

Regierungsratsbeschluss

vom 18. November 2008

Nr. 2008/1992

Gemeinden Wangen bei Olten, Stadt Olten, Rickenbach, Kappel, Hägendorf, Gunzgen; Änderungen des Bezugsgebietes der Landumlegung Region Olten LRO, Genehmigung der Erweiterungen und Entlassungen

1. Ausgangslage

Die Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten LRO ersucht um Genehmigung von Bezugsgebietserweiterungen sowie der Entlassung von Grundstücken aus dem Bezugsgebiet. Die Bezugsgebietsanpassungen haben keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Kosten des Gesamtunternehmens LRO, da diese im Vorprojekt – genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2008/1417 am 19. August 2008 – bereits optional mitberücksichtigt worden sind. Aufgrund eines hängigen Einspracheverfahrens konnten aber die Änderungen am Bezugsgebiet noch nicht abschliessend genehmigt werden.

Mit Beschluss Nr. 2006/552 vom 20. März 2006 hat der Regierungsrat vom Gründungsbeschluss der Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten LRO innerhalb des öffentlich aufgelegenen Bezugsgebietes in den Gemeinden Wangen bei Olten, Stadt Olten, Rickenbach, Kappel und Hägendorf Kenntnis genommen und die Statuten der Flurgenossenschaft LRO genehmigt.

Bereits kurz nach der Gründung der Flurgenossenschaft LRO am 14. Juni 2005 sind beim Amt für Landwirtschaft und bei der Projektleitung von verschiedenen Grundeigentümern öffentliche und private Begehren und Wünsche zur zusätzlichen Entflechtung, Arrondierung und Erschliessung von Grundeigentum ausserhalb des Gründungsgebietes eingebracht worden. Eine detaillierte Analyse zeigte, dass vor allem im Grenzbereich der Gemeinden Kappel und Gunzgen sowie im Zusammenhang mit der ökologischen Begleitplanung zum 6-Streifen-Ausbau A1/A2 in Gunzgen zusätzlicher Entflechtungsbedarf besteht. Die Notwendigkeit einer landwirtschaftlichen Aussiedlung in Hägendorf erforderte zudem neben der raumplanerischen Festlegung des Siedlungsareals dessen Arrondierung in einem Landumlegungsverfahren.

Unmittelbar vor der Bearbeitung des alten Besitzstandes wurde ein weiteres Begehren um Entflechtung und Arrondierung der Eigentumsverhältnisse im Gebiet "Bornchrüz – Hochrüti" in Kappel eingereicht.

Zur Vereinfachung des Verfahrens wurden die notwendigen Akten jeweils mit Plänen sowie Eigentümer- und Liegenschaftenverzeichnissen im Sinne von § 35 der Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (BoVO; BGS 923.12) sämtlichen betroffenen Grundeigentümern per Post zugestellt. Auf die Durchführung einer öffentlichen Auflage der Akten zu den Bezugsgebietserweiterungen wurde verzichtet. Die Abstimmungen wurden auf dem schriftlichen Wege durchgeführt.

Die Entlassung von insgesamt 11 Parzellen aus dem Bezugsgebiet drängte sich gestützt auf § 35 BoVO auf, nachdem im Rahmen verschiedener Teilrevisionen von Ortsplanungen bisher in der Landwirtschaftszone liegende Parzellen in die Bauzone überführt worden sind.

2. Erwägungen

2.1 Bezugsgebietserweiterungen Gunzgen, Hägendorf und Kappel "Bornchrüz - Hochrüti"

Im Rahmen der Bearbeitung des Projektes zur Entlastung der Region Olten ERO ist der Landbedarf des Kantons ausserhalb der Bauzone beträchtlich angestiegen. Neben dem Anschluss der ERO an die Mittulgäustrasse (Müli Rickenbach) und den Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen erfordert insbesondere der Projektierungskorridor für eine Umfahrung von Rickenbach und Hägendorf eine Realersatzfläche, welche mit den bisher im Landumlegungsverfahren enthaltenen Grundstücken des Kantons nicht abgedeckt werden konnten. Mit der vorliegenden Bezugsgebietserweiterung in den Gemeindebann Gunzgen können Teil-Flächen des ehemaligen Mittulgäu-Expressstrassen-Areals zusätzlich in die Landumlegung integriert werden. Über das Landumlegungsverfahren LRO kann das vorhandene Staatsland zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben optimal eingesetzt werden.

