



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM  
6. Juli 1976

Amt für Raumplanung				
- 8. JULI 1976				

Nr. 4099

Der Regierungsrat hat die Baulandumlegung "Neumatt" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon grundsätzlich genehmigt (RRB 3089 vom 29. Mai 1974) und die Gemeinde beauftragt, den neuen Besitz vermessen und vermarken zu lassen, was inzwischen geschehen ist.

Der erwähnte Regierungsratsbeschluss musste jedoch wegen eines Fehlers des Zonenplanes, der einen gewissen Einfluss auf den Entscheid über die Beschwerde der Herren Egon und Erwin Frei, Lausen, hatte, in Wiedererwägung gezogen werden (RRB 1486 vom 12. März 1976). Herr Erwin Frei erhob gegen diesen Beschluss staatsrechtliche Beschwerde und wurde vom Bundesgericht am 14. Juni 1976 nach OG Artikel 92 abgewiesen. Folglich steht der definitiven Genehmigung der Umlegung nichts mehr im Wege. Die Gebührenbefreiung ist bereits im Beschluss des Regierungsrates von 1974 über die provisorische Genehmigung ausgesprochen worden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Neumatt" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird definitiv genehmigt.
2. Die Amtschreiberei Dorneck wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 50.--

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 68.-- (Staatskanzlei Nr. 926) NN  
=====

Der Staatsschreiber

Dr. Max Geyger

Ausfertigungen Seite 2

Bau-Departement O (3)

Jur. Sekretär

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Raumplanung mit 1 genehmigten Plan, 1 Flächen-  
tabelle, 1 Dienstbarkeitenbereinigung, 1 Tabelle  
Randmutationen

Finanzverwaltung (2)

Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach (2), mit je 1 Plan,  
Tabelle, Bereinigung, Randmutationen

Kreisbauamt III, 4143 Dornach (2), mit je 1 Plan, Tabelle,  
Bereinigung Randmutationen

Ammannamt EG 4412 Nuglar-St. Pantaleon (2), mit je 1 Plan,  
Tabelle, Bereinigung, Randmutationen

Baukommission 4412 Nuglar- St. Pantaleon

Ingenieurbüro Armin Hulliger, 4143 Dornach (2)

Amtsblatt (Publikation Ziffer 1 des Dispositivs)

Wiedererwägungsgesuch zum  
R. R. B. Nr. 3089 v. 29. 5. 1974



(grunds. Genehmigung siehe  
„Nutzsteuern“)

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Amt für Raumplanung			
E.	16. MRZ. 1976		
			ABX

VOM

12. März 1976

Nr. 1486

I.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 3089 vom 29. Mai 1974 die Baulandumlegung "Neumatt" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon grundsätzlich genehmigt und die am 13. April 1973 eingereichte Beschwerde der Herren Egon und Erwin Frei, Lausen abgewiesen.

Gegen diesen Beschluss haben die Herren Frei am 29. Juni 1974 staatsrechtliche Beschwerde beim Bundesgericht erhoben und am 1. Juni 1974 ein Wiedererwägungsgesuch beim Regierungsrat eingereicht. Das Bundesgericht hat das Verfahren P 672/74 sistiert; der Regierungsrat ist mit Beschluss Nr. 5810 vom 22. Oktober 1975 auf das Wiedererwägungsgesuch eingetreten, soweit es sich auf die Korrektur des Zonenplanes und auf die planliche Aenderung der Drissetstrasse bezog. Das Bundesgericht hat dann die staatsrechtliche Beschwerde am 17. November 1975 als gegenstandslos abgeschrieben und in Erwägung 4 darauf hingewiesen, "dass mit dem Eintreten auf das Wiedererwägungsgesuch erst der Zustand wieder hergestellt ist, der vor dem Beschluss vom 29. Mai 1974 bestand. Es ist also ein neuer materieller, die Grundstücke Frei betreffender Entscheid zu erlassen, welcher denjenigen vom 29. Mai 1974 erstetzt".

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden. Die Herren Frei sind als Miteigentümer von zwei Parzellen, die in die Umlegung einbezogen worden sind, legitimiert. Sie stellen dem Sinne nach den Antrag, die Baulandumlegung sei nicht zu genehmigen. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde. Beamte des Bau-Departementes haben mit den Parteien an Ort und Stelle verhandelt.

2. Die Gemeinde hat zwischen der Kantonsstrasse und der Drissetstrasse in Nuglar Bauland umgelegt. Am Westende der Drissetstrasse besitzen die Beschwerdeführer als Miteigentümer die beiden Grundstücke GB 2432 und 1552.

3. Auf GB 2432, Inhalt 295 m<sup>2</sup>, steht das Gebäude Nr. 169; das Grundstück wurde unter der Nummer 1 ohne Abzug im bisherigen Umfang wieder zugeteilt. Die Beschwerdeführer sind laut ihrem Schreiben vom 10. November 1973 mit dieser Fläche einverstanden, wünschen jedoch, dass als dingliches Recht im Grundbuch eingetragen werde: "Umbau soll auf bestehender Gebäudeflucht nordöstlich an Nachbar-grenze Erbgemeinschaft Saladin weitergezogen werden, kann ander-seits von geschlossener Bauweise südwestlich gegen Grundstück Frau Bader (Telefonkabine) entlassen werden".

Demnach sind die Beschwerdeführer bereit, einen Neubau auf Nr. 1 mit dem bestehenden Gebäude Nr. 116 der östlichen Nachbarparzelle GB 2391 = neu 3 zusammenzubauen, während auf der Westseite gegen GB 1545 = neu 2 der ordentliche Grenzabstand gelten soll.

Auf dieses Anliegen kann hier nicht eingetreten werden, weil die Nummer 1 nach dem allgemeinen Bebauungsplan in der Kernzone (grau) mit offener und geschlossener Bauweise liegt (Legende Bebauungs-plan), für die das Baureglement in § 10 Buchstabe a bestimmt:

"Die Ausscheidung von Kernzonen bezweckt den Schutz erhaltenswer-ter Ortsteile.

Neu- und Umbauten müssen sich sinnvoll in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Vorplatzgestaltung

Nicht gestattet sind:

- Störende Reklamen und Schriften
- Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sowie freistehende Garagen.

Im übrigen gelangen die in der Wohn- und Gewerbezone geltenden Vorschriften zur Anwendung."

