



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. April 1982

Nr. 1214

---

EG Obererlinsbach: Genehmigung des Strassen- und Baulinienplanes "Hornacker" und der BLU "Hornacker"/Abweisung der Beschwerde

---

Die Einwohnergemeinde Obererlinsbach unterbreitet den Strassen- und Baulinienplan und die Baulandumlegung "Hornacker" zur grundsätzlichen Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I

Strassen- und Baulinienplan

Dieser Plan lag während der Zeit vom 20. März bis 21. April 1981 öffentlich auf. Innert der Frist sind keine Einsprachen eingereicht worden, so dass der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 3. August 1981 diesen Plan genehmigt hat.

Formell und materiell ist dagegen nichts einzuwenden, so dass der Strassen- und Baulinienplan "Hornacker" genehmigt werden kann.

II

Baulandumlegung Hornacker/Neuzuteilung

1. Die Landumlegungsakten lagen in der Zeit vom 11. September bis 12. Oktober 1981 öffentlich auf. Während dieser Zeit sind zwei Einsprachen eingereicht worden. Eine wurde gutgeheissen, die andere teilweise abgewiesen. Gegen den teilweise abweisenden Entscheid des Gemeinderates erhob die Erbengemeinschaft Rudolf Roth, vertreten durch Fritz Senn-Roth, Bahnhofplatz 9, Brugg, beim Regierungsrat Beschwerde.
  
2. Beamte des Bau-Departementes führten mit der Beschwerdeführerin und ihren Vertretern, dem Ingenieurbüro H. Tanner, Aarau, und den Gemeindevertretern Parteiverhandlungen durch. An dieser Verhandlung wurde versucht, eine Einigung zu erzielen. Aufgrund dieser Verhandlungen wurde eine Bestätigung des Bau-Departementes verlangt, dass auf den zwei neu zugeteilten Parzellen je 2 Einfamilienhäuser errichtet werden könnten. Diese Bestätigung wurde der Erbengemeinschaft mit Schreiben vom 9. März 1982 abgegeben. Der aufgrund dieser Bestätigung mögliche und versprochene Rückzug der Beschwerde erfolgte bis heute nicht, so dass die Beschwerde nun zu entscheiden ist.

3. Die Erbgemeinschaft stellt den Antrag, die Baulandumlegung sei nicht zu genehmigen und begründet diesen Antrag wie folgt: Ihr würden zwei Parzellen zugeteilt, wovon eine dem alten Zustand nicht entspräche. Sie seien gegen eine Zuteilung am Hang. Es gelte der Grundsatz, dass bei einer Neuzuteilung die Grundstücke wiederum dort zugeteilt werden, wo sie im alten Zustand gelegen seien. Die an drei Strassen zugeteilte Parzelle sei erstens nicht gut überbaubar, man könne kaum zwei Einfamilienhäuser darauf erstellen, und zweitens sei sie gegenüber dem alten Zustand minderwertig. Ferner seien sie nicht bereit, eine Minderzuteilung von ca. 11 m<sup>2</sup> in Kauf zu nehmen, sie verlangen den aus der alten Fläche minus den allgemeinen Abzug resultierenden Anspruch.
- Der Erbgemeinschaft muss aber entgegengehalten werden, dass ihre Grundstücke im alten Zustand für sich allein nicht überbaubar sind. Je zwei aneinandergereihte Grundstücke (GB 154 und 155 sowie 156 und 157) hätten gut überbaut werden können. Bei entsprechender Parzellierung wären daraus 4 schöne Einzelparzellen entstanden, die ohne weiteres hätten überbaut werden können. Dabei ist aber zu erwähnen, dass eine Baubewilligung nicht hätte erteilt werden können, da keine oder nur eine sehr ungenügende Erschliessung besteht. Nach dem Strassen- und Baulinienplan der Gemeinde ist jedoch der grösste Teil der Grundstücke 155 und 157 und zum kleineren Teil auch die Grundstücke 154 und 156 mit Strassenareal belegt, so dass alle 4 Grundstücke als

