



3/66

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

21. März 1978

Nr. 1471

Mit Beschluss Nr. 7823 vom 13. Dezember 1977 hat der Regierungsrat die von der Einwohnergemeinde Bellach unterbreitete Baulandumlegung "Kaselfeld-Ost" grundsätzlich genehmigt. Die Gemeinde wurde beauftragt, die Landumlegung vermessen und vermarken zu lassen; diesem Auftrag ist sie nachgekommen. Der definitiven Genehmigung steht daher nichts im Wege. Die Gebührenbefreiung wurde schon anlässlich der grundsätzlichen Genehmigung ausgesprochen. Eine Genehmigungsgebühr ist ebenfalls schon erhoben worden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Kaselfeld-Ost" der Einwohnergemeinde Bellach wird im Sinne von § 5 der Verordnung über die Umlegung oder Zusammenlegung von Bauland vom 16. Februar 1954, gestützt auf den vorgelegten Plan mit Zuteilungs- und Dienstbarkeitentabelle, definitiv genehmigt.
2. Die Amtschreiberei Solothurn-Lebern, Solothurn, wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.

Der Staatsschreiber

Dr. Max Geyser

Bau-Departement (4), mit Akten pk

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Rechtsdienst pw

Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Plan (Leinwand) und je 1
Tabelle Dienstbarkeiten und Umlegungskonditionen

Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 gen. Plan und je 1 Tabelle
Dienstbarkeiten und Umlegungskonditionen

Amtschreiberei Solothurn-Lebern, mit 1 gen. Plan und je 1 Tabelle
Dienstbarkeiten und Umlegungskonditionen

Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4512 Bellach (2), mit 1 gen. Plan
und je 1 Tabelle Dienstbarkeiten und Umlegungskonditionen

Faukommission der Einwohnergemeinde, 4512 Bellach

Bauingenieur- und Vermessungsbüro Beer Schubiger Benguerel, 4702
Oensingen

Amtsblatt (Publikation von Ziffer 1 des Dispositivs)

Handwritten notes at the top of the page, including a date and possibly a title or subject line.

First main paragraph of handwritten text, starting with a clear opening sentence.

Second main paragraph of handwritten text, continuing the narrative or argument.

Third main paragraph of handwritten text, concluding the page's content.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

13. Dezember 1977

Amt für Raumplanung	
E 15-DEZ.1977	Nr. 7823
	AB1

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet die Baulandumlegung "Kaselfeld-Ost" zur grundsätzlichen Genehmigung. Die Landumlegungsakten lagen in der Zeit vom 29. Oktober bis 29. November 1976 öffentlich auf. Während dieser Frist haben 4 Grundeigentümer beim Gemeinderat Einsprache erhoben. 3 Einsprachen konnte der Gemeinderat gütlich erledigen, 1 musste er abweisen. Gegen diesen Entscheid hat Herr Fritz Weingart, Seidenweg 4, Bellach, beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Beamte des Bau-Departementes führten am 18. Oktober 1977 einen Augenschein mit Parteiverhandlung an Ort und Stelle durch. An dieser Verhandlung wurde versucht, eine Einigung zu erzielen, was jedoch fehlschlug. Der Beschwerdeführer beharrte auf seinem Standpunkt.

Der Beschwerdeführer verlangt durch seinen Vertreter Dr. Peter Meier, Fürsprech, Solothurn,

- a) das Grundstück GB Bellach Nr. 485 sei nicht in die Baulandumlegung einzubeziehen;
- b) das Grundstück GB Bellach Nr. 495 sei nur zur Hälfte (westlicher Teil) in die Baulandumlegung einzubeziehen. Der Umlegungsbeitrag für diesen Grundstücksteil sei bis zur Ueberbauung oder zum Verkauf zu stunden;
- c) eventuell sei das ganze Grundstück GB Bellach Nr. 495 aus der Baulandumlegung auszuklammern;

d) der Beschwerdeführer verzichte auf die Begradigung seiner Grundstücke und auf den Landzukauf;

dies alle unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Er begründet seine Anträge damit, dass es noch andere Grundstücke gäbe, die bereits erschlossen und nicht überbaut seien wie GB Nr. 784 und 846 und die auch nicht in die Baulandumlegung einbezogen seien. Da dasselbe auch bei GB Nr. 485 zutreffe, sei es von der Baulandumlegung auszunehmen.

Der Beschwerdeführer beabsichtige, das Grundstück GB Nr. 495 in eine westliche und eine östliche Parzelle einzuteilen. Die östliche Hälfte sei ebenfalls aus der Baulandumlegung auszuklammern, weil sie auch unüberbaut und erschlossen sei. In Frage komme deshalb nur die Umlegung der westlichen Hälfte dieser Parzelle. Es bestehe auch hier die Möglichkeit, die westliche Hälfte durch einen Privatweg entlang der nördlichen Grenze der östlichen Hälfte zu erschliessen, es sei daher eventuell das ganze Grundstück aus der Baulandumlegung zu entlassen.

2. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde und weist darauf hin, dass die Parzelle GB Nr. 485 umlegungsbedürftig sei und dass die Parzelle GB Nr. 495 von der neugeplanten Strasse her erschlossen werden müsse, da es aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich sei, auf die Hasenmattstrasse Ausfahrten zu bewilligen, die sich in Abständen von 20 - 30 Meter folgen. Es sei deshalb vom Erschliessungsstandpunkt aus nötig gewesen, diese Parzelle in die Baulandumlegung einzubeziehen. Es gehe nicht an, dass eine Parzelle auf Kosten aller anderen Parzellen eine Erschliessungsstrasse erhalte, ohne auch nur einen Quadratmeter Land an diese Strasse abzutreten.

3. a) Der Einwand, dass es noch andere Grundstücke gäbe, welche auch nicht überbaut, erschlossen und nicht in die Baulandumlegung einbezogen seien, z.B. GB Nr. 784 und 846, ist unbehelflich. Die beiden erwähnten Grundstücke haben eine

rechteckige Form und sind gut überbaubare Parzellen, was für die Parzelle GB Nr. 485 des Beschwerdeführers nicht zutrifft. Sie ist derart unförmig, dass unter Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände eine zweckmässige Ueberbauung praktisch unmöglich ist. Die Gebäudebreite würde sich bei der grösstmöglichen Länge von 12 m im Westen von knapp 8 m bis auf eine Breite von ca. 5,5 m im Osten verjüngen. Im Süden ist die Parzelle sogar unüberbaubar, könnte doch ein Gebäude nur 4 m breit sein. Bei dieser Tatsache kann sicher nicht von einem gut überbaubaren Grundstück gesprochen werden. Ein Grundstück ist nur dann baureif, wenn es auch überbaut werden kann und nicht schon dann, wenn es an öffentliche Werke angeschlossen werden kann. Durch die Baulandumlegung erhält der Beschwerdeführer mit der Mehrzuteilung eine Parzelle mit einer mittleren Länge von 23 m und einer mittleren Breite von ca. 20 m. Rechtlich ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde die Parzelle GB Nr. 485 nicht aus dem Baulandumlegungsperimeter ausgeklammert hat.

- b) Das Grundstück GB Nr. 495 kann weder zur Hälfte noch ganz aus dem Umlegungsperimeter entlassen werden. Aufgrund des Baugesetzes kann das zur Erschliessung von Grundstücken benötigte Land auf drei Arten erworben werden, nämlich durch freihändigen Erwerb, Enteignung oder das Mittel der Baulandumlegung.

Aus dem Konzept des Strassen- und Baulinienplanes "Kaselfeld-Ost" geht ganz klar hervor, dass die Strasse, welche das Grundstück Nr. 495 des Beschwerdeführers im Süden berührt, eindeutig den Charakter einer Erschliessungsstrasse hat, während die Hasenmattstrasse (östlich des Grundstückes) den Charakter einer Sammelstrasse aufweist. Die erstgenannte Strasse ist 5,5 m und die Hasenmattstrasse 6 m breit. Daraus ist ersichtlich, dass das Grundstück Nr. 495 gemäss ge-

nehmigstem Bebauungsplan von Süden her zu erschliessen ist. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass bei der Erteilung einer Baubewilligung auf die breitere Hasenmattstrasse, die den Verkehr der östlich, westlich und nördlich dieser Strasse liegenden Wohnviertel wird aufnehmen müssen, eine Ausfahrt nicht bewilligt werden könnte, dies vor allem aus verkehrstechnischen Gründen. Die Gemeinde will damit verhindern, dass praktisch alle 20 m eine private Ausfahrt auf die Sammelstrasse (Hasenmattstrasse) angelegt wird. Da das ganze Grundstück Nr. 495 von der neuen südlich geplanten Strasse her erschlossen werden muss und dadurch nur Vorteile aufweist, ist es unbillig, ja sogar willkürlich, dieses Grundstück ganz oder auch nur zur Hälfte aus der Baulandumlegung auszuklammern. Praxis des Regierungsrates ist, die Grundstücke, die in eine Baulandumlegung einbezogen werden, immer ganz einzubeziehen. Ausnahmen ergeben sich nur an den natürlichen Barrieren, wie öffentliche Gewässer, Strassen und Bauzonengrenzen, welche die Grundstücke teilen. Der Antrag auf hälftigen Einbezug oder Ausklammerung des Grundstückes Nr. 495 muss deshalb abgewiesen werden.

Auf das Begehren um Stundung der Umlegungsbeiträge kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Darüber hat zu gegebener Zeit der Gemeinderat zu entscheiden; dessen Entscheid kann dann an die kantonalen Schätzungsinstanzen weitergezogen werden.

