

Regierungsratsbeschluss

vom 29. November 2005

Nr. 2005/2468

Gempen: Änderung am Bauzonen-, Erschliessungs- und Strassenkategorienplan sowie Neuzuteilung in der Baulandumlegung „Grossacker-Süd“/ Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gempen unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung am Bauzonen-, Erschliessungs- und Strassenkategorienplan sowie die Neuzuteilung in der Baulandumlegung im Gebiet „Grossacker-Süd“ zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Änderungen am Bauzonenplan regeln die Umzonung der bisherigen Wohnzone W2 für verdichtete Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht und der bisherigen Reservezone in die allgemeine Wohnzone. Die Umzonung begründet die Gemeinde mit der ungeschmälert vorhandenen Nachfrage nach Bauparzellen der allgemeinen Wohnzone. Hingegen besteht für eine verdichtete Bauweise in Gempen kein Bedarf.

Die Ortsplanung genehmigte der Regierungsrat am 27. Februar 2001 (RRB Nr. 403). Seither hat in Gempen eine überaus rege Bautätigkeit eingesetzt. Die Bauzone in den Gebieten „Grossacker Nord“, „Thalmatt“ und „Steinacker“ ist weitgehend ausgeschöpft. Das Gebiet „Grossacker-Süd“ ist auf drei Seiten von bebauter Bauzone umgeben. Die Gemeinde hat anlässlich der Ortsplanungsrevision wegen der damals ausgeschiedenen Bauzone für eine verdichtete Bauweise das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und eine Fläche von rund 1.2 ha der Reservezone zugeteilt.

Mit einer umfassenden Planung werden nun die Voraussetzungen zur Überbauung des Gebietes und damit einer baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Gempen geschaffen. Die Planung umfasst neben der Umzonung auch die strassenmässige Erschliessung und Neuzuteilung im Baulandumlegungsverfahren. Mit der neuen Kanalisations- und Wassererschliessung wird das Gebiet der bisherigen Reservezone auch erschlossen. Es macht deshalb Sinn, das von der Baulandumlegung zweckmässigerweise erfasste und von der künftigen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossene Gebiet der Reservezone der Bauzone zuzuteilen. Der Bedarf an zusätzlichem Bauland ist insofern ausgewiesen, dass bei einem Verbrauch an Bauzone in den letzten 5 Jahre von 2.44 ha noch 6.07 ha unverbauter Bauzone gegenüber stehen. Die Grösse der bisherigen und neuen Bauzone entspricht den kantonalen Planungsvorgaben, insbesondere dem kantonalen Richtplan 2000.

Die öffentliche Auflage der Änderung am Bauzonen-, Erschliessungs- und Strassenkategorienplan sowie die Neuzuteilung in der Baulandumlegung im Gebiet „Grossacker-Süd“ erfolgte in der Zeit vom 20. August bis zum 20. September 2004. Innerhalb der Auflagefrist gingen verschiedene Ein-

sprachen ein, welche bis auf die Einsprache der Erbgemeinschaft Walter Berger, v.d. Rudolf Schärer-Berger, Basel, welche sich gegen die Baulandumlegung richtet, zurückgezogen wurden. Der Gemeinderat wies die Einsprache ab und stellte seinen Entscheid mit Schreiben vom 18. November 2004 der Einsprecherin zu. Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates führt die Erbgemeinschaft Walter Berger, v.d. Rudolf Schärer-Berger, Basel, Beschwerde beim Regierungsrat.

2.1 Verfahren

2.2 Zuständigkeit

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364)

2.2.1 Behandlung der Beschwerde

2.2.1.1 Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates führt die Erbgemeinschaft Walter Berger, v.d. Rudolf Schärer-Berger, Basel (nachfolgend Beschwerdeführerin), Beschwerde beim Regierungsrat. Die Beschwerdeführerin ist als Parzelleneigentümerin an der Baulandumlegung beteiligt und durch den Entscheid des Gemeinderates berührt und hat an der Aufhebung oder Änderung der Neuzuteilung ein schutzwürdiges Interesse. Sie ist deshalb zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb grundsätzlich einzutreten.

2.2.1.2 Die Beschwerdeführerin stellt sinngemäss den Antrag, die Baulandumlegung sei in der vorgesehenen Form nicht zu genehmigen. Ihr Grundstück bzw. die Grundstücksfläche sei anders als geplant zuzuteilen. Sie lehne die Neuzuteilung eines ca. 1 m breiten Streifens zwischen der neu 4 m breit geplanten Strasse (Breitweg) und der an der Ostgrenze bestehenden "Hecke" ab. Zudem verlange sie, dass auf der Westseite die neue Grundstücksgrenze auf die ebenfalls bestehende "Hecke" zurückversetzt werde. Die so entstehende Minderfläche sei ihr auf der Nordseite ihrer Parzelle auszugleichen. Sollte diesen Anträgen nicht entsprochen werden können, sei die Gemeinde zu verpflichten, ihr den daraus entstehenden Minderwert der Parzelle zu entschädigen.

Der Gemeinderat seinerseits beantragt, die Beschwerde sei kostenfällig und vollumfänglich abzuweisen; sein Entscheid sei zu bestätigen.

