

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Oktober 2014

Nr. 2014/1809

Nuglar-St. Pantaleon: Kantonaler Erschliessungsplan, Gempenstrasse, Dorfeingang Nord bis Dorfplatz, Sanierung / Behandlung der Einsprachen

1. Feststellungen

Das Bau- und Justizdepartement legt aufgrund von § 68 f. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) den Erschliessungsplan über die Gempenstrasse, Dorfeingang Nord bis Dorfplatz, Nuglar-St. Pantaleon, zur Genehmigung vor.

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 13. Januar 2014 bis 11. Februar 2014. Innert der Auflagefrist gingen folgende Einsprachen ein:

- Lilly Ehram-Meier, p.A. AZB Bodenacker, Bodenackerstrasse 10, 4226 Breitenbach
- Thomas Buser, Gempenstrasse 19, 4412 Nuglar
- Enrico Canonica, Dorfplatz 16, 4412 Nuglar
- Rosa und Walter Wohlgemuth, Bielackerstrasse 16, 4412 Nuglar
- Frieda Saladin-Saladin, Gempenstrasse 1, 4412 Nuglar
- Georg und Margrit Häfliger, Ausserdorfstrasse 1, 4412 Nuglar
- Roswitha und Bruno Thommen-Schmidli, Gempenstrasse 50, 4412 Nuglar; Rosa Schmidli-Saladin, Gempenstrasse 52, 4412 Nuglar.

2. Erwägungen

Die Gempenstrasse in Nuglar-St. Pantaleon ist Teil der direkten Verbindung zwischen Dornach und Liestal. Der betreffende Abschnitt zwischen dem nördlichen Ortseingang und dem Dorfplatz weist einen schlechten Zustand auf und wird deshalb einer Sanierung unterzogen.

Durch die engen Platzverhältnisse im Ortskern sind die Fussgänger heute gezwungen, sich direkt auf der Fahrbahn zu bewegen. Nicht zuletzt weil dieser Abschnitt auch Teil einer Schulwegverbindung ist, soll mit der vorliegenden Planung eine Verbesserung der Fussgängersicherheit erreicht werden. Im Zuge der Sanierung werden auch weitere bekannte lokale Problemstellen behoben. So wird beispielsweise auch die Strassenentwässerung verbessert oder seitliche Strassen-einmündungen angepasst.

Bei Nuglar-St. Pantaleon handelt es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Daher wurde bei der Planung einer ortsbildverträglichen Gestaltung eine besondere Beachtung zugemessen. Die vorliegende Planung wurde eng koordiniert und mit weiteren Strassenbauvorhaben der Gemeinde projektiert.

2.1 Behandlung der Einsprachen

2.1.1 Einsprache Lilly Ehram-Meier:

Mit der Einsprache vom 27. Januar 2014 beantragt die Einsprecherin Lilly Ehram-Meier die Beibehaltung der heutigen landwirtschaftlichen Zufahrt auf ihre Parzelle (GB Nuglar Nr. 2755) ab der Gempenstrasse, solange das Grundstück unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird.

Sie begründet ihre Einsprache damit, dass die Zu- und Ausfahrten über das bestehende Wegrecht über die rückwärtige Bielackerstrasse wegen des starken Gefälles und des hohen Randsteins für landwirtschaftliche Fahrzeuge unzumutbar und gefährlich seien. Die Zu- und Ausfahrten über die Gempenstrasse seien hingegen ungefährlich und auf beide Seiten übersichtlich.

Die Einwände und Begründungen sind nachvollziehbar. Die bestehende, temporäre landwirtschaftliche Grundstückszufahrt wird daher nach dem Strassenausbau der neuen Situation angepasst und kann weiterhin direkt ab der Gempenstrasse erfolgen. Bei einer späteren Überbauung der Parzelle ist entsprechend der Ortsplanung eine rückwärtige Erschliessung via Bielackerstrasse zwingend.

Aufgrund des Einigungsgesprächs mit vorgenanntem Ergebnis hat die Einsprecherin ihre Einsprache am 20. April 2014 mittels Rückzugserklärung vollumfänglich zurückgezogen.

2.1.2 Einsprache Thomas Buser:

Der Einsprecher Thomas Buser beantragt mit seiner Einsprache vom 30. Januar 2014 die Verbesserung der Strassenentwässerung im Bereich seiner Parzelle (GB Nuglar Nr. 2488). Weiter sei das Querprofil im Bereich der Hauszufahrt nachzureichen. Auch sei die Verbindlichkeit der Pläne unklar und die Auflage des Grundeigentümer-Beitragsplans fehle.