Im weiteren sieht § 15 des Baureglementes (BR) vor, dass "dort, wo die geschlossene Bauweise besteht oder wo die Bauzonenvorschriften eine solche vorsehen, die Eigentümer verpflichtet sind, auf die Grenze zu bauen (§ 23 NBR)". Die Legende des allgemeinen Bebauungsplanes, die ergänzende Bestimmungen enthält, lässt in der Kernzone die offene und die geschlossene Bauweise zu, ohne im einzelnen zeichnerisch darzustellen, wo welche Form der Ueberbauung anwendbar sein soll. Folglich gilt für diese Zone nicht zum vornherein und durchgehend die geschlossene Bauweise, sondern es ist im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, welche zur Anwendung kommt. Ausserdem ist die Bauweise durch den Hinweis auf Normalbaureglement (NBR) § 23 abhängig von der Verständigung unter den Nachbarn über die Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern, wobei bei altrechtlichen Bauten noch § 59 Normalbaureglement zu beachten ist, welcher lautet: "Wurde vor dem Inkrafttreten dieses Normalbaureglementes (nämlich am 28.10.1959) eine Brandmauer an oder auf die Grenze gestellt, so hat der Nachbar das Recht, an diese anzubauen, sofern nicht eine dem Anbaurecht entgegenstehende Dienstbarkeit besteht". Diese Regelung zeigt, dass beide Bauweisen in der Kernzone grundsätzlich zulässig sind. Welche bei einem konkreten Bauvorhaben auf dem Grundstück der Gesuchsteller zur Anwendung kommt, ist nicht im Baulandumlegungsverfahren zu entscheiden, sondern im Baubewilligungsverfahren, weil ausser der Frage des eigentlichen Zusammenbaus auch die architektonischen Folgen für das Ortsbild einer näheren Prüfung rufen und der oder die Nachbarn begrüsst werden müssen, was eindeutig über den Rahmen einer Baulandumlegung hinausgeht. Folglich kann der Regierungsrat zu diesen Fragen nicht Stellung nehmen, ohne vorfrageweise in andere zukünftige Verfahren einzugreifen, was nicht statthaft ist. Weiter verlangen die Beschwerdeführer, dass entlang der Drissetstrasse die Nordfassade eines allfälligen Neubaus auf der beste-

henden Gebäudeflucht bis an die Ostgrenze der Parzelle weitergezogen werden könne. Diesem Begehren ist die Gemeinde zum Teil entgegengekommen. Sie hatte nämlich im Umlegungsverfahren zugesichert, die Drissetstrasse, die im Bebauungsplan mit einer Breite von 6 Meter vorgesehen ist, in der heutigen Breite zu belassen, und zwar von der Kantonsstrasse bis zur neuzugeheilten Parzelle 12. Der entsprechende neue Strassen- und Baulinienplan lag vom 10. August bis 8. September 1974 öffentlich auf und ist vom Regierungsrat mit Beschluss 1420 vom 21. März 1975 genehmigt worden. Diese Planänderung bedeutet für die fragliche Parzelle, dass die Drissetstrasse dort nicht mehr verbreitert wird und dass die neue Baulinie nun nicht mehr durch, sondern um das bestehende Gebäude Nr. 169 herum geführt wird. Folglich kann dieses Gebäude entweder umgebaut oder auf den bisherigen Fundamenten neu aufgebaut werden, ohne dass die Beschwerdeführer um eine Ausnahmegewilligung nachsuchen oder einen Revers eingehen müssen (Normalbaureglement § 33). Im Umfang des bisherigen Baubestandes ist dem Begehren der Beschwerdeführer also entsprochen worden.

Hingegen sieht der erwähnte neue Plan im Zwischenraum von etwa 4 Meter zwischen dem bestehenden Gebäude der Beschwerdeführer und dem Bau auf der östlichen Nachbarparzelle nach wie vor einen Baulinienabstand von 5 Meter vor. Der Regierungsrat kann aber dem Begehren, die Baulinie auch dort gegen die Strasse auf die bestehende Gebäudeflucht vorzuverlegen, nicht stattgeben, weil die beiden Bauten auf GB 2432 und 2391 offensichtlich aus Gründen des Ortsbildschutzes in die Kernzone eingereiht worden sind. Der Zusammenbau zwischen diesen beiden Häusern stellt - wie schon vorne dargetan - heikle architektonische Probleme, die weder im Rahmen einer Baulandumlegung noch eines Planverfahrens gelöst, sondern erst bei einem konkreten Baugesuch durch Detailstudien hinreichend und abschliessend abgeklärt und geregelt werden können. Sollte sich bei diesen Untersuchungen zeigen, dass ein Anbau angezeigt und möglich ist und dass die Nordfassade auch in diesem Zwischenbereich auf die Höhe des bestehenden Gebäudes der Beschwerdeführer vorzuverlegen ist, wird der Gemeinderat eine entsprechende Ausnahmegewilligung zu erteilen haben (NBR § 33). Folglich ist auf

dieses Begehren der Beschwerdeführer hier nicht einzugehen, da es nicht im Umlageungsverfahren, sondern im Baubewilligungsverfahren zu behandeln ist.

4. Die Beschwerdeführer haben etwas weiter östlich für das unüberbaute Grundstück GB 1552 die Fläche Nummer 11 erhalten und verlangen, dass deren Südgrenze um 1 Meter nach Süden auf Kosten der Nummer 10 verschoben werde, damit eine grössere Bautiefe entstehe. Zu Beginn des Verfahrens konnte geltend gemacht werden, dass die Drissetstrasse im allgemeinen Bebauungsplan mit einer Breite von 6 Meter vorgesehen sei und dass die Nummer 11 deshalb einen Streifen von rund 2 Meter Breite abzutreten habe, so dass mit einer Baulinie von 5 Meter und nach Abzug des Grenzabstandes von 4 Meter im Süden voraussichtlich nur noch 6 Meter Bautiefe übrig blieben. Das ist indessen durch den vorne unter Ziffer 3. erwähnten neuen Strassen- und Baulinienplan behoben worden, indem die Drissetstrasse auch entlang der Nummer 11 nicht verbreitert und in der heutigen Breite belassen wird, so dass kein Land mehr an diese Strasse abzutreten ist und die Bautiefe sich um rund 2 Meter auf 8 Meter erhöht. Somit besteht kein Anlass, die südliche Grenze der Nummer 11 zu verschieben.
5. Weiter befürworteten die Beschwerdeführer, die Nummer 11 zu halbieren und den daraus entstehenden Parzellen gegenseitig ein im Grundbuch einzutragendes Näherbaurecht (wohl Grenzbaurecht) einzuräumen, sofern die Ausnutzungsziffer ein Doppeleinfamilienhaus zulasse. Darauf ist hier nicht einzutreten, weil dieses Grundstück in der Zone für offene Bauweise liegt, so dass es für den Zusammenbau von Gebäuden auch der Zustimmung der Baubehörden bedarf, die im Baubewilligungsverfahren zu erteilen ist (NBR § 22).