- c) Auch das Begehren um Verzicht auf die Begradigung der Westgrenze von Nr. 485 und Nr. 495 und dadurch Verzicht auf Landzu-
kauf (= Mehrzuteilung) muss abgelehnt werden. Ein Zweck der Baulandumlegung ist, bebaubare Parzellen zu schaffen. Will der Grundeigentümer seine unbebaubare Parzelle behalten und trotzdem nicht auf eine Neuzuteilung verzichten, so ist eine Mehrzuteilung nicht zu umgehen, wenn dem Zweck der Baulandumlegung nachgelebt werden soll. Wie gross diese Mehrzuteilung sein muss, ist weder von den Ansichten des Planers, noch der Gemeinde noch der Privaten abhängig. Einzig und allein massgebend ist, ab welcher Fläche eine

Parzelle als bebaubare Fläche zu betrachten ist. Dies ist davon abhängig, welcher Bauzone ein Grundstück zugeteilt ist und wie es überbaut werden kann (Geschosszahl, Ausnützungsziffer).

Kann eine Parzelle erst überbaut werden, wenn eine Mehrzuteilung vorgenommen wird, hat der Grundeigentümer so viel an Fläche mehr zu übernehmen, als diese Mehrzuteilung nicht eine unzumutbare Härte darstellt. Die ausgewiesene Mehrzuteilung beträgt laut Eigentümer- und Flächenverzeichnis 3,10 a. Diese 3,10 a setzen sich aus der effektiven Mehrzuteilung von 87 m und der theoretischen Mehrzuteilung von 2,23 a zusammen. Die theoretische Mehrzuteilung entsteht dadurch, dass der Beschwerdeführer den öffentlichen Abzug für das Strassenareal in natura nicht leisten kann. Anstelle dieser Flächenabtretung hat er eine Entschädigung zu leisten, die umgerechnet der Flächenabtretung entspricht. Mit dieser Entschädigung kauft sich der Beschwerdeführer ins Miteigentum am Strassenareal ein, das von der Gemeinde erst später übernommen wird. Wenn die Gemeinde das Strassenareal dann erwirbt, hat sie den Beschwerdeführer zu entschädigen, so dass sein Aufwand für die Mehrzuteilung gering bleibt. Von einer unzumutbaren Härte kann demnach nicht gesprochen werden.

Aus all diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebühr von 150 Franken zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

II.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Die zur Genehmigung notwendigen und öffentlich aufgelegten Unterlagen (Pläne alter und neuer Besitzstand, Eigentümer- und Flächenverzeichnis sowie Dienstbarkeitentabelle) sind dem Regierungsrat vollständig unterbreitet worden. Der grundsätzlichen Genehmigung der Baulandumlegung "Kaselfeld-Ost" steht daher nichts mehr im Wege. Sie ist zweckmässig und sachlich begründet. Es tritt die übliche Gebührenbefreiung ein.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Kaselfeld-Ost" der Einwohnergemeinde Bellach wird genehmigt.
2. Die Einwohnergemeinde Bellach wird angewiesen, die Baulandumlegung vermessen und vermarken zu lassen und dem Bau-Departement je 4 Pläne (1 Plan auf Leinwand) sowie je 4 Zuteilungs- und Dienstbarkeitentabellen mit dem Gesuch um definitive Genehmigung einzureichen.
3. Die Beschwerde Fritz Weingart wird kostenfällig abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
4. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidungsgebühr von 150 Franken (inkl. Auslagen) zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.
5. Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von 200 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.
6. Für die durch das Unternehmen erforderlichen grundbuchlichen Eintragungen, Abänderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren erhoben.
7. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheidet die zuständige Steuerbehörde.

Fritz Weingart, Bellach (Dr. P. Meier, Solothurn)

Kostenvorschuss Fr. 150.--

Entscheidgebühr Fr. 150.--

Fr. --- (Von Kto. 18-600 auf Kto.
===== 2010-230 umbuchen)

Einwohnergemeinde Bellach

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.--

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 218.-- (Staatskanzlei Nr. 1100) Rch.
=====

Der Staatsschreiber

Ausfertigungen Seite 7

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (3) pw, mit gen. Unterlagen
Rechtsdienst pw (2)
Tiefbauamt (2)
Hochbauamt (2)
Amt für Raumplanung (2)
Steuerverwaltung (2)
Finanzverwaltung (2)
Kreisbauamt I, 4500 Solothurn
Amtschreiberei Solothurn-Lebern, 4500 Solothurn
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4512 Bellach
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4512 Bellach/EINSCHREIBEN/RE
Ingenieurbüro Beer, Schubiger, Benguerel, 4702 Oensingen
Fritz Weingart, Seidenweg 4, 4512 Bellach, EINSCHREIBEN
Dr. Peter Meier, Fürsprech, Marktplatz, 4500 Solothurn EINSCHREIBEN

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHILOSOPHY DEPARTMENT

PHILOSOPHY 101

LECTURE NOTES

BY [Name]

DATE [Date]

TOPIC [Topic]

SECTION [Section]