Aufgrund der Erläuterungen anlässlich des Einigungsgesprächs am 1. April 2014 konnten die Einwände und Unklarheiten beim Einsprecher beseitigt werden, worauf er seine Einsprache an Ort und Stelle vollumfänglich und vorbehaltlos schriftlich zurückzog.

2.1.3 Einsprache Enrico Canonica:

Der Einsprecher Enrico Canonica beantragt mit seiner Einsprache vom 31. Januar 2014 diverse Anpassungen an der Gartenwirtschaft des "Restaurant Schwarzbueb" (GB Nuglar Nr. 2284).

Gleichzeitig zur Auflage der Gempenstrasse hat die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon den kommunalen Erschliessungsplan zur Umgestaltung der Ausserdorfstrasse (Gemeindestrasse) aufgelegt. Da die besagte Liegenschaft direkt an die Ausserdorfstrasse und nicht an die Gempenstrasse angrenzt und in engem Zusammenhang mit der Umgestaltung des Dorfplatzes steht, wurde die Einsprache zur Behandlung der dafür zuständigen Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon überwiesen. Ein Einigungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde hat am 17. März 2014 stattgefunden. Der Gemeinderat hat die Einsprache an seiner Sitzung vom 13. Mai 2014 abgewiesen. Beschwerde liegt keine vor.

2.1.4 Einsprache Rosa und Walter Wohlgemuth:

Die Einsprecher Rosa und Walter Wohlgemuth erheben mit Brief vom 3. Februar 2014 als Eigentümer der Parzelle (GB Nuglar Nr. 1212) Einsprache gegen die Abgrabung der Böschung, die Entfernung der Sträucher, die Entfernung von Obstbäumen sowie den Abbruch der Treppe. Sie begründen ihre Einsprache sinngemäss und zusammenfassend wie folgt: Die Abgrabung der Böschung und die damit verbundene empfindliche Verkleinerung der nutzbaren Gartenfläche verunmögliche die Bewirtschaftung der Obstbäume. Weiter würden durch die Bauarbeiten alle

Sträucher und damit der Sicht- und Lärmschutz entfernt. Zudem würden dem Strassenausbau auch einige der Obstbäume zum Opfer fallen, welche für den Einsprecher gemäss Aussage am Augenschein vom 30. Januar 2014 nebst dem materiellen vor allem auch einen hohen emotionalen Wert haben. Die Treppe, welche als direkter Zugang zur Gempenstrasse dient, sei zwingend zu ersetzen.

Die Einwände sind aufgrund der grossen Einwirkungen auf das Grundstück nachvollziehbar. Mit der ursprünglich geplanten baulichen Massnahme in diesem Bereich (Verbreiterung der Strasse auf 6.00 m) stehen die Kosten in einem äusserst schlechten Verhältnis zum Nutzen. Dies insbesondere deshalb, weil sich die Strassenbreite direkt ausserhalb des Ausbaubereichs ohnehin wieder auf die schmalere heutige Breite reduziert. Deshalb wird der Geltungsbereich um ca. 40 m Richtung Süden bis an die Parzellengrenze verkürzt, wodurch die betroffene Parzelle vom geplanten Ausbau nicht mehr betroffen ist.

Aufgrund des Einigungsgesprächs und der gefundenen Lösung wurde die Einsprache am 12. September 2014 mittels Rückzugserklärung vollumfänglich und vorbehaltlos zurückgezogen.

2.1.5 Einsprache Frieda Saladin-Saladin:

Die Einsprecherin Frieda Saladin-Saladin beantragt mit ihrer Einsprache vom 4. Februar 2014 verschiedenste Anpassungen im Bereich ihrer beiden angrenzenden Parzellen (GB Nuglar Nr. 1542 und Nr. 2385). Im Rahmen der beiden Einigungsgespräche konnten mit den Eigentümern in den meisten Punkten Lösungen gefunden werden, welche in den beiden Schreiben vom 11. April 2014 und vom 27. Mai 2014 schriftlich festgehalten wurden. Konkret werden sinngemäss folgende Punkte beanstandet:

2.1.5.1 Allgemeines:

Die Verbindlichkeit der Pläne sei unklar und die Auflage eines Landerwerbs- wie auch des Grundeigentümerbeitragsplans fehle.