Zudem ist die weitere Unterteilung neuer Landflächen allein Sache der Grundeigentümer, und die damit verbundenen Vermessungs- und Grundbuchkosten können nicht der Umlageung belastet werden.

Im vorliegenden Verfahren sind denn auch weit grössere Flächen ebenfalls ununterteilt zugewiesen worden, wo sich eine Parzellierung von der Grösse her weit eher aufgedrängt hätte als bei den Beschwerdeführern, so unter anderem bei den Nummern 7, 12, 22, 25, 28 und 41.

6. Die Beschwerdeführer glauben ferner Anspruch auf eine grössere Zuteilung zu haben. Sie beanstanden die ungleichen Abzüge dieser Umlegung.

Die Gemeinde unterscheidet zwischen unüberbauten und überbauten Grundstücken und hat die überbauten mit weniger als 10 Aren vom allgemeinen Abzug ganz befreit, jene mit mehr als 10 Aren hingegen nur im Umfange von 1 Are und in einem Fall sogar von 2 Aren, nämlich bei GB 1572 = neu 17, das 2467 m<sup>2</sup> hält, aber vollständig mit einem Wohnhaus und mit Anlagen einer Chapignonzucht überbaut ist - ein Gebäudekomplex von rund 55 auf 25 Meter. Dadurch reduziert sich die eingeworfene Gesamtfläche von 48'870 auf 37'449 m<sup>2</sup>, so dass der allgemeine Abzug 12.47 % statt 9.56 % beträgt (siehe weiter hinten).

Mit dieser Befreiung von Abzug wollte die Gemeinde die bestehenden baulichen und gärtnerischen Anlagen schonen und nach Möglichkeit allfällige Entschädigungsansprüche gleich zu Beginn ausschalten oder begrenzen. Diese Unterscheidung spielt auch bei den Beschwerdeführern: GB 2432 mit 295 m<sup>2</sup> ist überbaut und ohne Abzug im bisherigen Umfang zugeteilt worden; von den 412 m<sup>2</sup> der unüberbauten Parzelle GB 1552 dagegen sind 51 m<sup>2</sup> oder 12.47 % der Fläche abgezogen worden.

Die Beschwerdeführer schlagen jedoch vor, das Unterscheidungsmerkmal "überbaut unüberbaut" fallen zu lassen und jene Parzellen vom Abzug zu befreien, die der kleinsten noch überbaubaren Neuzuteilungsfläche entsprechen. Nach ihrer Ansicht wäre das die Nummer 9 mit 412 m<sup>2</sup> (nach Flächentabelle allerdings 417 m<sup>2</sup>), obwohl die Nummer 39 des Mangold Emil mit 349 m<sup>2</sup> doch wohl eher

in Frage käme. Ausser Betracht fällt hier die Nummer 34 der Elektra Birseck mit 228 m<sup>2</sup>, die einen Sonderfall darstellt. Teilt man den Beschwerdeführern die beiden Parzellen ohne Abzug zu, so erhalten sie  $295 + 412 = 707$  m<sup>2</sup> oder 129 m<sup>2</sup> weniger als 836 m<sup>2</sup> laut Flächentabelle.

Hebt man dagegen das Abzugsprivileg der überbauten Grundstücke auf und unterwirft alle demselben Abzug, so ergibt sich für die Beschwerdeführer die folgende Rechnung:

Die Umlegungsfläche beträgt 48'870 m<sup>2</sup>. Davon gehen ab für die Erschliessungsstrassen und für das Trottoir an der Kantonsstrasse  $4567 + 433 = 5000$  m<sup>2</sup>. Die Gemeinde hebt jedoch einen Weg auf und kann dessen Fläche von 532 m<sup>2</sup> einwerfen, so dass noch 4468 m<sup>2</sup> abzuziehen sind. Dazu sind hinzuzuzählen 204 m<sup>2</sup> negative Flächen-differenz aus der Differenz zwischen den im Grundbuch ausgewiesenen Flächen und den exakten Massen nach neuerer Ausmessung. Somit beträgt der Abzug  $4567 + 433 - 532 + 204 = 4672$  m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die Umlegungsfläche von 48'870 m<sup>2</sup> ergibt dies einen allgemeinen Abzug von 9.56005 oder 9.56 %. Die Nummer 1 mit 295 m<sup>2</sup> verliere folglich 28.20 m<sup>2</sup> und die Nummer 11 mit 412 m<sup>2</sup> 39.38 m<sup>2</sup>, so dass zuzuteilen wären  $266.80 + 372.62 = 639.42$  m<sup>2</sup> oder 196.58 m<sup>2</sup> weniger als die 836 m<sup>2</sup> der Flächentabelle.

Wohl reduzierte sich der Abzug bei der Nummer 11 von 51 m<sup>2</sup> auf 29.38 m<sup>2</sup>. Weil aber auch die Nummer 1 28.20 m<sup>2</sup> abzugeben hätte, erhöhte sich der gesamte Abzug von 51 m<sup>2</sup> um 16.58 m<sup>2</sup> auf 67.58 m<sup>2</sup>.

Selbst bei dem als zu hoch gerügten Abzug von 51 m<sup>2</sup> erhalten die Beschwerdeführer immer noch zusätzliche 180 m<sup>2</sup>, was in der letzten Kolonne der Flächentabelle unter "ungefähre Mehr/Minderzuteilung in m<sup>2</sup>" unübersehbar dargestellt wird und sogar von den Beschwerdeführern hätte beachtet werden dürfen.

Auch ein weiterer Quervergleich zeigt, dass die Beschwerdeführer nicht benachteiligt worden sind: Das Abzugsprivileg von 1 Are bei überbauten Parzellen von über 10 Aren bedeutet ja nicht, dass eine zusätzliche Are zuteilt wird, sondern dass von dieser begünstigten Fläche die 12.47 % oder 124.70 m<sup>2</sup> nicht abgezogen

werden und der Eigentümer statt 875.30 m<sup>2</sup> volle 1000 m<sup>2</sup> erhält. Die Beschwerdeführer dagegen erhalten in jedem Fall zusätzliche 129 m<sup>2</sup>, so dass sie den Eigentümern von mindestens 10 Aren gleichgestellt sind, obwohl sie nur 7.07 Aren einwerfen.

