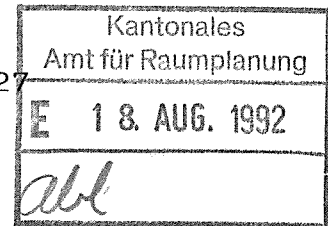


AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 11. August 1992

NR. 2627



EG Zullwil: Grundsätzliche Genehmigung Aenderung Erschliessungsplan sowie Baulandumlegung im Gebiet "Grabenacker-Olter" / Abweisung der Beschwerden

I.

Die Einwohnergemeinde Zullwil unterbreitet eine Aenderung des Erschliessungsplanes und die Baulandumlegung (=BLU) "Grabenacker-Olter" zur grundsätzlichen Genehmigung.

Mit RRB 1548 vom 7. Mai 1990 wurden der Erschliessungsplan und die Grundlagen für die BLU "Grabenacker-Olter" nach § 10 BLU-V genehmigt. Aufgrund dieser Grundlagen nahm die Gemeinde die Neuzuteilung der Grundstücke vor. Diese zur Genehmigung notwendigen Unterlagen lagen in der Zeit vom 25. März bis 23. April 1991 öffentlich auf. Während dieser Frist sind 8 Einsprachen eingereicht, vom Gemeinderat teils gutgeheissen und teils abgewiesen worden. Einzelne Einsprecher haben die Einsprachen zurückgezogen.

Aufgrund der Gutheissung einzelner Einsprachen erfolgte vom 2. Dezember bis 31. Dezember 1991 partiell eine zweite Auflage, gegen die eine Einsprache eingereicht, vom Gemeinderat aber abgewiesen wurde. Gleichzeitig wurde auch eine kleine Aenderung des Erschliessungsplanes öffentlich aufgelegt, wogegen keine Einsprache eingereicht wurde.

In der Folge hat der Gemeinderat sämtliche Unterlagen an der Sitzung vom 6. April 1992 genehmigt.

II.

Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates aus dem ersten Publikationsverfahren haben beim Regierungsrat Beschwerde erhoben:

- Anton Hänggi-Jeker, Kirchweg 170, Zullwil
- Anton Stebler-Cereda, Kappenmatt 234, Zullwil

Die Beschwerden sind rechtzeitig eingereicht worden, so dass grundsätzlich darauf einzutreten ist.

1. Anton Hänggi-Jeker

Die Beschwerde beinhaltet einen Abriss des Verfahrensablaufes auf Gemeindeebene, einen grösseren Fragenkomplex, aber keinen Antrag und auch keine Begründung. Aus den Akten, aus der Einsprache an den Gemeinderat, die der Beschwerdeführer beigelegt hat, kann aber entnommen werden, dass Herr Hänggi mit der Neuzuteilung nicht einverstanden ist, weil die fraglichen Parzellen schlecht überbaubar und für die Landwirtschaft nicht gut geeignet seien.

Die Parzellen im Altbestand, nämlich GB Nummern 176, 177, 178 und 179, gehören den Geschwistern Hänggi-Hänggi Beatrice, Haueter-Hänggi Alice und Hänggi-Jeker Anton. Diese 4 Parzellen sind weder im Miteigentum oder Gesamteigentum noch im Alleineigentum eines der Grundeigentümer; die 3 Geschwister haben sich betreffend dieser Parzellen zu einer einfachen Gesellschaft nach Art. 530 OR zusammengeschlossen. Nach den Bestimmungen des Obligationenrechtes handelt es sich hierbei um eine Art Gesamthandschaft. Ob der Beschwerdeführer als Mitglied der einfachen Gesellschaft in bezug auf die Neuzuteilung dieser Parzellen legitimiert ist, Beschwerde zu erheben, kann hier offengelassen werden. Denn er ist auch Miteigentümer der Parzelle GB 885, die zusammen mit den vorerwähnten Parzellen der einfachen Gesellschaft in einer einzigen grossen Parzelle wie-

der neu zugeteilt wurde. Und als Miteigentümer einer Parzelle kann ein Eigentümer seinen Anteil verkaufen, tauschen, verschenken, belasten und im Prinzip damit machen, was er will. Er kann somit auch für seinen Teil in einem Plan - oder BLU - Verfahren Einsprache und Beschwerde führen. In diesem Sinne ist er legitimiert, gegen den Entscheid des Gemeinderates Beschwerde zu führen; darauf ist deshalb einzutreten.

