



132/
6

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
7. Januar 1975

Amt für...	
E	-9. JAN. 1975
Nr. 84	

Die Einwohnergemeinde Zullwil legt dem Regierungsrat die Baulandumlegung "Bühntenacker" zur grundsätzlichen Genehmigung vor.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Der Plan und die Flächentabelle mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten lagen vom 14. April bis 13. Mai 1972 öffentlich auf und sind vom Gemeinderat am 3. Mai 1973 beschlossen worden. Dagegen haben rechtzeitig beim Regierungsrat Beschwerde erhoben Frau Elisabeth Müller, Schinznach-Dorf, und Herr Peter Stebler, Zullwil, die von Fürsprech Dr. Hans von Ins, Dornach, vertreten werden. Sie sind als Miteigentümer der von der Umlegung teilweise erfassten Parzelle GB 434 legitimiert. Sie beantragen, die Umlegung nicht zu genehmigen, die Gemeinde beantragt, die Beschwerde abzuweisen. Beamte des Bau-Departementes haben mit den Parteien an Ort und Stelle verhandelt. Die Gemeinde hat anschliessend mit dem Eigentümer der neuzugeteilten Parzelle D wegen Landabtretung oder Näherbaurecht verhandelt, jedoch ohne Erfolg, so dass an der Beschwerde festgehalten wird.
2. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass man das Grundstück GB 434, das ungefähr 25 auf 150 Meter misst, vor der Umlegung ohne weiteres in fünf Bauplätze zu je etwa 6½ Aaren hätte aufteilen und im südlichen Teil über eine Privatstrasse erschliessen können. Dagegen sei die neuzugeteilte Fläche E mit ihren 4 a 97 m2 bei einer mittleren Tiefe von bloss 16 Meter wegen der trapezförmigen Gestalt nicht mehr überbaubar und deshalb

unverkäuflich. Zusammen mit dem allgemeinen Abzug von 1 a 43 m² (bezogen auf die neuen Parzellen B und E) bedeute das einen Baulandverlust von 37 %, was völlig unverhältnismässig und unzumutbar sei.

Die Gemeinde entgegnet, dass nur etwa die Hälfte von GB 434 in die Umlegung einzuwerfen war, weil die andere Hälfte ausserhalb des rechtskräftigen GKP und damit ausserhalb des Baugebietes liege (siehe auch den Plan der provisorischen Schutzgebiete gemäss Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972). Folglich seien von den ursprünglichen 34 a 65 m² nur 17 a 12 m² umzulegen gewesen, die nach gefestigter Praxis soweit als möglich am bisherigen Standort zugeteilt worden seien. Die neue Fläche E sei im übrigen ohne weiteres mit einem mittelgrossen Wohnhaus zu überbauen.

3. Betrachtungen darüber, wie die Zuteilung bei einer weiteren Fassung des Umlegungsgebietes möglich gewesen wäre, können nicht entscheidend sein, nachdem feststeht, dass gut die Hälfte nicht im Baugebiet liegt. Auch kann man sich fragen, ob eine Erschliessung der drei südlichen Bauplätze mit einer Privatstrasse über verschiedene Wegrechte aus verkehrstechnischen Gründen baupolizeilich überhaupt in Frage gekommen wäre; und schliesslich gelten die Gründe, die zur Umlegung des nördlichen Teiles von GB 434 geführt haben, im gleichen Mass auch für den südlichen, so dass entsprechende Baugesuche voraussichtlich sistiert worden wären.

Folglich ist hier nur zu prüfen, ob die nördliche Parzellenhälfte willkürlich, also offensichtlich unzweckmässig und unsachgemäss umgelegt worden sei. Die zur Begründung dafür vorgebrachte Behauptung, die neue Parzelle E lasse sich nicht mehr überbauen, hält jedoch einer näheren Prüfung nicht stand. Es kann ohne weiteres ein Gebäude von 10 auf 12 Meter darauf gebaut werden, ja sogar von 11 auf 12 Meter, wenn der östliche Nachbar (GB 770) ein Näherbaurecht von 1 Meter einräumt, was

ihm keine Nachteile bringt, da GB 770 dort in ein völlig unüberbaubares Dreieck ausläuft; sonst wäre unter Umständen eine Zustimmung zur Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes denkbar (Normalbaureglement § 21 Absatz 2). Darüberhinaus ist im nordöstlichen Teil noch ein Anbau von rund 4 auf 5 Meter möglich, der zum Beispiel als Garage den gesetzlichen Grenzabstand von 4 Meter ebenfalls nicht wahren müsste (Normalbaureglement § 19). Folglich lässt sich die Fläche E durchaus überbauen.

