



8/20, 21, 22

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 2. November 1993

NR. 3637

EG Günsberg: Aenderung von Zonen- und Erschliessungsplan sowie Bauland- umlegung "Geracker" / Genehmigung und Abweisung von Beschwerden

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Günsberg unterbreitet die Aenderung des Zonenplanes und des Erschliessungsplanes (Strassen- und Baulinienplan) sowie die Baulandumlegung "Geracker" zur Genehmigung.

Alle Unterlagen lagen in der Zeit vom 27. Mai bis 26. Juni 1993 zum zweiten Mal öffentlich auf. Während dieser Frist sind diverse Einsprachen eingegangen, die sich hauptsächlich auf die Neuzuteilung bezogen. Der Gemeinderat hat diese abgelehnt. Gegen den Zonenplan und den Erschliessungsplan sind beim Regierungsrat keine, gegen die Neuzuteilung 2 Beschwerden eingereicht worden. Auf die Beschwerden der legitimierten Grundeigentümer ist einzutreten, da die Beschwerden rechtzeitig eingereicht wurden.

2. Erwägungen

2.1. Zonenplan

Die Aenderung des Zonenplanes beinhaltet die Zuweisung des bestehenden Grüngürtels in Gewerbeland und die Einzonung eines kleineren Streifens Landwirtschaftszone zur Arrondierung der Gewerbezone. Gleichzeitig legt die Aenderung am Rande, aber innerhalb der Gewerbezone, die Abgrenzung der Gewerbezone zur Landwirtschaftszone mittels eines zu bepflanzenden Grünbereiches fest. Diese beiden Aenderungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung vorgenommen. Sie sind sowohl für die Planung wie für die Erschliessung und der nachträglich folgenden Baulandumlegung notwendig sowie recht- und zweckmässig. Sie können somit genehmigt werden.

2.2. Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan legt die Erschliessung der Wohnzone wie der Gewerbezone sowie die Verbindung beider Strassen mit der Balmbergstrasse fest. Die Baulinien betragen in der Gewerbezone durchwegs 6 m, in der Wohnzone zwischen 4 m und 6 m; diese entsprechen der Bedeutung der entsprechenden Erschliessungsstrassen; teilweise enthält der Plan auch Fusswege in verschiedener Breite (2.5 m bis 4 m). Der Plan sieht zudem auch die Erschliessung der im Süden der Gewerbezone angrenzenden Landwirtschaftszone durch ein Wegrecht vor, das von der Stumpenstrasse im Gewerbeareal in einer Breite von 3 m zu den landwirtschaftlichen Parzellen führt und mit der Dienstbarkeitenbereinigung innerhalb des Baulandumlegungsverfahrens geschaffen wird. Sowohl die Erschliessungsstrassen und die Fusswege wie auch das ausgeschiedene Wegrecht zu Gunsten der Landwirtschaftszone samt den zugehörigen Baulinien sind recht- und zweckmässig. Der Erschliessungsplan kann somit genehmigt werden.

2.3. Baulandumlegung "Geracker"

Beim Regierungsrat erheben gegen den Entscheid des Gemeinderates Beschwerde:

- a) Magdalena Flück-Lehmann, vertreten durch Jörg Flück-Trachsel, Balmbergstrasse 26, Günsberg
- b) Erben der Emma Flury-Wyss, vertreten durch Willi Flury, Glutzenbergstrasse 376, Günsberg

2.3.a. Magdalena Flück stellt den Antrag, die Baulandumlegung sei nicht zu genehmigen, weil ihr errechneter Flächenanspruch noch immer falsch und zu klein sei; die Gemeinde habe Versprechungen aus dem Jahre 1987 nicht eingehalten und eine Ueberbauung sei nicht optimal und realisierbar, die Abwasserfortleitung sei auch nicht sehr gut.

