren Bauzonenabgrenzung bzw. den rechtskräftig vollzogenen Rückzonungen von Reservegebieten sind nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Die vom Beschwerdeführer angerufenen früheren Verfahren können -soweit sie überhaupt das Gebiet Drisset berühren- nicht mehr berücksichtigt werden. In diesen Punkten ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Die vorliegende Aenderung des Zonenplanes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erschliessung des Baugebietes "Drisset" und der Baulandumlegung. Zur Erschliessung der landwirtschaftlich genutzten Parzellen ausserhalb des Baugebiets wird auf der Nordseite neu ein Flurweg vorgesehen, welcher mit einem 4 m breiten, bepflanzten und nur als Hofstatt genutzten Grünstreifen vom Siedlungsgebiet losgelöst ist. Da die Parzellen relativ kleine Flächen aufweisen, und gegenüber der eigentlichen Baugebietsgrenze ein mindestens 2 m breiter Bauabstand einzuhalten ist, sollen mit dem ausgeschiedenen Grünstreifen die planerischen Voraussetzungen für einen gut gestalteten Uebergang vom Baugebiet in die Landwirtschaftszone geschaffen werden. Dieser Grünstreifen ist planungsrechtlich dem Siedlungsgebiet zuzuordnen. Eine eigentliche Erweiterung der Bauzone ist mit dieser Uebergangszone nicht vorgesehen. Eine solche liesse sich, losgelöst von einer umfassenden Beurteilung im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision, auch nicht rechtfertigen.

Im Sinne eines Eventualantrages beantragt der Beschwerdeführer ohne nähere Begründung, die Bauzone sei um die Breite des Flurweges und des Grünstreifens (7 m) zu verbreitern. Dieser Antrag ist nicht verständlich, gilt doch der Grünstreifen bereits als Bestandteil des Baugebietes und ohne neuen Flurweg liesse sich die Landwirtschaftszone nicht erschliessen. Faktisch kann demzufolge nur der 4 m breite Grünstreifen Gegenstand des Einzonungsbegehrens sein, und dieser wird ja eben dem Baugebiet zugeschlagen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Antrag des Beschwerdeführers abzulehnen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

b) Erschliessungsplan

Der Zugang auf die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke erfolgte bisher über die Drissetstrasse. Mit der Baulandumlegung muss dieser Zugang neu sichergestellt werden. Den zur Genehmigung vorliegenden Nutzungsplänen liegt die Idee zugrunde, durch einen parallel zur Drissetstrasse geführten Flurweg auf der Nordseite der Bauzone diesen Zugang sicherzustellen. Die Lösung ist zweckmässig, sie berücksichtigt insbesondere wegen der Vielzahl der Grundeigentümer und der kleinen Parzellenflächen die recht schwierigen Zuteilungsmöglichkeiten. Aus Gründen der Planung (zweckmässige Siedlungsabgrenzung, gute Wirkung bezüglich Landschaftsbild, haushälterischer Umgang des Bodens) ist die vorgeschlagene Lösung nicht unzweckmässig. Der Beschwerdeführer legt denn auch die Gründe nicht dar, weshalb der vorgesehene Feldweg eine offensichtlich unzweckmässige Lösung sein soll. Seine Einwendungen gegen die Erschliessung sind hier nicht zu hören.

c) Gestaltungsplan

Dem Gestaltungsplan liegen die Ergänzung der Erschliessung, die Aenderung des Zonenplanes und die Neuparzellierung zugrunde. Auf dieser Basis legt der Gestaltungsplan durch das Festlegen von einzelnen Baufeldern die künftige Bebauung fest und liefert damit auch den Nachweis der Ueberbaubarkeit der neu formierten Parzellen. Zudem regelt er Fragen der Zufahrt, der Parkierung, der Firstrichtung und der Freiflächengestaltung. Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften werden als recht- und zweckmässig im Sinne § 18 Abs. 2 PBG beurteilt.

Die Einwendungen des Beschwerdeführers gegen den Gestaltungsplan ergeben sich ausschliesslich aus dem Zusammenhang mit den bereits behandelten Beschwerdegründen zum Zonen- und Erschliessungsplan. Eine weitere Auseinandersetzung erübrigt sich damit. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzulehnen; für die Begründung kann auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen werden.

d) Baulandumlegung

- Formell

Auch hier macht der Beschwerdeführer geltend, einzelne Gemeinderatsmitglieder hätten in den Ausstand zu treten, sie hätten aber ihre Pflicht nicht wahrgenommen. Hier kann grundsätzlich auf das oben unter 2.3.1. Erwähnte verwiesen werden.

- Materiell

Der Beschwerdeführer verlangt, die Gemeinde habe die Zuteilung der Grundstücke derart vorzunehmen, dass diese gradlinig verlaufende Grenzen erhalten.

Diesem Begehren kann jedoch nicht entsprochen werden, und zwar aus folgenden Gründen:

Im alten Zustand sind 16 schmale und nicht überbaubare Parzellen vorhanden; die breiteste misst ca. 12 m, die schmalste ca. 5 m. Die grösste Fläche ist 1091 m², die kleinste 166 m². Zudem weist dieses Baugebiet eine Bautiefe von ca. 30 m auf.