Ebensowenig hilft es, die Nummer 11 mit den beiden Nachbarparzellen 7 und 12 zu vergleichen und zu behaupten, diese liessen sich ohne weiteres in drei Bauplätze aufteilen. Diese Grundeigentümer brachten nämlich 1312 und 1110 m<sup>2</sup> oder 605 und 403 m<sup>2</sup> mehr ein als die Beschwerdeführer mit 707 m<sup>2</sup>. Zudem liess sich die Nummer 7 bereits vor der Umlegung ohne weiteres überbauen, was von GB 1552 der Beschwerdeführer mit 7 auf 63 Meter nicht behauptet werden kann.

Ausserdem hat der Eigentümer der Nummer 7 einer Minderzuteilung von 83 m<sup>2</sup> zugestimmt (Flächentabelle letzte Kolonne), was zusammen mit dem privilegierten Abzug von 39 m<sup>2</sup> 122 m<sup>2</sup> ausmacht oder etwa gleich viel wie bei der strengen Berechnung (gleicher Abzug von 9.56 % für alle), wo der Verlust 125.42 m<sup>2</sup> betragen hätte.

Bei dieser Sachlage verwundert es doch sehr, dass die Beschwerdeführer unaufhörlich von Benachteiligung reden, nachdem sie nach der letzten Kolonne der Flächentabelle zu den am meisten begünstigten Eigentümern zählen, wo sie an viertbester Stelle stehen. Von 32 Einwerfenden haben ohne Berücksichtigung des Abzugsprivilegs 4 weniger und 9 mehr als die ursprüngliche Fläche erhalten, wobei nur 3 Eigentümer besser gestellt sind als die Beschwerdeführer. Offensichtlich leitet der unwiderstehliche Wunsch nach drei Bauplätzen die Beschwerdeführer in die Irre, obwohl sie dafür eine weit grössere Fläche hätten zu eigen haben müssen als sie einwerfen konnten. Auch die wohlwollendste Mehrzuteilung kann fehlendes Land nicht "herbeizaubern".

Folglich steht fest, dass die Beschwerdeführer hinsichtlich der reinen Fläche nicht nur nicht belastet und beschwert, sondern geradezu recht günstig behandelt worden sind. Es besteht daher

nicht der mindeste Anlass, zu ihren Ungunsten das Abzugsprivileg und mit ihm den Vorteil der Mehrzuteilung aufzuheben, da von einer willkürlichen Zuteilung zum Nachteil der Beschwerdeführer nicht die Rede sein kann. Diese scheinen denn auch einzuräumen, dass eigentlich nicht die Flächen zu ändern, sondern die Flächentabelle rechnerisch zu überarbeiten sei. Sofern damit gesagt sein soll, dass besonders die vom allgemeinen Abzug befreiten Flächen "versteckte" Mehrzuteilungen darstellten, die in Geld auszugleichen seien, so ist dieser Einwand bei den kantonalen Schätzungsorganen vorzubringen (Baugesetz § 27 Absatz 3 Satz 1). Der Regierungsrat kann sich zu dieser Frage nicht äussern, da er ausschliesslich die flächenmässige und die Beachtung einer korrekten und geordneten Zuteilung und Durchführung zu beurteilen hat; er kann dabei feststellen, dass ja auch die Beschwerdeführer vom Abzugsprivileg profitiert haben.

7. Weiter vergleichen die Beschwerdeführer ihre Nummer 11 mit der südlich angrenzenden Nummer 10 und behaupten, diese habe eine grössere Mehrzuteilung erhalten. Das trifft nicht zu: Zieht man den von den zusätzlich zugeteilten 244 m<sup>2</sup> die Fläche des Wegareals von ungefähr 72 m<sup>2</sup> ab, so bleibt eine Mehrzuteilung von 172 m<sup>2</sup>, also sogar etwas weniger als die 180 m<sup>2</sup> der Beschwerdeführer nach Flächentabelle. Dass dieses Wegareal für die Erschliessung der gefangenen Nummer 10 unumgänglich ist und deren überbaubare Fläche nicht vergrössert, werden die Beschwerdeführer wohl nicht bestreiten wollen.
8. Die Gemeinde scheidet entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir aus. Die Beschwerdeführer halten das für nicht zulässig und befürchten wohl, dass ihnen deswegen Land entgehe. Sie übersehen jedoch, dass die Gemeinde 532 m<sup>2</sup> aus einem wegfallenden Weg einwirft, die mit den 433 m<sup>2</sup> des Trottoirs verrechnet werden können, so dass zugunsten der Umlegung noch 99 m<sup>2</sup> übrig bleiben.

Der Hinweis der Beschwerdeführer auf ein vor kurzem ergangenes Bundesgerichtsurteil über eine Baulandumlegung in der aargauischen

Gemeinde Rohr geht an der Sache vorbei (siehe die Schreiben vom 1. und 20.7.1975 mit Zeitungsausschnitten). Das Bundesgericht lässt nämlich Landabzüge für Strassenbauten zu, auch wenn sie im Interesse eines weiteren (und nicht nur an der Umlegung beteiligten) Benützerkreises liegen, sofern der Abzug verhältnismässig bleibt. Hier hingegen werden die Grundeigentümer nicht einmal belastet, weil die Gemeinde eigenes Land zur Verfügung stellt.

Zudem verläuft dieses Trottoir von der Nummer 40 im Süden bis zur Westgrenze von Nummer 1 der Beschwerdeführer entlang der an die Kantonsstrasse grenzenden Umlegungsparzellen und bedient so nicht nur diese Anliegergrundstücke, sondern schliesst über die sich später verzweigende West/Ost-Erschliessungsstrasse auch das Innere des Umlegungsgebietes an. Dieser Vorteil kommt folglich vor allem dem überwiegenden Teil der an der Umlegung beteiligten Grundeigentümer zugute, so dass die für das Trottoir nötige Fläche auch dann von der eingeworfenen hätte abgezogen werden dürfen, wenn die Gemeinde nichts hätte beisteuern können.