M. Flück ist Eigentümerin der Parzelle 626 am östlichen Rand des Baulandumlegungsgebietes und der Parzelle 621 nordwestlich der Balmbergstrasse, wovon sie in früherer Zeit 69 m² Land an den Strassenausbau abzutreten hatte. Die Gemeinde versprach 1987 der Beschwerdeführerin (vertraglich), die Parzelle 621 in die Baulandumlegung einzubeziehen und dem Grundstück 626 zuzuteilen, damit eine Gesamtparzelle entstehe.

Dieses Versprechen konnte die Gemeinde nur teilweise einlösen. Das Land ennet der Balmbergstrasse hätte nur mit Zustimmung anderer betroffener Grundeigentümer zur Parzelle 626 geschlagen werden können, erstens weil einer dieser Grundeigentümer das Land ennet der Strasse hätte übernehmen müssen und zweitens weil die umliegenden Grundeigentümer eine Minderzuteilung in Kauf hätten nehmen müssen. Wäre irgend einer dieser betroffenen Grundeigentümer dazu bereit gewesen, hätte auch dieses Versprechen eingelöst werden können. Die Einlösung dieses Versprechens scheiterte somit nicht am guten Willen der Gemeinde, sondern am Widerstand von Mitbetroffenen. Die Beschwerdeführerin hat somit keinen Anspruch darauf, dass das Land ennet der Strasse zum Grundstück 626 geschlagen wird. Nach dem Grundsatz der Baulandumlegungsvorschriften ist das Land - wenn immer möglich - am alten Ort zuzuteilen, was die Gemeinde mit der Neuzuteilung gemacht hat. Rechtlich kann gegen diese Zuteilung nichts eingewendet werden.

Was den "falschen" Flächenanspruch betrifft, ist zu erwähnen:

M. Flück musste in den letzten Jahren für den Strassenausbau von Parzelle 621 43 m² Land abtreten. Diese Mutation ist im Grundbuch am 11. Juni 1992 eingetragen worden. Das Grundstück besass daher im alten Zustand vor der Baulandumlegung nur mehr 370 m² und nicht mehr 413 m², wie die Beschwerdeführerin meint. Die Gemeinde ist deshalb zu Recht von einer Fläche von 370 m² ausgegangen.

M. Flück hat nur Anspruch auf eine zuzuteilende Fläche von 1266 m², nachdem sie auch Land an das auszuscheidende Strassenareal abtreten muss; trotzdem erhielt sie eine Fläche von 1280 m², was einer Mehrzuteilung von 14 m² entspricht. Zudem muss sie für die Parzelle 621 keinen öffentlichen Abzug erdulden, obwohl dies von Gesetzes wegen grundsätzlich vorgesehen ist; die Gemeinde ist ihr hier sehr weit entgegengekommen. In dieser Hinsicht wurde sie gegenüber andern Grundeigentümern bevorzugt behandelt.

Das Problem der Entwässerung ist nicht ein Problem der Neuzuteilung und ist hier nicht zu behandeln. Im vorliegenden Fall geht es nur darum, nach den Zonenplannvorschriften gute Ueberbaumungsmöglichkeiten zu schaffen. Dies hat die Gemeinde getan. Ob dabei die privat sich vorgestellte Ueberbauung mit 9 Wohneinheiten realisierbar ist oder nicht, spielt in diesem Zusammenhang ebenfalls keine Rolle. Massgebend ist nur, ob die Beschwerdeführerin wiederum eine Bauparzelle erhält, die gut nutz- und überbaubar ist.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen. M. Flück hat eine Entscheidgebür von 700 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