Die Anliegen und Begehren der Grundeigentümer sind aufgrund der aktuellen Parzellierungsverhältnisse in allen Erweiterungsgebieten berechtigt, obschon mit der Bezugsgebietserweiterung in den Gemeindebann Gunzgen auch ein Landschaftsraum erfasst wird, welcher bereits vor bald 40 Jahren in einem Güterregulierungsverfahren (nationalstrassenbedingte Landumlegung A1/A2) stand. Aufgrund der Entwicklungen und Veränderungen bei den Eigentumsverhältnissen macht es aber durchaus Sinn das Grundeigentum auch hier neu zu ordnen. Der Einbezug in das laufende Landumlegungsverfahren LRO ermöglicht es, die Parzellen im Erweiterungsgebiet mit dem bereits einbezogenen Grundbesitz zu arrondieren, resp. die Besitzverhältnisse zu entflechten.

Die Landumlegung / Güterregulierung stellt nicht zuletzt in Verbindung mit den Anliegen der öffentlichen Hand das einzige Instrument dar, mit welchem sowohl die privaten als auch öffentlichen Bedürfnisse optimal berücksichtigt werden können.

Anlässlich einer Information am 23. August 2007 wurden den betroffenen Grundeigentümern die Beweggründe für eine Bezugsgebietserweiterung detailliert erläutert und begründet. Die konstruktive Diskussion sowie zahlreiche zustimmende Äusserungen untermauerten das vom Amt für Landwirtschaft zusammen mit der Projektleitung LRO analysierte Interesse an einer Erweiterung des Bezugsgebietes.

Die Parzellierungsverhältnisse "Bornchrüz / Hochrüti" in Kappel könnten ausserhalb einer Landumlegung nur mit einem massiven zeitlichen und finanziellen Aufwand bereinigt werden. Im Rahmen der Landumlegung Region Olten LRO bietet sich die Gelegenheit, die öffentlich-rechtlichen Eigentumsverhältnisse der Bürgergemeinde Kappel und diejenigen der privaten Eigentümer sinnvoll zu entflechten.

Die übergeordneten Zielsetzungen und Zusammenhänge mit Entflechtungs- und Arrondierungsbestrebungen der Landwirtschaftsbetriebe, die Umlegungsbemühungen des Kantons zur Erfüllung der anstehenden öffentlichen Aufgaben, die Umsetzung von Realersatzforderungen für die im Rahmen der ERO und des 6-Streifen-Ausbaus A1/A2 auszuscheidenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, die Ausscheidung von Freiräumen für Fliessgewässer (Mittulgäubach) sowie die Ausscheidung und Arrondierung von Siedlungsareal für die Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben erfordern ganz grundsätzlich einen Einbezug aller irgendwie im Zusammenhang mit den zu lösenden Fragen stehenden Parzellen. Innerhalb des nun vorliegenden Bezugsgebietes wird es möglich, zahlreiche der an das Unternehmen gestellten Forderungen zu erfüllen.

2.2 Abstimmungsergebnis

Die schriftlichen Abstimmungen über die Beizugsgebietserweiterungen haben Folgendes ergeben:

2.2.1 Gunzgen / Hägendorf

	Grundeigentümer	Fläche
Zustimmung	45	41 ha 36 a 99 m ²
Ablehnung	2	16 ha 10 a 78 m ²
<u>keine Antwort</u>	<u>2</u>	<u>4 ha 54 a 82 m²</u>
TOTAL	49	62 ha 02 a 59 m ²
<i>Erforderliches Mehr für das Zustandekommen:</i>	<i>17</i>	<i>31 ha 01 a 30 m²</i>

Mit diesem Resultat ist die Beizugsgebietserweiterung Gunzgen / Hägendorf der Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten LRO gemäss § 32 BoVO zustande gekommen.

2.2.2 "Bornchrüz / Hochrüti" Kappel

	Grundeigentümer	Fläche
Zustimmung	8	5 ha 14 a 95 m ²
Ablehnung	1	88 a 83 m ²
<u>keine Antwort</u>	<u>3</u>	<u>1 ha 12 a 62 m²</u>
TOTAL	12	7 ha 16 a 40 m ²
<i>Erforderliches Mehr für das Zustandekommen:</i>	<i>4</i>	<i>3 ha 58 a 20 m²</i>

Mit diesem Resultat ist die Beizugsgebietserweiterung "Bornchrüz / Hochrüti" Kappel der Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten LRO gemäss § 32 BoVO zustande gekommen.