- Schliesslich wird geltend gemacht, dass GB 1552 in der Zone WG2 mit der Ausnutzungsziffer 0.35 liegt (orange kreuzschraffiert), die Nummer 11 dagegen in der W2 mit der AZ 0.3 (orange ohne Schraffur; für die AZ siehe die Legende des Bebauungsplanes).

Dabei wird die Frage aufgeworfen, ob diese Ausnutzungsminderung das Erstellen eines Doppel Einfamilienhauses verunmögliche. Zur Frage des Zusammenbaues ist vorne unter Ziffer 5 das Nötige gesagt worden; hier ist beizufügen, dass die offene Bauweise auch in der WG2 gilt, wo sich GB 1552 befindet.

Wäre dieses 7 Meter breite Grundstück überhaupt überbaubar, so könnte auf seinen 412 m<sup>2</sup> bei 0.35 AZ eine Bruttogeschossfläche von 144.20 m<sup>2</sup> oder 72.10 m<sup>2</sup> pro Geschoss errichtet werden, auf Nummer 11 mit 541 m<sup>2</sup> und AZ 0.3 dagegen eine solche von 162.30 m<sup>2</sup> oder 81.15 m<sup>2</sup> pro Geschoss (Normalbaureglement § 26: Der Strassenanteil im Nenner fällt weg, weil an die Drissetstrasse kein

Land abzutreten ist: siehe Ziffer 4). Die Beschwerdeführer erhalten folglich auch hier zuviel: Für eine Bruttogeschossfläche von 144.20 m<sup>2</sup> braucht es bei einer AZ von 0.3 nur eine Parzellenfläche von 480.66 m<sup>2</sup> und nicht von 541 m<sup>2</sup>.

10. Und endlich verlangen die Beschwerdeführer die Zuteilung der neuen Parzellen unter dem Titel von Sondergut, weil sie die bisherigen Grundstücke von den Eltern geschenkt erhalten hätten.

Damit haben sich die Umlegungsbehörden nicht zu befassen. Sofern diese Parzellen unter Sondergutstatus stehen, ist dies im Grundbuch verurkundet und wird durch die Umlegung nicht berührt, weil die Nachfolgearzellen in diese Rechtsstellung eintreten. Wie sich die Beschwerdeführer unter sich auseinandersetzen, ist ihre Sache und wirft privatrechtliche Fragen auf, die allenfalls von den Zivilgerichten zu entscheiden sind. Auch sind die Kosten einer solchen Teilung nicht zu jenen der Umlegung zu schlagen.

11. Die Entschädigungsforderungen für die Bäume auf GB 1552 sind vor die Kantonale Schätzungskommission zu bringen (Baugesetz § 27 Absatz 2 Satz 2).
12. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Beschwerdeführer nicht nur nicht benachteiligt, sondern eindeutig bevorzugt worden sind; sie erhalten zuviel Land (Ziffer 6 Mitte) und zuviel Bruttogeschossfläche (Ziffer 9). Das kann noch einmal der folgenden Uebersicht entnommen werden (in runden Zahlen und davon ausgehend, dass die Nummer 1 mit 295 m<sup>2</sup> stets unverändert zugeteilt wird):

bei einem Abzug von 9.56 % in m<sup>2</sup>

Einwurf (295 + 412)	707
Abzug 9.56 %	<u>68</u>
Anspruch nach Fläche	639
bleiben für Nummer 11	344
für 144.20 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche nötig	<u>481</u>
Nummer 11 : Ausgleich AZ	137
Anspruch total (639 + 137)	776
Zuteilung Gemeinde(295 + 541)	<u>836</u>
zuviel (836 - 776)	<u>60 m<sup>2</sup></u>

bei völliger Abzugsbefreiung gemäss Vorschlag  
Beschwerdeführer in m2

Einwurf	707
Abzug	<u>0</u>
Anspruch nach Fläche	707
bleiben für Nummer 11	412
für 144.20 m2 Bruttogeschossfläche nötig	<u>481</u>
Nummer 11 : Ausgleich AZ	69
Anspruch total (707 + 69)	776
Zuteilung Gemeinde	<u>836</u>
zuviel	60 m2 =====

Folglich wäre in jedem Fall die flächenmässige Zuteilung um 60 m2 zu kürzen, so dass die Beschwerdeführer statt 836 m2 wie hier nur 776 m2 erhielten.

Wird zudem in der zweiten Rechnung der AZ-Ausgleich nicht berücksichtigt, so reduziert sich die Zuteilung sogar um 129 m2 auf 707 m2.

Wohl kann man sich mit den Beschwerdeführern fragen, ob das Abzugsprivileg der überbauten Parzellen vor § 27 Absatz 4 Baugesetz standhält, der lautet: "Das zu Strassen und öffentlichen Anlagen benötigte Land ist von der Gesamtfläche auszuscheiden". Doch um das zu rügen müssten die Beschwerdeführer deswegen einen Nachteil erlitten haben, was nach der Rechnung mit dem Abzug von 9.56 %, der sich auf die gesetzlich geforderte Gesamtfläche bezieht, ja nicht der Fall ist. Folglich braucht auf diese hier theoretisch bleibende Streitfrage nicht eingetreten werden, weil deren Beantwortung den Beschwerdeführern nichts einbrächte, im Gegenteil. Daher ist die Beschwerde - soweit darauf einzutreten ist - abzuweisen und die grundsätzliche Genehmigung dieser Umlegung vom 29. Mai 1974 in Kraft zu belassen.

III.

Nach der grundsätzlichen Genehmigung vom 29. Mai 1974 wurde mit dem Vermessen und vermarken begonnen. Dabei sind an den Grenzen der neuzugeheilten Grundstücke der Beschwerdeführer gewisse Aenderungen vorgenommen worden, mit denen die Beschwerdeführer zum Teil einverstanden waren. Sie erhoben jedoch am 1. Juli 1975 Beschwerde und verweigerten den Kostenvorschuss (Verwaltungsrechtspflegegesetz § 38 Absatz 2). Das Bau-Departement reduzierte den Betrag des Vorschusses, was die Beschwerdeführer am 2. November 1975 beim Regierungsrat anfochten, mit dem Antrag, den Vorschuss vollständig aufzuheben.

Nachdem das Bundesgericht in seinem Abschreibungsbeschluss vom 7. November 1975 festgestellt hat, dass mit dem (teilweisen) Eintreten des Regierungsrates auf das Wiedererwägungsgesuch der Beschwerdeführer der Zustand wieder hergestellt sei, wie er vor der grundsätzlichen Genehmigung vom 29. Mai 1974 bestand, kann auf den umstrittenen Kostenvorschuss verzichtet werden und die deswegen erhobene Beschwerde wird gegenstandslos.