Der Nachteil der Trapezform dagegen rührt letztlich davon her, dass die Grundstücke vor der Umlegung schräg angeordnet waren und dass man beim Umlegen mit Recht quadratische Parzellenformen angestrebt hat. So kam auch die Parzelle E auf der Westseite in den Genuss einer gerade verlaufenden Grenze, nicht dagegen auf der Ostseite, wo sie an die schräge Grenze von GB 770 stösst, das bereits überbaut war und deshalb nicht in die Umlegung einbezogen werden konnte. Dieser Nachteil ist aber im übergeordneten Interesse an einer Mehrzahl besser geformter Baugrundstücke hinzunehmen und ein allfälliger Minderwert daraus wäre vor den Kantonalen Schätzungsorganen geltend zu machen (Baugesetz § 27 Absatz 2 Satz 2). Somit geht die neue Parzelle nicht als Bauland verloren und die Beschwerdeführer büssen wie die übrigen von der Umlegung Betroffenen nur die durchaus vertretbaren 8 % an Land in Form des allgemeinen Abzuges ein.

Folglich ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen und die Umlegung kann mit der üblichen Gebührenbefreiung genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben eine Entscheidgebühr von 100 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

2. Die Baulandumlegung "Bühntenacker" der Einwohnergemeinde Zullwil wird grundsätzlich genehmigt.
3. Die Gemeinde hat die Umlegung vermessen und vermarken zu lassen und dem Bau-Departement mindestens vier Pläne - einen auf Leinwand aufgezogen - und vier Eigentümerverzeichnisse zur definitiven Genehmigung zuzustellen.
4. Für die durch die Umlegung verursachten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen sind keine Grundbuch- und Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren zu erheben.
5. Ueber die Erhebung der Kapitalgewinnsteuer entscheidet die zuständige Behörde.

Genehmigungsgebühr: Fr. 50.-- EG Zullwil Kt.Kt. 232

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 68.-- (Staatskanzlei Nr. 17) KK
=====

Entscheidgebühr: Fr. 100.-- mit Kostenvorschuss zu
===== verrechnen

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gysin

Bau-Departement O (4) mit Akten

Jur. Sekretär

Amt für Raumplanung (2) mit genehmigtem Plan

Finanzverwaltung

Steuerverwaltung (2)

Amtschreiberei Thierstein, 4226 Breitenbach (2)

Ammannamt 4249 Zullwil (2) mit Beilagen

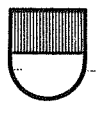
Baukommission 4249 Zullwil (2)

Ingenieurbüro Hulliger, 4226 Breitenbach

Fürsprech Dr. H. von Ins, Amthausstrasse 10,

4143 Dornach (3), EINSCHREIBEN

132/6



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Ar. Nr. 100/100				
19. SEP. 1975				

VOM

16. September 1975

Nr. 5185

Mit Beschluss Nr. 84 vom 7. Januar 1975 hat der Regierungsrat die von der Einwohnergemeinde Zullwil unterbreitete Baulandumlegung "Bühntenacker" 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 "Bühntenacker" der Einwohnergemeinde Zullwil wird im Sinne von § 5 der Verordnung über die Umlegung oder Zusammenlegung von Bauland, gestützt auf den vorgelegten Plan mit Eigentümer- und Flächentabelle sowie Bereinigung der Dienstbarkeiten definitiv genehmigt.
2. Die Amtschreiberei Thierstein, Breitenbach, wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.
3. Die Genehmigungsgebühr und Publikationskosten werden, weil bereits mit Regierungsratsbeschluss Nr. 84 vom 7. Januar 1975 erhoben, nicht mehr berechnet.

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gygis

Ausfertigungen Seite 2

Bau-Departement (4) mit Akten pk

Hochbauamt (3)

Tiefbauamt (2)

Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Plan (Leinwand) und
1 Flächentabelle und Bereinigung der Dienstbarkeiten

Jur. Sekretär des Bau-Departementes (pw)

Amtschreiberei Thierstein, Breitenbach, mit 1 gen. Plan
und 1 Flächentabelle und Bereinigung der Dienstbarkeiten

Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 gen. Plan und 1 Flächen-
tabelle und Bereinigung der Dienstbarkeiten

Steuerverwaltung (2)

Ammanamt der Einwohnergemeinde 4249 Zullwil (2), mit 1 gen.
Plan und 1 Flächentabelle und Bereinigung der Dienst-

barkeiten

Baukommission der Einwohnergemeinde 4249 Zullwil

Ingenieurbüro Hulliger, 4226 Breitenbach (2)

Amtsblatt (Publikation von Ziffer 1 des Dispositivs)