Vorauszuschicken ist, dass sowohl die Parzellen der einfachen Gesellschaft wie die Miteigentumsparzelle im neuen Zustand in einer einzigen zusammenhängenden Parzelle zugeteilt wurden.

Die ca. 50 1/2 a neu zugeteilte Baulandparzelle liegt im Herzen des BLU-Gebietes an schönster Lage. Sie weist eine Länge von ca. 155 m und eine minimale Breite von ca. 25 m und eine maximale Breite von durchschnittlich ca. 50 m auf. Wieso diese neue Parzellenform nicht gut überbaubar sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Jedenfalls ist der Beschwerdeführer den Beweis schuldig geblieben.

Was den Einwand betrifft, die neue Parzelle sei auch für einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht gut geeignet, ist zu erwähnen, dass es sich hier um eine BLU und nicht um eine landwirtschaftliche Melioration handelt, so dass mit Fug und Recht nicht behauptet werden kann, die neu zugeteilte Fläche sei hinsichtlich Landwert und Eignung als Bauland nicht ähnlich wie die Fläche im Altbestand. Zudem ist der Neuzuteilungsort mit dem Ort der Parzellen im Altbestand faktisch derselbe. Eine Ausnahme besteht nur für den im Süden angehängten Teil der neu zugeteilten Fläche, die jedoch in der Nähe des Altbesitzes zugeteilt wurde, was nicht zu beanstanden ist.

Sofern der Beschwerdeführer aber weiterhin der Meinung ist, das neu zugeteilte Land sei minderwertig, steht ihm der Weg über die Schätzungsinstanzen (Schätzungskommission und in zweiter Instanz das Verwaltungsgericht) offen. Hier kann darauf nicht eingetreten werden.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Anton Stebler-Cereda

Die Beschwerde richtet sich gegen die Neuzuteilungsnummern 15 A und 15 B. Die Parzellen, um die es sich hier handelt, mit den GB-Nummern 160, 162 und 182 im Altzustand, gehören Marcel Stebler. Anton Stebler erhebt im Namen und im Auftrage des Grundeigentümers als dessen Vertreter Beschwerde beim Regierungsrat. Auf die rechtzeitig eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

Auch dieser Beschwerdeführer stellt keinen Antrag; aus seiner Begründung ist jedoch zu entnehmen, dass er mit der Flächenzuteilung in der 1. Bauetappe nicht einverstanden ist, weil diese Fläche ca. 1/3 kleiner als im alten Zustand sei. Weiter ist er der Ansicht, es gingen die besten Teile der alten Grundstücke verloren und die neuen Parzellen seien vom Dorf viel weiter entfernt als die alten und dies sei nicht zumutbar; die Aufteilung in zwei Parzellen bringe für eine Ueberbauung nur Nachteile.

Die Neue Parzelle 15 A befindet sich praktisch - einige Meter hin oder her - am selben Ort wie die Parzelle 160 im alten Bestand. Warum hier die besten Teile der alten Grundstücke verloren gehen sollen, ist schwer nachvollziehbar.

Die Flächen der alten Grundstücke GB 162 und 182, zusammen - nach Abzug der Fläche für das öffentliche Areal - ca. 13 a, konnten aus umlegungstechnischen Gründen und wegen der rechtskräftigen Strassenführungen nicht mehr am alten Ort zugeteilt werden. Sie mussten somit entweder nach Norden oder nach Nordosten verlegt werden. Die Gemeinde wählte den nordöstlichen Teil an der östlichen Peripherie des Umlegungsgebietes. Diese Zuteilung musste so vorgenommen wer-

den, damit andere Grundeigentümer ebenfalls gute überbaubare Parzellen erhalten und nicht wiederum unüberbaubare Restparzellen entstehen. Im übrigen ist die neue Parzelle 15 B mit einer Fläche von ca. 13 a und einer Länge von 48 m und einer Breite von 27 m als sehr gut überbaubare Parzelle zu bewerten.