2. Louis Blind, Eigentümer der neuen Nummer 12, die östlich an die Nummer 11 der Beschwerdeführer grenzt, stellte bei der Neuvermarkung fest, dass die Westgrenze von Nummer 12 auf die bestehende Garagezufahrt westlich des auf diesem Grundstück stehenden Wohnhauses Nr. 244 zu wenig Rücksicht nimmt, indem die neue Grenze die bisherige auf der Höhe der Südwestecke des Wohnhauses schneidet (siehe den von den Beschwerdeführern eingelegten Situationsplan: gestrichelt = neuer Besitz, dünn durchgezogen = alter Besitz). Herr Blind, der gegen die Umlegung weder Einsprache noch Beschwerde geführt hatte, verlangte eine nachträgliche Korrektur. Die Gemeinde liess den Geometer mit den Parteien verhandeln. Dabei wurde die im oben erwähnten Situationsplan mit einer breiten Linie dargestellte Lösung vereinbart, der die Beschwerdeführer zustimmten, indem sie

am 19. Oktober 1974 den Plan unterzeichneten. Von dieser zwischen den beiden Nachbarn vereinbarten Aenderung wird Kenntnis genommen.

3. Die Beschwerdeführer haben dieser Lösung jedoch unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass bei Nummer 1 "(Scheune) Korrektur nicht südlich, sondern südwestlich (Telefonkabine) vorgenommen wird", das heisst also, dass die Westgrenze der Nummer 1 parallel zur Westfassade des Gebäudes Nr. 169 gelegt werden. Das ist nach dem Bericht des Geometers an die Gemeinde vom 11. April 1975 inzwischen gemacht worden. Nun verläuft deswegen aber die Südgrenze der Nummer 1 nicht mehr parallel zur Südfassade des fraglichen Gebäudes, sondern leicht schräg davon wegführend. Die Beschwerdeführer rügen diese ungünstige Linienführung (siehe auch Eingabe an den Gemeinderat vom 8. März 1975 Seite 2 Abschnitt 2). Zu Recht: Die Grenze zwischen Nummer 1 und 2 (=alt GB 1545) hätte nicht schräg, sondern flächengleich ausgemittelt gerade gezogen werden sollen (Normalbaureglement Anhang I Seite 39 Ziffer 2 und zeichnerische Erläuterung dazu). Damit erreicht man auch, dass sie rechtwinklig zur Ostgrenze der Nummer 2 verläuft und das Ausmitteln zwischen den Nummern 1 und 2 entfällt. Allerdings ist dabei in Kauf zu nehmen, dass bei der "Dreiländerecke" der Parzellen 1, 2 und 3 auf Nummer 1 ein kleiner Absatz entsteht; hier kann die Südgrenze von Nummer 1 nicht weiter nach Osten geradeaus geführt werden, weil sonst in die Fläche der Nummer 3 eingegriffen wird, was sich nicht ausgleichen lässt. Folglich ist die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen und die Gemeinde anzuweisen, die den Nummern 1 und 2 gemeinsame, von Westen nach Osten verlaufende Grenze flächengleich ausgemittelt neu vermessen und vermarken zu lassen.

V.

1. Bei der grundsätzlichen Genehmigung vom 29. Mai 1974 sind als Entschaidgebühr 100 Franken auferlegt worden, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet wurden. Das ständige Ausweiten des Verfah-

fens durch immer neue, zum Teil völlig unverständliche Vorbringen würde es rechtfertigen, eine weit höhere Entscheidgebühr zu verlangen. Es wird darauf verzichtet, um das Verfahren endlich abschliessen zu können.

2. Die Beschwerdeführer machen in ihrem Schreiben vom 6. Dezember 1975 eine Parteientschädigung von 500 Franken und Spesen von 463 Franken, total 963 Franken geltend. Die Spesen sollen aus Porti 33 Franken, Telefon 20 Franken, Reiseauslagen 40 Franken, Literatur 20 Franken, Fotokopien 50 Franken, Kostenvorschuss an Bau-Departement 100 Franken und Ferienabzug von 2 halben Tagen für die Teilnahme an 2 Parteiverhandlungen 200 Franken bestehen; belegt wird nichts.

Eine Parteientschädigung rechtfertigt sich beim vorliegenden Verfahrensausgang nicht. Zudem sind die Forderungen unzumutbar und ungerechtfertigt: Wer wie die Beschwerdeführer bloss mit offensichtlich nicht überprüften Behauptungen wahllos um sich wirft und es nicht nötig findet, die in der Flächentabelle in die Augen springende Mehrzuteilung zur Kenntnis zu nehmen, ja nicht einmal die eigenen Gegenvorschläge durchzurechnen, hat die daraus sich ergebenden Auslagen selbst zu tragen.

In Betracht fallen würde allenfalls höchstens der Aufwand für die berechtigten Einwände betreffend der im Bebauungsplan des Amtes für Raumplanung unrichtig eingezeichneten Wohnzone (statt Kernzone) und hinsichtlich der verspätet zu Ende geführten Planänderung hinsichtlich der Drissetstrasse (siehe dazu den Wiedererwägungsentscheid vom 22.10.1975) sowie hinsichtlich der Südgrenze der Nummer 1 (hier unter III Ziffer 3). Aber um diese Richtigstellungen zu veranlassen, waren höchstens drei kurze Briefe nötig, für die der Aufwand und die Auslagen in keinem Verhältnis stehen zu jener Mühewalt, die die Beschwerdeführer mit ihren unbegründeten Forderungen nach mehr Flächenzuteilung verursacht haben und für die eine erheblich höhere Entscheidgebühr auferlegt werden müsste. Hätten sich

die Beschwerdeführer dagegen der durchaus zumutbaren Mühe unterzogen, ihre Behauptungen vorher einigermaßen sorgfältig zu prüfen, so hätten sich die Vorbringen zum grössten Teil erübrigt und die daraus entstandenen Auslagen wären den Beschwerdeführern erspart geblieben. Folglich ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde gegen die Kostenverfügung des Bau-Departementes vom 23. Oktober 1975 wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Die Beschwerde wird hinsichtlich Erwägung III Ziffer 3 gutgeheissen; die Gemeinde hat die den neuzugeheilten Parzellen Nummer 1 und 2 gemeinsame, von Westen nach Osten verlaufende Grenze flächengleich ausgemittelt neu vermessen und vermarken zu lassen.
3. Im übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, und die Ziffern 2 bis 4 der grundsätzlichen Genehmigung vom 29. Mai 1974 betreffend die Baulandumlegung "Neumatt" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon bleiben in Kraft.
4. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
5. Es werden keine Kosten erhoben.