Die öffentliche Auflage erfolgte für den Erschliessungsplan. Er bildet die rechtliche Grundlage für den geplanten Strassenausbau. Zur Orientierung lag während der Auflagezeit auch das Bauprojekt zur Einsicht auf, was entsprechend publiziert war. Diese Pläne waren mit einem Stempel "zur Orientierung (kein Genehmigungsinhalt)" versehen.

Der Landerwerbsplan ist nicht Bestandteil des Erschliessungsplanverfahrens. Das Landerwerbsverfahren erfolgt im Anschluss an die Genehmigung des Erschliessungsplans. Das Beitragsverfahren ist Sache der Gemeinde. Gemäss § 9 und § 15 der Grundeigentümer-Beitragsverordnung (GBV; BGS 711.41) liegt der Beitragsplan in der Regel vor Bauausführung während 30 Tagen öffentlich auf.

2.1.5.2 Gempenstrasse Nr. 1 (GB Nuglar Nr. 2385):

Die Grundeigentümerin sei nicht bereit, nach dem Kantonsstrassenneubau in den Dreissigerjahren ein weiteres Mal Land abzutreten.

Die Verhältnisse auf den heutigen Strassen sind nicht mehr vergleichbar mit den Zuständen vor achtzig Jahren. Die heutigen Verkehrsmengen verlangen nach einem grösseren Platzangebot. Deshalb ist für den geplanten Strassenausbau ein Landerwerb unausweichlich.

Mit dem Strassenausbau sei das Befüllen der Baumspritze im Bereich der Liegenschaft Nr. 1 nicht mehr möglich. Ein neuer Wasseranschluss sei zu finden. Das Betanken der Baumspritze in der unübersichtlichen Engstelle ist schon heute nicht optimal und verstösst sogar gegen die Ver-

kehrregelverordnung. Für das Betanken würde sich ein Standort bei der Scheune auf Parzelle Nr. 1542 besser eignen. Dafür wird zu Lasten des Strassenbaus ein einfacher Wasseranschluss aus dem Keller der Liegenschaft Nr. 14 nach draussen gezogen.

Der durch das Streusalz sanierungsbedürftige Haussockel entlang der Fassade sei im Zuge des Strassenbaus zu sanieren. Das künftige Trottoir schliesst direkt an die Fassade der Liegenschaft an. Der Sockel wird daher durch den Strassenbau ohnehin in Mitleidenschaft gezogen und wird daher zu Lasten des Strassenbaus im bisherigen Rahmen instand gestellt.

Für die Gefahr auf dem Trottoir durch allfällige Eiszapfen an der Dachrinne könne keine Haftung übernommen werden. Der Winterdienst auf dem Trottoir ist Sache der Gemeinde. Die Gemeinde erklärt sich bereit, allfällige Eiszapfen zu entfernen.

Zur Fassadensanierung ist der Grundeigentümerin während des Strassenausbaus ein Zeitfenster für eine Gerüstmontage einzuräumen. Eine Koordination der Fassadensanierung mit den Strassenbauarbeiten kann in Absprache zwischen Bauleitung und Eigentümerin im Bauprogramm eingeplant werden.

Der ehemalige Vorgarten werde als einzige Parkierungsmöglichkeit genutzt. Einer Landabtretung in diesem Bereich könne daher nicht zugestimmt werden. Die Linienführung der Strasse sei entsprechend anzupassen. Wegen der fehlenden Übersicht ist ein Parkplatz an dieser Stelle äusserst ungünstig und vom Kanton nicht erwünscht. Dem Kanton wie auch der Gemeinde ist auch nicht bekannt, dass dafür je eine Baubewilligung erteilt wurde, wozu der Kanton seine Zustimmung auch nicht gegeben hätte. Mit einer geringfügigen Anpassung der Linienführung wird dennoch eine Lösung erzielt, die von allen Seiten akzeptiert ist. Damit bleibt der Eingang ins Engnis für den Strassenverkehr deutlich wahrnehmbar, andererseits reduziert sich der Landerwerb ab Parzelle Nr. 2385 auf ein verträgliches Mass. Diese Projektanpassung erfolgt auf öffentlichem Boden und hat damit keine Auswirkungen auf weitere angrenzende Parzellen.

Die vorspringende Hausecke im Bereich der angebauten Scheune könne als Voute ausgebildet werden. Die Sichtweiten im Engnis wurden bei der Projektierung nachgewiesen. Die Voutenlösung ist daher nicht notwendig.