2.3.b. Die Erbgemeinschaft Emma Flury-Wyss stellt den Antrag, die Baulandumlegung sei nicht zu genehmigen, weil sie die 97 m² Anspruchszuteilung für das Wegrecht nicht wünschten; sie zögen daraus nur Nachteile, weil sie das Wegareal nachher dauernd unterhalten müssten. Das Wegrecht sei als öffentliches Strassenareal auszuscheiden. Weiter seien sie gegenüber den Neuzuteilungsparzellen 2. 1 und 5. 1 benachteiligt, weil sie im Westen und Süden einen 10 m-Abstand einhalten müssten, die Grundeigentümer der erwähnten zwei anderen Parzellen jedoch nur im Süden. Sie verlören dadurch ca. 300 m² Baufläche. Ferner sei beim ihr zugeteilten Land das abwassertechnische Problem nicht gelöst, was dazu führe, dass dereinst eine Abwasserpumpe errichtet werden müsste. Dieses Problem sei vor der definitiven Baulandumlegung zu lösen; es sei nicht angebracht, dass sie die Entwässerung mit zusätzlichen technischen Hilfsmitteln bewerkstelligen müssten.

Das Problem der Entwässerung ist nicht ein Problem der Neuzuteilung und ist hier nicht zu behandeln. Im vorliegenden Verfahren geht es nur darum, nach den Zonenplanvorschriften gute Ueberbaumungsmöglichkeiten zu schaffen. Dies hat die Gemeinde getan.

Was den südlichen und den westlichen Immissionsstreifen betrifft, stimmt es, dass die andern beiden Grundeigentümer etwas bevorzugt sind. Dies führt jedoch im Endergebnis nicht zu einem Nachteil, weil diese beiden Grundstücke 2. 1 und 5. 1 dafür einen grösseren Baulinienabstand entlang der neuen Gewerbezonestrasse in Kauf nehmen müssen. Dieser Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde.

Was das Wegrecht zu Gunsten der landwirtschaftlichen Grundstücke in der Landwirtschaftszone betrifft, muss klar ausgedrückt werden, dass durch dieses Wegrecht der Beschwerdeführerin die ganze Fläche dieses Wegareales für die Berechnung der Ausnützungsziffer bei einer Ueberbauung des Grundstückes zur Verfügung steht, was bei einer öffentlichen Erschliessungsstrasse nicht der Fall ist. Zudem ist entlang dieses Wegrechtes nur eine Baulinie von 4 m ausgeschieden, was bedeutet, dass näher an den Weg gebaut werden kann, als dies bei einer öffentlichen Strasse der Fall ist, wo der Baulinienabstand 6 m beträgt.

Alles in allem dürfte der Nachteil aus dem Immissionsstreifen Süd und West durch die Möglichkeit des Näherbauens an diese Wegrechtsfläche und des Einbezuges der Wegrechtsfläche in die Berechnung der Ausnützungsziffer aufgehoben sein. Ein Nachteil aus der Belastung durch das Wegrecht und den Immissionsstreifen ist in diesem Sinne nicht ersichtlich.

Würde dem Begehren der Beschwerdeführerin entsprochen, öffentliches Wegareal auszuscheiden, würde der öffentliche Abzug für das Strassenareal noch grösser, was automatisch wiederum einen kleineren Zuteilungsanspruch ergibt, m.a.W. die neu zugeteilte Grundfläche würde im Endergebnis kleiner, womit das Gegenteil von dem erreicht wird, was die Beschwerdeführerin erwartet.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Kosten für den Entscheid im Betrage von 700 Franken hat die Erbengemeinschaft zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

2.4. Die Baulandumlegung "Geracker" kann, da sie materiell recht- und zweckmässig ist, und das Verfahren richtig durchgeführt wurde, genehmigt werden.