Zudem hat nach § 89 Abs. 2 PBG der Grundeigentümer nur Anspruch auf eine zweckmässige Grundstücksform und auf die Fläche, die dem Verhältnis des von ihm eingeworfenen Teils zum Ganzen entspricht. Allerdings kann er Zuteilungswünsche anbringen, die die Gemeinde auch berücksichtigt, sofern es rechtlich und technisch möglich ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Somit hat er die ihm zugeteilte Fläche zu übernehmen, die für ihn vorgesehen ist. Ein weitergehender Anspruch besteht nicht. Ob die neue Parzelle in der Bauzone 1. Etappe oder 2. Etappe zugeteilt wird, spielt von Ueberbaubarkeit der Parzelle her überhaupt keine Rolle. Auch die etwas weitere Entfernung vom Dorf hat dabei keinen Einfluss.

Ist jedoch der Beschwerdeführer der Auffassung, die neue Parzelle 15 B sei minderwertig, steht ihm der Weg über die Schätzungsinstanzen (Schätzungskommission und in zweiter Instanz das Verwaltungsgericht) offen. Hier kann darauf nicht eingetreten werden.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

III.

Die Aenderung des Erschliessungsplanes erfolgte aufgrund einer Einspracheerledigung. Mit dieser Aenderung wird der Olterweg in seinem nördlichsten Teil, wo er in die neue Querstrasse einmünden soll, etwas nach Nordwesten verschoben, indem von der gestreckten Form in eine bogenförmige Strassenführung übergegangen wird.

Diese Aenderung ist nicht unzweckmässig, so dass sie genehmigt werden kann.

Es wird

beschlossen:

1. Die Aenderung des Erschliessungsplanes im Gebiet Grabenacker-Olter der Einwohnergemeinde Zullwil wird genehmigt.
2. Die Einwohnergemeinde Zullwil wird verhalten, dem Amt für Raumplanung noch 2 Pläne (1 Plan reissfest) des in Ziffer 1 genannten Erschliessungsplanes - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde - bis zum 19. September 1992 zuzustellen.
3. Die Baulandumlegung "Grabenacker-Olter" der Einwohnergemeinde Zullwil wird grundsätzlich genehmigt.
4. Die Beschwerde Anton Hänggi und Anton Stebler gegen die Baulandumlegung werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
5. Die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühren) im Betrage von je 500 Franken haben Anton Hänggi und Anton Stebler zu bezahlen, die je mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
6. Die Einwohnergemeinde Zullwil hat die Genehmigungskosten von 400 Franken und die Publikationskosten von 23 Franken zu bezahlen.
7. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreiberegebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungssteuern erhoben.

8. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Stuerbehörden.
9. Die Einwohnergemeinde Zullwil wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Staatsschreiber

Dr. K. Fühmann

Kostenrechnung Anton Hänggi-Jeker, Zullwil

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 500.--</u>	2005.431.00 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnug Anton Stebler-Cereda, Zullwil

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 500.--</u>	2005.431.00 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Zullwil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 400.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	<u>Fr. 23.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 423.--	(Staatskanzlei Nr. 299)
	=====	(Kto.Krt. 111.38)

Bau-Departement pw/ss (2) (Akten Nr. 92/32)
Rechtdienst pw (2)
Departementssekretär
Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Aenderung Erschliessungsplan
(später)
Amt für Umweltschutz
Steuerverwaltung
Veranlagungsbehörde Thierstein, 4226 Breitenbach
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Kreisbauamt III, 4143 Dornach
Amtschreiberei Thierstein, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Aenderung
Erschliessungsplan (später) (einschreiben)
Katasterschätzung, mit 1 gen. Aenderung Erschliessungsplan
(später)
Gebäudeversicherung
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4234 Zullwil
Gemeindepräsidium, 4234 Zullwil (2), mit 1 gen. Aenderung Er-
schliessungsplan (später), mit Belastung im Kontokorrent
(einschreiben)
Anton Hänggi-Jeker, Kirchweg 170, 4234 Zullwil (einschreiben)
Anton Stebler-Cereda, Kapfenmatt 234, 4234 Zullwil (einschreiben)
Ingenieurbüro R. Schmidlin + Partner AG, 4227 Büsserach
Amtsblatt, Publikation des Dispositivs, Ziffer 1