Vertreter des Bau- und Justizdepartementes führten mit allen Parteien an Ort und Stelle eine Verhandlung durch. Dabei wurde u.a. die bestehenden und die neu vorgesehenen Grenzen und die beiden angeführten bestehenden "Hecken" abgescritten.

2.2.1.3 Im Folgenden ist nun zu prüfen, ob den erwähnten Begehren der Beschwerdeführerin entsprochen werden kann.

Vorerst ist aber darauf aufmerksam zu machen, dass Fragen, die sich auf eventuelle Minderwerte und Entschädigungen beziehen, nicht in diesem Verfahren behandelt, beurteilt und entschieden werden können. Der Regierungsrat ist dazu nicht zuständig. Zuständig sind die kantonale Schätzungskommission und in zweiter Instanz das Verwaltungsgericht, und dies erst nach rechtskräftigem Abschluss des Neuzuteilungsverfahrens. Auf das Begehren, die Gemeinde sei zu verpflichten, den Minderwert zu entschädigen, kann mangels Zuständigkeit nicht eingetreten werden.

Ferner ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin gegen den Strassen- und Baulinienplan weder Einsprache noch Beschwerde erhoben hat. Die neue Strassenbreite sowie die Linienführung des Breitweges und des geplanten Fussweges sind nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.

Nach § 89 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist nach Abzug des Landes, das den Bedürfnissen des ganzen Umlegungsgebietes dient oder für welches das Enteignungsrecht erteilt ist oder wird, die restliche Fläche so auf die Grundeigentümer zu verteilen, dass unter Vorbehalt zweckmässiger Grundstücksformen jeder die Fläche erhält, die dem Verhältnis des von ihm eingeworfenen Teils zum Ganzen entspricht. Aus dieser Formulierung geht hervor, dass die Grundeigentümer das Land, welches ihnen von der Gemeinde zugedacht ist, zu übernehmen haben. Rechtlich können die Grundeigentümer zwar Zuteilungswünsche (§ 89 Abs. 5 PBG) anbringen, nicht aber ein bestimmtes Grundstück oder eine bestimmte Grundstücksform verlangen. Eine Gemeinde wird solche Wünsche berücksichtigen, sofern es vom technischen Standpunkt aus möglich ist und dadurch nicht andere Grundstücksformen unzweckmässig und andere Grundeigentümer in ihren Interessen zu stark eingeschränkt werden.

Unter diesen Aspekten hat die Gemeinde die Neuzuteilung der Parzelle der Beschwerdeführerin vorgenommen. Vom technischen Standpunkt aus ist eine andere Zuteilung nicht möglich. Begrenzt wird diese Zuteilungsmöglichkeit wegen dem Breitweg und der geplanten Fussgängerverbindung zwischen dem Breitweg und der Strasse "Im Wegacker". Aufgrund dieser Planung kann die Parzelle der Beschwerdeführerin gar nicht anders zugeteilt werden, weil sonst die weitere Zuteilung der übrigen Parzellen unzweckmässig wird und zum Teil Interessen anderer Teilnehmer stark beeinträchtigt.

Da die Linienführung des Breitweges und des erwähnten Fussweges planerisch gegeben und sichergestellt ist, und die Beschwerdeführerin gegen den Erschliessungsplan keine Einsprache und keine Beschwerde erhoben hat, kann dem Begehren, die entstehende Minderfläche im Norden ihrer Parzelle zuzuteilen, nicht entsprochen werden, ohne dass die Zuteilung anderer Parzellen in bedeutendem Umfang davon betroffen wird.

Die Minderfläche muss ausgeglichen werden. Dies ist aber nur möglich, wenn die fehlende Fläche durch Land, das sich im Bereiche der Parzelle befindet, ausgeglichen werden kann. Das ist hier der Fall. Es ist nicht mehr als zweckmässig zu bezeichnen, wenn der Beschwerdeführerin das Land ausserhalb der "Hecke" entlang der Westgrenze (0.40 m bis 0.65 m), das ihr im alten Zustand schon gehörte, wieder zugeteilt wird. Gleiches gilt für den Landstreifen entlang der östlichen "Hecke" zwischen "Hecke" und dem Breitweg. Durch diese Zuteilung erleidet die Beschwerdeführerin nur eine Minderfläche von 0.41 m² gegenüber der Fläche, auf die sie nach Abzug für das öffentliche Strassenareal Anspruch hat. Durch die Zuteilung dieser beiden erwähnten Flächen erleidet die Beschwerdeführerin objektiv auch keinen Nachteil. Das Land ist gleichwertiges Bauland und kann zur Berechnung der Ausnützungsziffer herangezogen werden. Der neue Grenzverlauf bringt für eine neue Ueberbauung oder für einen Ausbau des bestehenden Gebäudes, insbesondere für die Berechnung des Grenzabstandes nur Vorteile. Die Beschwerdeführerin ist jedoch der Auffassung, das Land ausserhalb der "Hecken" bringe ihr keinen Vorteil. Aus diesem Grunde musste zuerst noch abgeklärt werden, ob es sich bei der von der Beschwerdeführerin als "Hecken" bezeichneten Bepflanzungen tatsächlich um Hecken im Rechtssinne handelt. Die Abteilung Natur- und Landschaft im Amt für Raumplanung stellte am durchgeführten Augenschein fest, dass es sich bei den Bepflanzungen entlang der Ost- und Westgrenze nicht um Hecken, sondern um gewöhnliche Einfriedigungen (grösstenteils fremdländische Gewächse) handelt, obwohl nicht abzustreiten ist, dass die Einfriedigungen auch einige Heckenmerkmale aufweisen. Zudem sind diese Einfriedigungen weder schützens- noch erhaltenswert im Sinne des Gesetzes. Sie können ohne spezielle Bewilligung vermindert oder gar entfernt werden. Bei der Neuzuteilung von Parzellen im Baulandumlegungsverfahren kann jedenfalls darauf keine Rücksicht genommen werden.

Die Beschwerdeführerin macht zudem geltend, sie erhalte durch die Zuteilung des östlichen Streifens zwischen der Einfriedigung und dem Breitweg auf ihrer Parzelle einen Hydranten, den sie nicht akzeptieren müsse und der einen Mindervorteil mit sich bringe: Hydranten, die in der Generellen Wasserversorgungsplanung enthalten sind oder durch die Solothurnische Gebäudeversicherung zu Löschzwecken vorgeschrieben wurden, sind zu dulden. Für diese Duldungspflicht kann eine Entschädigung verlangt werden. Solche Entschädigungsfragen sind aber nicht im vorliegenden Verfahren zu beurteilen.

Die Beschwerde ist somit unbegründet und, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen. Nach dem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens zu bezahlen. Diese werden auf Fr. 1'000.-- festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

2.3 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.4 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Der „Perimeter Planaufgabe“ stimmt im Bauzonenplan mit dem geänderten Inhalt nicht überein. Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG ist der Darstellungsfehler in den nachzureichenden Plänen zu korrigieren.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung am Bauzonen-, Erschliessungs- und Strassenkategorienplan im Gebiet „Grossacker-Süd“ der Einwohnergemeinde Gempen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Baulandumlegung "Grossacker-Süd" wird grundsätzlich genehmigt.
- 3.4 Die Beschwerde der Erbgemeinschaft Walter Berger, v.d. Rudolf Schärer-Berger, Basel, wird abgewiesen. Die Kosten des Verfahrens im Betrage von Fr. 1'000.-- hat die Beschwerdeführerin zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.5 Die Gemeinde wird aufgefordert, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Es sind 4 Pläne (1 Plan reissfest) und 4 Eigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde und den Originalunterschriften von Gemeindepräsident und Gemeindeschreiberin - dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung einzureichen.
- 3.6 Die Gemeinde wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten der Baulandumlegung "Grossacker-Süd" **schriftlich** mitzuteilen.
- 3.7 Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Gempen hat dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 2005 noch 4 korrigierte Planexemplare über die Änderung am Bauzonenplan zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen. Zudem ist auf diesen Zeitpunkt dem Amt für Raumplanung eine bereinigte Tabelle über das Fassungsvermögen der neu genehmigten Bauzone nachzuliefern.
- 3.9 Die Einwohnergemeinde Gempen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'850.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'873.--, zu bezahlen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

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.

Kostenrechnung Rudolf Schärer-Berger, Rigistrasse 72, 4054 Basel

(i.S. Erbgemeinschaft Walter Berger betr. Baulandumlegung)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.00 von 119101 auf
Verfahrenskosten	Fr.	1'000.--	KA 431032/A 80614 umbuchen)
Inkl. Entscheidgebühr::			
		<u>Fr.</u>	<u>--.--</u>

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Gempen, 4145 Gempen

Genehmigungsgebühr:

- Bauzonen- und Erschlies-	Fr.	2'500.--	(KA 431000/A 80553)
sungsplan			
- Baulandumlegung	Fr.		(KA 431032/A 80616)
		350.--	
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	<u>2'873.--</u>

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Rechtsdienst pw

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2004/143)

Amt für Raumplanung (3), mit je 1 gen. Bauzonen-, Erschliessungs- und Strassenkategorienplan
(später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amt für Finanzen (2) **zum Umbuchen**

Kantonale Finanzkontrolle

Katasterschätzung

Steueramt

Veranlagungsbehörde Dorneck-Thierstein, Amthausstrasse 15, 4143 Dornach

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Einwohnergemeinde Gempen, 4145 Gempen, mit 1 Bauzonen-, Erschliessungs- und Strassenkategorienplan (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Baukommission der Einwohnergemeinde Gempen, 4145 Gempen

Ingenieur- und Vermessungsbüro Chr. Jäger, Hauptstrasse 49, 4143 Dornach

Rudolf Schärer-Berger, Rigistrasse 72, 4054 Basel (z.Hd. Erbgemeinschaft Walter Berger) (**lettre signature**)

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche/Pläne (z.Hd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt:
Einwohnergemeinde Gempen: Genehmigung der Änderung am Bauzonen-, Erschliessungs- und Strassenkategorienplan "Grossacker-Süd")