

## II. Umlegungsrecht

### 97 Baulandumlegung; unvollständiger Perimeterplan

- Vorbereitung des Einleitungsbeschlusses (Erw. 2.2.1.).
- Unvollständiger Perimeterplan (Erw. 2.2.2.).
- Rechtsfolge eines unvollständigen Perimeterplans (Erw. 2.4.).

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 23. März 2004 in Sachen M. gegen Landumlegung S.

### *Aus den Erwägungen*

2.2. Des Weiteren rügen die Beschwerdeführenden das Fehlen aussagekräftiger Planunterlagen. Es seien keine den Anforderungen an eine öffentliche Auflage genügenden Pläne vorhanden. Dort habe nur eine Planskizze mit Handnotizen gezeigt werden können. So fehle unter anderem auch eine Flächentabelle.

2.2.1. Gemäss § 1 Abs. 1 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung vom 23. Februar 1994 (LEV; SAR 713.112) sind vor dem Einleitungsbeschluss zu erstellen:

- ein Plan über die Abgrenzung des Umlegungsgebietes (Perimeterplan) und ein Verzeichnis der beteiligten Grundstücke mit Angabe der Eigentümer und der Flächen gemäss Grundbuch;
- ein Bericht über die vorgesehene Landumlegung, ihre Ziele und ihr Verhältnis zur Nutzungsplanung;
- ein Voranschlag über die mutmasslichen Aufwendungen und über die ungefähre Belastung der Grundeigentümer.

Diese vorbereitenden Unterlagen sind zusammen mit dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderates öffentlich aufzulegen (§ 2 LEV).

Anlässlich der Verhandlung war unbestritten, dass der Einleitungsbeschluss und der Perimeterplan tatsächlich aufgelegt sind

(...). Dass verschiedene Eintragungen auf dem mit dem Einleitungsbeschluss aufgelegenen skizzenartigen Plan von Hand vorgenommen wurden, trifft zwar zu. Handschriftliche Einträge auf dem Perimeterplan werden von § 1 Abs. 1 LEV indessen nicht ausgeschlossen. Sodann enthält der ebenfalls aufgelegene Einleitungsbeschluss zusammen mit dem Perimeterplan ein Verzeichnis der beteiligten Grundstücke mit Angabe der Eigentümer und der Grundstücksflächen (...), womit den Anforderungen von § 1 Abs. 1 lit. a LEV insofern Rechnung getragen wird. Der Einleitungsbeschluss beinhaltet ferner einen Bericht über die vorgesehene Landumlegung, ihre Ziele und ihr Verhältnis zur Nutzungsplanung (...) und einen Voranschlag mit Angaben über die ungefähre Belastung der Grundeigentümer. Weitere Informationen und Unterlagen müssen nicht schon im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung vorliegen.

2.2.2. Die Anforderungen gemäss § 1 Abs. 1 LEV wären mithin grundsätzlich erfüllt. Anlässlich der Verhandlung der Schätzungskommission hat sich indessen gezeigt, dass der aufgelegene Plan den Perimeter nicht vollständig abbildet. Im Bereich der Grundstücke der Beschwerdeführenden ist die Perimeterabgrenzung (...) mittels einer nicht durchgezogenen ("gestrichelten") Linie eingetragen. Die Vertreter der Gemeinde räumten anlässlich der Verhandlung diesbezüglich ein, dass ein Teil des Perimeters auf dem aufgelegenen Plan nicht mehr hätte dargestellt werden können (...).

Ein Perimeterplan, der den vorgesehenen Landumlegungsperimeter nur unvollständig aufzeigt, vermag den Anforderungen von § 1 Abs. 1 LEV nicht zu genügen. Dies muss selbst dann gelten, wenn - wie hier - aufgrund des Verzeichnisses der beteiligten Grundstücke mit Angabe der Eigentümer und der Grundstücksflächen der auf dem Plan nicht dargestellte Teil des Perimeters mittelbar bestimmbar wäre. Am formellen Erfordernis muss beim enteignungsähnlichen Eingriff einer Landumlegung strikte festgehalten werden. Für die Eigentümer der einbezogenen Flächen soll und muss von allem Anfang Klarheit über die Abgrenzung der Eingriffsmöglichkeiten bestehen. Die Bedeutung der Bestimmtheit des Perimeters und dessen Darstellung zeigt sich nicht nur in der ausdrücklichen Erwähnung des Perimeterplans unter den vorbereitenden Unterlagen (§ 1 Abs. 1 lit. a

LEV), sondern namentlich in den sich daraus ergebenden Rechtsfolgen (vgl. z.B. das Veränderungsverbot [§ 75 BauG] oder Änderungen des Perimeterplans [§ 6 LEV]). Nach einhelliger Auffassung der Schätzungskommission ist daher ein qualitativ ausreichender Plan, der das Umlegungsgebiet vollständig und parzellenscharf (bzw. gegebenenfalls die Basis für eine sog. Randmutation bei bloss teilweisem Einbezug eines Grundstücks abgeben könnte) enthält, ein unabdingbarer Bestandteil für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens.

2.4. (...) Einzig der aufgelegte Perimeterplan ist mangelhaft, indem er den Perimeter nur unvollständig darstellt. Aufgrund dieses formellen Fehlers ist die Beschwerde gutzuheissen, der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Angelegenheit ist zur Wiederholung der öffentlichen Auflage an den Gemeinderat zurückzuweisen.



### III. Erschliessungsabgaben

#### 98 Ursprünglicher Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG

- Die Ersetzung von privat geschaffenen "Provisorien" durch eine im Rahmen der systematischen Erschliessung nach Erschliessungsplan erstellte Wasserleitung begründet einen wirtschaftlichen Sondervorteil.

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 17. Februar 2004 in Sachen O. gegen Einwohnergemeinde B.

#### *Aus den Erwägungen*

7.2. Wann ein massgeblicher Sondervorteil vorliegt und ein Grundstück in die Beitragsperimeter Wasser und restliche Bau-  
meisterarbeiten einzubeziehen ist, hat der Gemeinderat im Beitrags-  
plan nicht ausdrücklich festgehalten. Er hat jedoch alle an die Stras-  
sen Nr. 1 und Nr. 2 (...) anstossenden Grundstücke einbezogen (...).

7.3.1. Grundsätzlich ist unbestritten, dass Anstösser einen  
Sondervorteil aus der Erstellung einer Erschliessungsanlage haben.  
Stösst eine Parzelle an eine Strasse an und ist damit grundsätzlich in  
den Perimeter Strasse einzubeziehen - wie das vorliegend unbestrit-  
ten der Fall ist -, heisst das aber nicht zwingend, dass sie auch von  
der Erstellung einer anderen Erschliessungsanlage im Sinne eines  
Sondervorteils profitiert. Dies ist im Folgenden zu prüfen.

7.3.2. Die Parzelle (...) des Beschwerdeführers grenzt nicht  
nur an die Strasse, sondern auch direkt an die Wasserleitung (...). Sie  
profitiert damit von der Verlängerung der bereits im Rahmen der Er-  
schliessung R. in der M.strasse verlegten Leitung im Sinne eines  
Wertzuwachses (...).

Daran ändern auch die beiden vorgetragenen Alternativen  
nichts. Sowohl im Verhältnis zur Weiterverteilung des im vorderen,