3. Beschluss

- 3. 1.** Die Aenderung des Zonenplanes im Gebiet der Baulandumlegung "Geracker" wird genehmigt.
- 3. 2.** Die Aenderung des Erschliessungsplanes (Strassen- und Baulinienplan) im Gebiet der Baulandumlegung "Geracker" wird genehmigt.
- 3. 3.** Die Gemeinde wird verhalten, dem Bau-Departement noch je 4 mit den Genehmigungsvermerken versehene und originalunterzeichnete Exemplare der genehmigten Pläne (Zonenplan, Erschliessungsplan) bis 30. November 1993 zuzustellen.
- 3. 4.** Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich der vorliegenden Pläne nicht anwendbar, soweit sie diesen widersprechen.
- 3. 5.** Die Beschwerden Flück und Erbengemeinschaft E. Flury werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3. 6. Die Erbgemeinschaft E. Flury hat eine Entscheidgebühr von 700 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
3. 7. M. Flück hat eine Entscheidgebühr von 700 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
3. 8. Die Baulandumlegung "Geracker" wird grundsätzlich genehmigt.
3. 9. Die Einwohnergemeinde wird verhalten, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Es sind je 4 Pläne (1 Plan reissfest) und 4 Eigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung zu unterbreiten.
- 3.10. Die Einwohnergemeinde Günsberg hat die Genehmigungsgebühr von 1600 Franken und die Publikationskosten von 23 Franken zu bezahlen.
- 3.11. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungssteuern erhoben.
- 3.12. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
- 3.13. Die Einwohnergemeinde Günsberg wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die Aenderung des Zonenplanes kann innert 30 Tagen staatsrechtliche Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Gegen die Aenderung des Erschliessungsplanes und gegen die Neuzuteilung der Grundstücke kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung EG Günsberg

Genehmigungsgebühren:

-- Zonenplan	Fr. 500.--)	
-- Erschliessungsplan	Fr. 500.--)	(Kto. 2005.431.00)
-- Baulandumlegung	Fr. 600.--)	
Publikationskosten:	<u>Fr. 23.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert	Fr. 1623.--	ES
30 Tagen	=====	

Kostenrechnung M. Flück, Günsberg

Kostenvorschuss:	Fr. 700.--	(von Kto. 119.57 auf Kto.
Verfahrenskosten inkl.		2005.431.00 umbuchen)
Entscheidgebüher:	<u>Fr. 700.--</u>	
	Fr. --.--	
	=====	

Kostenrechnung Erbgemeinschaft Flury, Günsberg

Kostenvorschuss:	Fr. 700.--	(von Kto. 119.57 auf Kto.
Verfahrenskosten inkl.		2005.431.00 umbuchen)
Entscheidgebüher:	<u>Fr. 700.--</u>	
	Fr. --.--	
	=====	

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement pw/ss (2), mit Akten 93/112 (separat)
Rechtsdienst pw (4)
Bau-Departement br
Amt für Raumplanung (5), mit je 1 gen. Zonen- und Erschliessungsplanänderung
(später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Amt für Tiefbau und Verkehr
Amt für Wasserwirtschaft
Steuerverwaltung
Veranlagungsbehörde Lebern, 4500 Solothurn
Sekretariat Katasterschätzung, mit je 1 gen. Zonen- und Erschliessungsplan
Solothurner Gebäudeversicherung
Kreisbauamt I, 4500 Solothurn
Amtschreiberei Lebern, 4500 Solothurn, mit je 1 gen. Zonen- und Erschliessungs-
planänderung (später) **(einschreiben)**
Baukommission der Einwohnergemeinde 4524 Günsberg
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde 4524 Günsberg, mit je 1 gen. Zonen-
und Erschliessungsplanänderung (später), **(mit Einzahlungsschein, ein-
schreiben)**
Ingenieurbüro WAM, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
J. Flück-Trachsel, Balmbergstrasse 26, 4524 Günsberg (einschreiben)
W. Flury, Glutzenbergstrasse 376, 4524 Günsberg (einschreiben)
Staatskanzlei **(Amtsblatt; "Einwohnergemeinde Günsberg: Die Aenderung des
Zonen- und des Erschliessungsplanes im Gebiet der
Baulandumlegung "Geracker" wird genehmigt.)**

ARP/MK 6.12.93