Der Staatsschreiber

*Dr. Max G...*

Bau-Departement 0 (4)

Jur. Sekretär (3)

Amt für Raumplanung

Ammannamt 4412 Nuglar-St. Pantaleon (2)

Baukommission 4412 Nuglar-St. Pantaleon (2)

Ingenieurbüro Armin Hulliger, 4143 Dornach

Egon & Erwin Frei, Mattenweg 1, 4415 Lausen, EINSCHREIBEN

A. Bader-Murer, 4412 Nuglar, EINSCHREIBEN

Louis Blind, Drissetstrasse, 4412 Nuglar, EINSCHREIBEN



*ev. Werden Änderungen  
notig gem. Orientierung off  
u. Bespt. mit Amt v. 7. 6. 74*

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

Amt für Raumplanung				
E	31. MAI 1974			
KS	/	Li		

DES KANTONS SOLOTHURN

*Siehe R.R.B. No 1486  
v. 12. 3. 1976*

VOM

29. Mai 1974

Nr. 3089

Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon legt dem Regierungsrat die Baulandumlegung "Neumatt" zur grundsätzlichen Genehmigung vor.

Der Plan und die Flächentabelle lagen vom 2. Oktober bis 31. Oktober 1972 öffentlich auf. Dagegen haben Alfred Fluri und Alfred Schönenberger, beide Nuglar, und Egon und Erwin Frei, Lausen, rechtzeitig beim Gemeinderat Einsprache und anschliessend beim Regierungsrat Beschwerde erhoben; sie besitzen im Plangebiet Grundstücke und sind zur Beschwerde legitimiert. Beamte des Bau-Departementes haben mit ihnen an Ort und Stelle verhandelt.

Beschwerde Fluri. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle GB 1572 an der Trissetstrasse und soll neu das Grundstück Nummer 17 erhalten. Er macht geltend, die östliche Nachbarparzelle GB 1574 (neue Nummer 18) des Walter Burtschi sei bisher kaum 10 m breit gewesen und werde nun zu einer überbaubaren Parzelle geformt; folglich sei damit zu rechnen, dass der zukünftige Bauherr sich gegen die Immissionen wenden werde, die von der Champignonzucht auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ausgehen, wo mit Pferde- und Hühnermist gedüngt werde.

Die Gemeinde beantragt die Beschwerde abzuweisen. Mit Recht. Das Neumattgebiet besteht heute mit wenigen Ausnahmen aus überlangen und sehr schmalen Grundstücken, die nach den geltenden Bauvorschriften nicht überbaubar sind, so auch die Parzelle Burtschi. Mit der Baulandumlegung will man das beheben, und es wäre willkürlich, es gerade dem Walter Burtschi zu verwehren, der genügend Fläche einwerfen kann, nur damit die nähere Umgebung der Champignonzucht unüberbaut bleibt. Auch ist nicht verständlich, weshalb der

Beschwerdeführer diese Einschränkung nicht auch für die Westseite verlangt, wo ebenfalls neu überbaubare Grundstücke entstehen. Sein Begehren widerspricht dem öffentlichen Interesse an der Schaffung verwertbaren Baulandes, so dass die Beschwerde kostenfällig abzuweisen ist.

Beschwerde Schönenberger. Der Beschwerdeführer besitzt östlich der oben erwähnten Parzelle Burtschi das Grundstück GB 1575 und südlich daran anschliessend GB 1611. Aus diesen beiden Parzellen wird das Grundstück Nummer 19 gebildet. Ursprünglich lagen die Grundstücke Burtschis und des Beschwerdeführers nebeneinander und reichten bis an die Trissetstrasse. Nun grenzt die Parzelle Burtschi an diese Strasse und das Grundstück des Beschwerdeführers wird mit einem Wegrecht über Burtschis Land mit dieser Strasse verbunden. Der Gemeinderat schlug im Einspracheverfahren dem Beschwerdeführer vor, sein Grundstück mit einem eigenen Streifen bis an die Strasse vorstossen zu lassen. Dadurch wäre aber die Parzelle Burtschi so schmal geworden, dass zulasten des Grundstückes des Beschwerdeführers ein Näherbaurecht unumgänglich geworden wäre. Der Beschwerdeführer lehnt diese Lösung in der Beschwerde an den Regierungsrat ab. Dagegen ficht er den allgemeinen Abzug an und behauptet, dass das anstelle von GB 1575 zugeteilte Landstück sich wegen der Immissionen und wegen des Schattens der Champignonzucht Fluri nicht als Bauland verkaufen lasse. Ob das zutrifft, kann erst die Zukunft zeigen. Jedenfalls ist der mögliche Minderwert neuzugeteilten Landes im Schätzungsverfahren geltend zu machen (Baugesetz § 27 Absatz 3) und nicht über die Reduktion des allgemeinen Abzuges auszugleichen, weil das zu Strassen und öffentlichen Anlagen benötigte Land von der Gesamtfläche auszuscheiden ist (Baugesetz § 27 Absatz 4). Folglich ist auf die Beschwerde kostenfällig nicht einzutreten.

Beschwerde Frei. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Parzellen GB 2432 (neue Nummer 1) und GB 1552 (neue Nummer 11), die am Westende der Trissetstrasse liegen.

GB 2432 wird unverändert zugeteilt, womit sich die Beschwerdeführer in ihrem Schreiben vom 10. November 1973 einverstanden erklären. Sie wünschen jedoch, dass als dingliches Recht im Grundbuch einzutragen sei: "Umbau soll auf bestehender Gebäudeflucht nordöstlich an Nachbargrenze Erbgemeinschaft Saladin weitergezogen werden, kann andererseits von geschlossener Bauweise südwestlich gegen Grundstück Frau Bader (Telefonkabine) entlassen werden".