Bei dieser Konstellation (viele Grundeigentümer auf kleinem Raum sowie schmale und kleinflächige Grundstücke) war es für den Gemeinderat recht schwierig, eine einigermaßen vernünftige Zuteilung der Parzellen zu finden. Da - wie erwähnt - die Flächen der einzelnen Grundstücke nicht derart gross sind und die Grundeigentümer mit wenigen Ausnahmen nicht bereit waren, auf eine Zuteilung zu verzichten oder Gemeinschaftsparzellen zu übernehmen, konnte der Gemeinderat nicht jedem Grundeigentümer von der Drissetstrasse aus bis zur Bauzonengrenze eine neue Parzelle zuteilen. Aus diesem Grunde war der Gemeinderat verpflichtet, statt - wie üblich - gradlinig verlaufende Grundstücksgrenzen zu ziehen, leicht abgewinkelte Grundstücke in der zweiten Bautiefe, teilweise mit Zufahrtmöglichkeit über die erste Bautiefe ab der Drissetstrasse vorzusehen und auch zuzuteilen. Die so gezogenen Grenzen lassen zwar die Grundstücksform etwas ungewöhnlich erscheinen, die Grundstücke sind jedoch nach den Zonenvorschriften der Gemeinde überbaubar, womit der Zweck der Baulandumlegung erreicht ist.

Nachdem die Beschwerde im Teilbereich "Erschliessungsplan", wo der Beschwerdeführer anstelle einer privaten Erschliessung eine öffentliche Erschliessung verlangt hat, abgewiesen werden musste (vgl. 2.3.2 b), sind die Beschwerdebegehren betreffend Dienstbarkeiten und öffentlicher Abzug für diese Erschliessung obsolet. Darauf ist nicht einzutreten.

2.4. Kosten

Nach diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens inklusive einer Entscheidegebühr zu bezahlen; diese wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3. Beschluss

3.1. Die Aenderung des Zonenplanes im Gebiet "Drisset-Nord" wird genehmigt.

3.2. Die Aenderung des Erschliessungsplanes im Gebiet "Drisset-Nord" wird genehmigt.

3.3. Der Gestaltungsplan im Gebiet "Drisset-Nord" mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

- 3.4. Die Gemeinde wird verhalten, dem Amt für Raumplanung bis 31. Januar 1995 noch je 4 bereinigte Zonenpläne sowie je 2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde und den Originalunterschriften von Gemeindepräsident und Gemeindegemeinschafter - zuzustellen.
- 3.5. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie den vorliegenden Plänen widersprechen.
- 3.6. Die Baulandumlegung "Drisset-Nord" wird grundsätzlich genehmigt.
- 3.7. Die Beschwerde E. Frei, Lausen, wird vollumfänglich abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 3.8. E. Frei hat die Verfahrenskosten inklusive Entscheidgebühr im Betrage von Fr. 800.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
- 3.9. Vom Rückzug der Beschwerde E. Borer, Gernobbio, wird Kenntnis genommen. Diese wird als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben.
- 3.10. Die Einwohnergemeinde wird verhalten, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Es sind je 4 Pläne (1 Plan reissfest) und 4 Eigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung zu unterbreiten.
- 3.11. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreiberegebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungssteuern erhoben.
- 3.12. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
- 3.13. Die Gemeinde wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
- 3.14. Die Gemeinde hat die Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.-- und die Publikationskosten von Fr. 23.-- zu bezahlen. Dieser Betrag ist innert 30 Tagen auf das Postscheck-Konto Nr. 45-1-4 (Staatskasse) einzubehalten.

Kostenrechnung EG Nuglar-St- Pantaleon

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert	Fr. 2'523.--	ES
30 Tagen	=====	

Kostenrechnung E. Frei, Lausen

Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	(von Kto. 119.57 auf Kto.
Verfahrenskosten inkl.		2005.431.00 umbuchen)
Entscheidgebühr:	Fr. 800.--	
	Fr. --	
	=====	

Gegen den Erschliessungsplan "Drisset-Nord" kann innert 10 Tagen seit der Zustellung beim kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde eingereicht werden. Diese muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement pw/Bi/ss (2), mit Akten Nr.94/55 (separat)
Rechtsdienst pw (2)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten (separat) und je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften
(später)
Amt für Wasserwirtschaft
Amt für Umweltschutz (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Steuerverwaltung
Veranlagungsbehörde Dorneck, 4143 Dornach
Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit 1 gen. Zonenplanänderung (folgt später)
(einschreiben)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen.Zonenplanänderung
Solith. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Baukommission der Einwohnergemeinde 4412 Nuglar-St. Pantaleon
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde 4412 Nuglar-St. Pantaleon, mit 1 gen.
Plan/Sonderbauvorschriften (folgen später) (mit Einzahlungsschein, einschreiben)
Ingenieurbüro Chr. Jäger, Hauptstrasse 49, 4143 Dornach
B. Nüssli, Fürsprech, Herzenthalstrasse 5, Postfach 312, 4143 Dornach (einschreiben)
E. Frei, Mattenweg 1, 4415 Lausen (einschreiben)
Staatskanzlei (Amtsblatt; "Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon: Genehmigt
werden die Aenderungen des Zonenplanes, des Er-
schliessungsplanes und der Gestaltungsplan mit Son-
derbauvorschriften, alle im Gebiet "Drisset-Nord").