Die Strassenentwässerung im Bereich der Zufahrt (Parzelle Nr. 90078) sei auch nach dem Strassenausbau weiterhin in einen Entwässerungsschacht abzuleiten. Die Strassenentwässerung des Vorplatzes, wie auch der öffentlichen Parzelle, wird mit dem Ausführungsprojekt im Detail gelöst.

2.1.5.3 Gempenstrasse Nr. 14 / 16 (GB Nuglar Nr. 1542):

Auch in diesem Bereich werde einem Landerwerb nicht zugestimmt.

Das Projekt wurde bereits soweit optimiert, dass der Landbedarf für den Strassenausbau so gering wie möglich ist. Weder eine Reduktion der Strassenbreite, noch eine Verschiebung auf die gegenüberliegende Strassenseite ist möglich. Die Parzelle vis-à-vis ist vom Landbedarf sogar noch stärker belastet. Die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon hat signalisiert, dass der Landbedarf mittels Landabtausch ab der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 90062 kompensiert werden könne.

Die geplante Strasse kommt näher an die Scheune (Haus Nr. 14) zu liegen. Dadurch ragt der Dachvorsprung wie auch das geöffnete Schwenktor ins Lichtraumprofil der Strasse. Ein Dachrückbau mit einer einfachen Schirmschalung und ein Rolltor anstelle der Flügeltüre wurden von einer Zimmerei offeriert und der Vorschlag allseits als verhältnismässig beurteilt. Die Kosten dafür gehen nach dem Verursacherprinzip zu Lasten des Strassenbaus.

Die geplante Strassenbeleuchtung sei genau auf die Grenze zwischen den beiden Parzellen Nr. 1542 und Nr. 2278 zu platzieren. Für die Strassenbeleuchtung ist die Gemeinde zuständig. Dieser Punkt ist damit nicht Gegenstand des Erschliessungsplans. Anlässlich des Einigungsgesprächs wurden jedoch sowohl die Gemeinde wie auch das projektierende Ingenieurbüro über den Antrag informiert.

Im Rahmen der beiden Einigungsgespräche konnten mit den Eigentümern in den meisten Punkten Lösungen gemäss obigen Ausführungen gefunden werden, welche in den drei Schreiben vom 11. April 2014, vom 27. Mai 2014 und vom 4. September 2014 schriftlich festgehalten wurden.

Aufgrund der Einigungsgespräche und der gefundenen Lösungen wurde die Einsprache am 12. September 2014 mittels Rückzugserklärung vollumfänglich und vorbehaltlos zurückgezogen.

2.1.6 Einsprache Georg und Margrit Häfliger:

Die Einsprecher Georg und Margrit Häfliger fordern in ihrer Einsprache vom 6. Februar 2014 eine Linienführung, welche ihre beiden Parzellen (GB Nuglar Nr. 2273 und Nr. 2279) weniger beeinträchtigt. Im Speziellen wird von den Einsprechern eine Lösung angestrebt, welche den Platz im Bereich des ehemaligen Miststocks nicht verkleinert.

Am Einigungsgespräch wurde in Erwägung gezogen, die bestehende Stützmauer auf die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um damit ähnliche Platzverhältnisse wie heute zu schaffen. Die anschliessenden Abklärungen des Projektingenieurs haben gezeigt, dass die Substanz des dahinterliegenden Nachbargebäudes derart schlecht ist, dass bei der Liegenschaft durch die nötige Abgrabung selbst bei Unterfangung Beschädigungen zu befürchten sind. Erschwerend kommt hinzu, dass das Gebäude nicht unterkellert ist und somit auf die Bautätigkeit noch empfindlicher reagieren würde. Aus diesen Gründen wird von einer Verschiebung der Mauer abgesehen.

Weiter wurde geprüft, ob die betroffenen Parzellen durch eine sanfte Anpassung der Linienführung (Reduktion der Strassen- bzw. Trottoirbreiten) weniger belastet werden könnten. Durch die enge Bebauung im Ortskern wurden die Breiten gemäss den geltenden Normen aber bereits auf ein absolutes Minimum festgesetzt. Auch eine derartige Projektanpassung ist daher nicht möglich.