Darauf kann nicht eingetreten werden, weil die fragliche Parzelle nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der reinen Wohnzone liegt, in der die offene Bauweise vorgeschrieben ist (Baureglement § 13 und Legende Bebauungsplan). Diese Bestimmung kann nicht im Umlegungsverfahren geändert werden, sondern es ist allenfalls bei einer Neuüberbauung im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die Baubehörde nach Verständigung unter den in Frage kommenden Nachbarn der geschlossenen Bauweise zustimmen kann (Normalbaureglement § 22). Darüber ist aber im vorliegenden Verfahren nicht zu entscheiden.

Im übrigen gestattet § 23 des Baureglementes ausdrücklich, dass bestehende Gebäude, die die ordentliche Baulinie überschreiten, aber hinter der Vorbaulinie liegen, um- und ausgebaut werden dürfen. Zudem hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die Trisсетstrasse in diesem Bereich nicht verbreitert, sondern in der heutigen Breite belassen wird. Die Beschwerdeführer denken aber offensichtlich an eine Fixierung des heute bestehenden Strassenabstandes in der Form eines Näherbaurechtes, was rechtlich nicht möglich ist, weil die Grunddienstbarkeit der Regelung zivilrechtlicher Verhältnisse zwischen Grundeigentümern dient, während die baupolizeilichen Abstände durch die Bebauungspläne und Baureglemente bestimmt werden und Abweichungen davon, die sich auf Strassen beziehen, bei der Beurteilung des konkreten einzelnen Baugesuches zu untersuchen und allenfalls in einem Revers zu ordnen sind (Normalbaureglement § 33 Abs. 1 Buchstabe a); dazu ist an Gemeindestrassen der

Gemeinderat zuständig (Normalbaureglement § 33 Abs. 3). Diese Einzelheiten einer zukünftigen Ueberbauung von GB 2432 müssen folglich offen bleiben.

Hinsichtlich GB 1552 (neue Nummer 11) verlangen die Beschwerdeführer, dass diese Parzelle jederzeit überbaubar bleibe. Dem hat der Gemeinderat Rechnung getragen, indem er beschlossen hat, die Trissetstrasse bis zum Grundstück des Louis Blind (GB 1562 = neue Nummer 12) in der heutigen Breite zu belassen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern, so dass der Parzelle der Beschwerdeführer die von ihnen gewünschte Bautiefe erhalten bleibt; die Beschwerde ist deshalb in diesem Punkt gegenstandslos.

Nun vergleichen aber die Beschwerdeführer das neuzugeteilte Grundstück mit der südlich davon gelegenen Parzelle des Hans Saladin (GB 1559 = neue Nummer 10) und behaupten, dieser sei eine grössere Mehrzuteilung zuteil geworden. Das trifft nicht zu: Zieht man nämlich von der Mehrzuteilung dieses Grundstückes von 244 m<sup>2</sup> die Fläche des Wegareals von ungefähr 72 m<sup>2</sup> ab, so ergibt sich eine Mehrzuteilung von 172 m<sup>2</sup>, also sogar etwas weniger als die 180 m<sup>2</sup> bei den Beschwerdeführern. Dass dieses Wegareal für die Erschliessung des gefangenen Grundstückes Saladin unumgänglich ist und dessen bauliche Ausnützung ja nicht erhöht, bestreiten die Beschwerdeführer zu Recht nicht.

Das Grundstück GB 1552 lag in der Zone WG2 (orange kreuzweise schraffiert) mit der Ausnützungsziffer 0.35 (Legende Bebauungsplan), während sich die neuzugeteilte Parzelle in der Zone W2 (orange ohne Schraffur) mit der Ausnützungsziffer 0.30 (Legende Bebauungsplan) befindet. Die Beschwerdeführer werfen die Frage auf, ob diese verminderte Ausnützung das Erstellen eines Doppel-einfamilienhauses verunmögliche. Aber sowohl in der Zone WG 2 als auch in jener mit der Bezeichnung W2 ist die offene Bauweise vorgeschrieben (Legende Bebauungsplan), so dass erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist, ob die Baubehörde einer geschlossenen Ueberbauung zustimmen kann (Normalbaureglement § 22).

Ob in der verminderten Ausnutzungsziffer ein Minderwert liegt, der in Geld auszugleichen ist, haben die Schätzungsorgane zu untersuchen; dabei dürften sie offenbar mitzuberücksichtigen haben, dass GB 1552 mit einer Breite von 6 bis 7 (!) m bisher baulich überhaupt nicht auszunützen war und dass auf dem neuen Besitz dank der Mehrzuteilung auch ein grösseres Bauvolumen realisiert werden kann.

Schliesslich rügen die Beschwerdeführer die Bewertung wegfallender Baumbestände, was jedoch im Schätzungsverfahren geltend zu machen ist.

Folglich ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Eine Parteientschädigung, die die Beschwerdeführer fordern, rechtfertigt sich bei diesem Ausgang nicht.

Im übrigen ist das Verfahren formell richtig durchgeführt worden und gibt auch materiell zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Baulandumlegung "Neumatt" kann somit mit der üblichen Gebührenbefreiung grundsätzlich genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben eine Entscheidegebühr von je 100 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.
2. Die Baulandumlegung "Neumatt" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird grundsätzlich genehmigt.
3. Die Gemeinde hat die Umlegung vermessen und vermarken zu lassen und dem Bau-Departement vier Pläne - zwei auf Leinwand aufgezo-gen - und vier Eigentümerverzeichnisse zur definitiven Genehmigung zuzustellen.
4. Für die durch die Umlegung verursachten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen sind keine Grund-

buch- und Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren zu erheben.

Entscheidgebühren Fluri,  
Schönenberger und Frei  
durch Kostenvorschüsse verrechnet

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (4), mit Akten 0  
Tiefbauamt (2)  
Jur. Sekretär 0 (3)  
Planungsamt (2), mit je 1 genehmigten Plan + Verzeichnis  
Finanzverwaltung, mit Akten  
Steuerverwaltung (2)  
Amtschreiberei Dornach (2)  
Kreisbauamt III, Dornach (2)  
Ammannamt EG 4412 Nuglar-St. Pantaleon (2)  
Baukommission 4412 Nuglar-St. Pantaleon  
Ing. Büro Armin Hulliger, Dornach  
Alfred Fluri, Trisset, 4412 Nuglar EINSCHREIBEN  
Alfred Schönenberger, Neumatt 280, Nuglar EINSCHREIBEN  
Egon und Erwin Frei, Mattenweg 1, 4415 Lausen (2) EINSCHREIBEN  
Walter Burtschi, Mechaniker, 4412 Nuglar