unüberbaubar gelten müssen. Die Erbengemeinschaft profitiert somit von allen Grundeigentümern am meisten von dieser Baulandumlegung, werden ihr doch zwei schön arrondierte gut überbaubare Parzellen zugeteilt, die ohne weiteres noch weiter unterteilt werden können, so dass jeder Miteigentümer eine eigene Parzelle von ca. 7.5 a erhält. Diese weitere Unterteilung ist jedoch Sache der Grundeigentümer und nicht der durchführenden Behörde. Dank der durchgeführten Baulandumlegung ist die Erbengemeinschaft nicht diejenige Grundeigentümerin, die fast ohne Bauland zu erhalten nur Land für Strassenareal abzutreten hätte, damit alle andern profitieren könnten. Wäre eine solche Baulandumlegung nicht durchgeführt worden, sondern das Land auf gutlichem Wege oder auf dem Wege der Enteignung erworben worden, so hätte die Beschwerdeführerin keine einzige Parzelle im alten Zustand mehr überbauen können, weder von der Fläche noch von den Abständen her.

Der Grundsatz, dass das Land wieder am Ort entsprechend dem alten Zustand zugeteilt werden muss, stimmt nur teilweise und ist auch nur dann möglich, wenn eine solche Zuteilung technisch durchgeführt werden kann. Im vorliegenden Fall ist dies aus zwei Gründen nicht möglich. Erstens führt eine neue Strasse über den grössten Teil der Parzellen der Erbengemeinschaft und zweitens sind noch andere Grundeigentümer mit kleineren Baulandflächen vorhanden, deren Grundstücke zwischen den geplanten

und/oder schon bestehenden Strassen zugeteilt werden müssen. Ferner kann eine Zuteilung nicht anders vorgenommen werden, wenn der Grundsatz, dass alle Flächen - sofern technisch möglich - wieder dort oder in der Nähe zugeteilt werden sollen, wo sie im alten Zustand gelegen sind, eingehalten werden muss. Zudem gilt dieser Grundsatz für alle Grundeigentümer und nicht nur für die Beschwerdeführerin. Diesem Grundsatz wird übrigens nachgelebt, wird doch die eine Parzelle westlich des alten Zustandes, die andere östlich des alten Zustandes zugeteilt. Bei der östlichen Parzelle kommt noch dazu, dass sogar eine respektable Fläche des alten Zustandes wieder zugeteilt werden könnte. Hier von schlechter Zuteilung oder sogar von einer Zuteilung ohne gute Ueberbaumungsmöglichkeit zu sprechen, ist absurd.

Dass es immer wieder Parzellen gibt, die in Hanglagen zu liegen kommen, kann nicht geändert werden. Es kann bei einer solchen Zuteilung auch keine Rücksicht auf Hanglagen genommen werden. Die Fläche und die natürlichen Gegebenheiten sind den durchführenden Behörden und Beauftragten vorgegeben, daraus kann auch eine einwandfreie Durchführung einer Baulandumlegung nichts ändern. Es wird deshalb immer Grundstücke geben, die in einer Hanglage liegen oder zu liegen kommen. Jedenfalls ist dies kein Mangel in der Durchführung der Baulandumlegung selber, denn vor der Ueberbaubarkeit des Grundstückes her ist dies kein vermeidbarer Mangel. Denn Zweck einer

Baulandumlegung ist, überbaubare Grundstücke zu schaffen, was mit der vorliegenden Baulandumlegung geschehen ist. Denn bei der Wahl von Form und Standort der zu erstellenden Gebäude ist auf die neuen Grundstücksformen abzustellen. Die Beschwerdeführerin hat also beim Bau neuer Häuser auf die bestehenden Grenzen Rücksicht zu nehmen und kann nicht einfach einen Bautyp in die Landschaft stellen, der ihr gefällt. Auf private Anschauungen und Baustile hat aber die Gemeinde bei der Durchführung der Baulandumlegung keine Rücksicht zu nehmen. Die neu zuge- teilten Parzellen sind somit nach den Grundsätzen einer Baulandumlegung voll überbaubar, sogar mit 4 einzelnen Einfamilienhäusern. Gegen die vorge- nommene Zuteilung ist somit nichts einzuwenden.

Die Beschwerdeführerin ist noch der Auffassung, das zwischen 3 Strassen liegende Grundstück sei minderwertig. Um dies abzuklären, muss sie die kantonalen Schätzungsinstanzen bemühen, der Regie- rungsrat kann - weil unzuständig - darauf nicht eintreten.