2.3 Entlassungen aus dem Beizugsgebiet

Seit der Gründung der Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten sind der Landwirtschaft durch Einzonungen am Westrand der Stadt Olten rund 13 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gegangen. Basierend auf den Teilrevisionen des Bauzonenplanes der Stadt Olten in den Gebieten "Olten SüdWest" und "Bornfeld / Erlimatt" wurden die betroffenen Grundstücke entlang der neuen Zonen- grenzen abparzelliert und gestützt auf § 4 Abs. 2 der Statuten der Flurgenossenschaft LRO vom 14. Juni 2005 aus dem Beizugsgebiet der Landumlegung Region Olten LRO entlassen. Weitere Entlassungen von kleineren Einzelparzellen erfolgten in Wangen bei Olten und der Stadt Olten.

2.4 Entwicklung des Beizugsgebietes

Gestützt auf die detaillierten Erhebungen und abschliessenden Kontrollen des Beizugsgebietes, nach Ergänzung der Flächenverzeichnisse mit den nicht im Grundbuch eingetragenen Flächen und Parzellen des öffentlichen Rechts sowie unter Berücksichtigung, dass seit der Gründung der Flurgenossenschaft

LRO und während der Bezugsgebietserweiterungsverfahren zahlreiche Landkäufe erfolgt sind, ergeben sich per 1. Juni 2008 nachfolgende Daten für das Bezugsgebiet LRO:

Bezugsgebiet

	Flächen		Anzahl Parzellen		Anzahl Eigentümer	
	m2 im GB	m2 ausserhalb GB*	im GB	ausserhalb GB*	neu	bereits in LRO
Gründung	4'028'883		894			270
<i>Schätzung bei Gründung</i>		<i>85'000</i>		<i>89</i>		

Bezugsgebietserweiterungen

<i>Flächenkorrekturen</i>							
		<i>23'320</i>					
Olten	13'471		14				
Wangen bei Olten	60'191		6				
Rickenbach	42'563		2		2		
Kappel	275'760		19		7	8	
Hägendorf	116'519		30		8	8	
Gunzgen	457'090	36'039	37	24	17	12	
Total Erweiterungen	965'594	59'359	108	24	34	28	

Bezugsgebietenlassungen

	m2 im GB	m2 ausserhalb GB*	im GB	ausserhalb GB*	verbleiben in LRO	kein Eigentum mehr in LRO
Olten	-130'993		-3			
Wangen bei Olten	-10'126		-8			
Total Entlassungen	-141'119		-11		4	-1

Bezugsgebiet per 1. Juni 2008

	Fläche	Anzahl Parzellen	Anzahl Eigentümer
Total	4'997'717	1'104	303

Das effektive Bearbeitungsgebiet der Landumlegung Region Olten LRO umfasst

	Fläche	Anzahl Parzellen	Anzahl Eigentümer
Total	4'802'000	1'104	303

**) die Parzellen und Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand (Strassen, Wege, Bachareal, usw.) sind im Grundbuch nicht eingetragen, bilden jedoch ebenfalls Gegenstand der Landumlegung*

2.5 Verfahren

Nach ihrer Gründung kann die Genossenschaft auf weitere Grundstücke ausgedehnt werden, wenn die Zustimmung der Betroffenen vorliegt (BoVO, § 35 Abs. 1). Fehlt die Zustimmung, so ist für die einzubeziehenden Grundstücke das Verfahren durchzuführen, das für die Gründung der Genossenschaft gilt. Die Erweiterung ist zustande gekommen, wenn bei der Hinzurechnung der von den einzubeziehenden Grundstücken abgegebenen Stimmen zu den bei der Gründung der ursprünglichen Genossenschaft abgegebenen Stimmen die in § 32 Abs. 2 BoVO vorgeschriebene Mehrheit (ein Drittel der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des einbezogenen Bodens gehört) erhalten bleibt.

Es darf festgestellt werden, dass bei den schriftlichen Abstimmungen das Quorum gemäss § 32 Abs. 2 BoVO für die Gründung von neuen Flurgenossenschaften, also auch für die Erweiterung des Bezugsgebietes, ohne Hinzurechnung der im Jahre 2005 abgegebenen Stimmen, erfüllt worden ist.

Gegen die Bezugsgebietserweiterungen sind sechs Einsprachen eingereicht worden, von denen vier gütlich erledigt werden konnten, resp. zurückgezogen worden sind. In zwei Fällen verlangten die Einsprecher vom instruierenden Volkswirtschaftsdepartement einen beschwerdefähigen Einsprache-Entscheid, welcher jedoch in beiden Fällen nicht an das Verwaltungsgericht weitergezogen wurde. Damit gelten alle Einsprachen als erledigt.