Der Platz neben dem "Schopf" wurde früher als Miststock genutzt. Die Beibehaltung der heutigen Abmessungen würde sich insbesondere zum Parkieren eines Personenwagens rechtfertigen. Eine Umnutzung zu einem Parkplatz wäre laut Strassengesetz aber bewilligungspflichtig. Eine Bewilligung setzt voraus, dass die Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Gefährdung führt. Dazu müssten die notwendigen Sichtweiten vorhanden sein, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

Unter den gegebenen Umständen ist die Einsprache als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.1.7 Einsprache Roswitha und Bruno Thommen-Schmidli und Rosa Schmidli-Saladin:

Die Einsprecher Roswitha und Bruno Thommen-Schmidli und Rosa Schmidli-Saladin beantragen in ihrer Einsprache vom 10. Februar 2014, dass die Bankette im Bereich zwischen der Parzelle von Rosa Schmidli-Saladin (GB Nuglar Nr. 1218) und der Oberdorfstrasse mit einem festen, begehbaren Belag ausgeführt werden. Ausserdem soll die nicht mehr funktionierende Strassenentwässerung in diesem Bereich auch bei starken Gewittern künftig wieder gewährleistet sein. Weiter seien die neue Gartenmauer, die Anpassungen der Ein-/Ausfahrt sowie der Landabtausch im Rahmen der Detailplanung mit den Eigentümern zu besprechen.

Das Strassenbankett wird mit einem begehbaren Belag ausgebildet. Die Materialisierung wird jedoch, wie auch die Strassenentwässerung, erst mit dem Ausführungsprojekt im Detail festgelegt. Beide Punkte sind nicht Bestandteil des Erschliessungsplans. Sämtliche Entschädigungs- und Anpassungsfragen werden im separaten Landerwerbsverfahren besprochen und sind deshalb ebenfalls nicht Bestandteil des Erschliessungsplans. Somit bringen die Einsprecher nichts vor, was gegen den Erlass des Erschliessungsplans spricht.

Unter den gegebenen Umständen ist die Einsprache als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3. Beschluss

- 3.1 Die Einsprachen von Lilly Ehram-Meier, Thomas Buser, Rosa und Walter Wohlgemuth sowie Frieda Saladin-Saladin werden infolge Rückzüge von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.
- 3.2 Die Einsprachen von Georg und Margrit Häfliger, Roswitha und Bruno Thommen-Schmidli sowie Rosa Schmidli-Saladin werden als unbegründet abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 3.3 Kosten werden keine erhoben (§ 37 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11)).
- 3.4 Der Erschliessungsplan (Situationsplan 1:500) Gempenstrasse, Dorfeingang Nord bis Dorfplatz, Nuglar-St. Pantaleon, wird mit den vorgenannten geringfügigen Anpassungen genehmigt.
- 3.5 Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) zu.
- 3.6 Bestehende Erschliessungspläne sind aufgehoben, soweit sie dem vorliegenden Plan widersprechen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn, Amthaus 1, 4502 Solothurn, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Verkehr und Tiefbau (doe/muh), mit 2 genehmigten Plänen (später)

Amt für Raumplanung (2), mit 1 genehmigtem Plan (später)

Kreisbauamt III, Amthausstrasse 15, 4143 Dornach, mit 1 genehmigtem Plan (später)

Gemeindepräsidium der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon, Ausserdorfstrasse 49, 4412 Nuglar, mit 1 genehmigtem Plan (später)

Bauverwaltung der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon, Ausserdorfstrasse 49, 4412 Nuglar

Lilly Ehrsam-Meier, p.A. AZB Bodenacker, Bodenackerstrasse 10, 4226 Breitenbach **(Einschreiben)**

Thomas Buser, Gempenstrasse 19, 4412 Nuglar **(Einschreiben)**

Enrico Canonica, Dorfplatz 16, 4412 Nuglar **(Einschreiben)**

Rosa und Walter Wohlgemuth, Bielackerstrasse 16, 4412 Nuglar **(Einschreiben)**

Frieda Saladin-Saladin, Gempenstrasse 1, 4412 Nuglar **(Einschreiben)**

Georg und Margrit Häfliger, Ausserdorfstrasse 1, 4412 Nuglar **(Einschreiben)**

Roswitha und Bruno Thommen-Schmidli, Gempenstrasse 50, 4412 Nuglar **(Einschreiben)**

Rosa Schmidli-Saladin, Gempenstrasse 52, 4412 Nuglar **(Einschreiben)**

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Hauptstrasse 52, 4153 Reinach BL

Amt für Verkehr und Tiefbau (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: "Nuglar-St. Pantaleon: Genehmigung kantonaler Erschliessungsplan [Situationsplan 1:500] Gempenstrasse, Dorfeingang Nord bis Dorfplatz")