Was die Frage der Minderzuteilung betrifft, muss der Beschwerdeführerin gesagt werden, dass bei jeder Baulandumlegung mehr oder weniger grosse Mehr- oder Minderzuteilungen vorkommen können. Dies hängt von verschiedenen Faktoren ab, die hier jedoch nicht im einzelnen aufzuzählen sind. Solche Mehr- und vor allem Minderzuteilungen sind nur dann nicht gestattet, wenn

sie willkürlich sind. Eine Minderzuteilung von ca. 11 m<sup>2</sup> - genaue Vermessung vorbehalten - ist bei einer gesamten Fläche von 3444 m<sup>2</sup> im alten Zustand und einer Neuzuteilung von ca. 2980 m<sup>2</sup> sicher nicht willkürlich. Diese Minderzuteilung ist zu dulden. Schaden resultiert daraus nicht, weil die weniger zugeteilte Fläche nach den Grundsätzen der Enteignung (vgl. Reglement über die speziellen Bedingungen) zu entschädigen ist.

Die Beschwerde ist somit kostenfällig abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat eine Entscheidgebühr (inkl. Auslagen) von 200 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.

### III

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Die zur Genehmigung notwendigen und öffentlich aufgelegten Unterlagen (Pläne alter und neuer Besitz sowie Flächen- und Eigentübertabelle) sind dem Regierungsrat vollständig unterbreitet worden. Der grundsätzlichen Genehmigung der Baulandumlegung "Hornacker" der Einwohnergemeinde Obererlinsbach steht daher nichts im Wege, da sie recht- und zweckmässig ist. Es tritt die übliche Gebührenbefreiung ein.

Es wird

beschlossen:

1. Der Strassen- und Baulinienplan "Hornacker" der Einwohnergemeinde Obererlinsbach wird genehmigt. Dem Amt für Raumplanung sind noch 4 Pläne (1 Plan in reissfester Ausführung) bis zum 14. Mai 1982 zuzustellen.
2. Die Baulandumlegung "Hornacker" der Einwohnergemeinde Obererlinsbach wird grundsätzlich genehmigt.
3. Die Einwohnergemeinde Obererlinsbach wird verhalten, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen und dem Bau-Departement 4 Pläne (1 Plan in reissfester Ausführung) sowie 4 Zuteilungs- und Flächenverzeichnisse - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde - mit dem Gesuch um definitive Genehmigung einzureichen.
4. Die Beschwerde der Erbgemeinschaft Rudolf Roth wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Erbgemeinschaft hat eine Entscheidgebühr (inkl. Auslagen) von 200 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
5. Die Einwohnergemeinde Obererlinsbach hat die Genehmigungsgebühr von 350 Franken und die Publikationskosten von 36 Franken zu bezahlen.

6. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragung keine Handänderungsgebühren erhoben.
7. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.

Erbengemeinschaft Rudolf Roth

Kostenvorschuss:	Fr. 200.--	(von Kto. 119.650 auf
Entscheidgebühr:	Fr. 200.--	Kto. 2000.431.00 um-
	<hr/>	buchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Einwohnergemeinde Obererlinsbach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 350.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 36.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
zahlbar innert	Fr. 386.--	(Staatskanzlei Nr.116)
30 Tagen	=====	ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Geyger

Geht an:

- Bau-Departement (3), mit Akten
- Departementssekretär
- Rechtsdienst (pw)
- Tiefbauamt
- Hochbauamt
- Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Strassen- und Baulinienplan (später)
- Steuerverwaltung (2)
- Steuerkommission Olten-Land, 4600 Olten
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (zum Umbuchen)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
- Kreisbauamt II, 4600 Olten
- Amtschreiberei Olten-Gösgen, 4600 Olten (2), mit 1 gen. Strassen- und Baulinienplan (später)
- Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Strassen- und Baulinienplan (später)
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 5016 Obererlinsbach
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 5016 Obererlinsbach, (2), mit 1 gen. Strassen- und Baulinienplan (später), EINSCHREIBEN/Einzahlungsschein
- Ingenieurbüro Hermann Tanner, 5013 Obergösgen
- Herrn Werner Roth, Fuchsenstrasse 13, 9016 St. Gallen  
EINSCHREIBEN
- Herrn Albert Roth, Saalhofstrasse 29, 5016 Obererlinsbach (AG), EINSCHREIBEN
- Herrn Fritz Senn-Roth, Bahnhofplatz 9, 5200 Brugg,  
EINSCHREIBEN
- Frau Kläry Ritter-Roth, Kirchweg, 8555 Müllheim (TG),  
EINSCHREIBEN
  
- Amtsblatt, Publikation des Dispositivs Ziffer 1