Gestützt auf § 35 Abs. 3 BoVO hat die Generalversammlung der Flurgenossenschaft LRO am 2. April 2008 den Bezugsgebietserweiterungen Hägendorf / Gunzgen und "Bornchrüz / Hochrüti" ohne Gegenstimme zugestimmt.

Das Verfahren zur Bezugsgebietserweiterung ist richtig durchgeführt worden. Die Bezugsgebietserweiterungen und -entlassungen werden als zweckmässig und notwendig erachtet und können daher genehmigt werden.

3. Beschluss

Gestützt auf die Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (BoVO, BGS 923.12)

- 3.1 Die Erweiterungen des Bezugsgebietes der Landumlegung Region Olten LRO und die Entlassungen aus dem Bezugsgebiet, welche sich mit den Vorgaben im genehmigten Vorprojekt zur Landumlegung Region Olten LRO (RRB Nr. 2008/1417 am 19. August 2008) decken, werden genehmigt.
- 3.2 Die Ingenieurgemeinschaft Emch + Berger AG, Vermessungen, und W + H AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, (IG EBWH) wird beauftragt, der Amtschreiberei Olten-Gösigen die Pläne über die Änderungen im Bezugsgebiet (Erweiterungen und Entlassungen) und die zugehörigen Eigentümer- und Flächenverzeichnisse zukommen zu lassen.
- 3.3 Die IG EBWH wird zudem beauftragt, dem für das Bezugsgebiet LRO zuständigen Kreisgeometer, Buxtorf Lerch Weber AG, in Trimbach, die für die Aufteilung und Abgrenzung der Nachführungsarbeiten notwendigen Pläne und Parzellen-Verzeichnisse zukommen zu lassen.
- 3.4 Die Amtschreiberei Olten-Gösigen, Olten, wird beauftragt, die Anmerkung "Landumlegung LRO, RRB Nr. 2006/552", "Mitglied der Flurgenossenschaft LRO" und "Verfügungsbeschränkung Art. 59 BoVO" bei sämtlichen aus dem Bezugsgebiet LRO entlassenen Parzellen zu löschen.
Der Vollzug ist dem Amt für Landwirtschaft in 3 Exemplaren zu bestätigen.
- 3.5 Die Amtschreiberei Olten-Gösigen, Olten, wird beauftragt, die Anmerkung "Landumlegung LRO, RRB Nr. 2006/552, RRB Nr. 2008/.....", "Mitglied der Flurgenossenschaft LRO" und "Verfügungsbeschränkung Art. 59 BoVO" bei sämtlichen im Erweiterungsgebiet

liegenden Parzellen gemäss Plan sowie Eigentümer- und Liegenschaftenverzeichnis im Grundbuch einzutragen.

Der Vollzug ist dem Amt für Landwirtschaft in 3 Exemplaren zu bestätigen.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Eng', written in a cursive style.

Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Volkswirtschaftsdepartement

Volkswirtschaftsdepartement, Rechtsdienst

Amt für Landwirtschaft

Amt für Landwirtschaft, Projektkoordination LRO (3; ka)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Forstkreis Gäu / Untergäu, Amthausquai 23, 4603 Olten

Bau- und Justizdepartement

Amt für Geoinformation

Amt für Raumplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Verkehr und Tiefbau, Projektleitung "Entlastung Region Olten"

Amt für Verkehr und Tiefbau, Landerwerb, Helmut Allemann

Amt für Verkehr und Tiefbau, Kreisbauamt II, Amthausquai 23, 4600 Olten

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Solothurnische Landwirtschaftliche Kreditkasse, Obere Steingrubenstrasse 55, 4503 Solothurn

Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten, Präsident: Max Züllli, Gemeindekanzlei,
Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten (15)

Schätzungskommission der Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten, Präsident:
Jakob Eggenschwiler, Thalstrasse 24, 4712 Laupersdorf (4)

Gemeindepräsidien der Einwohnergemeinden, Stadt Olten, Wangen bei Olten, Rickenbach, Kappel,
Hägendorf, Gunzgen

Bundesamt für Landwirtschaft; Ländliche Entwicklung, 3003 Bern

Ingenieur- und Vermessungsbüro Buxtorf Lerch Weber AG, Dellenstrasse 75, 4632 Trimbach

Ingenieurgemeinschaft EBWH; per Adresse: Emch + Berger AG, Vermessungen,
Schöngrünstrasse 35 4500 Solothurn

Ingenieurgemeinschaft EBWH ; per Adresse: Ingenieur- und Vermessungsbüro W + H AG,
Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist