

Regierungsratsbeschluss

vom 5. November 2012

Nr. 2012/2133

Welschenrohr; Güterregulierung Welschenrohr Genehmigung der Neuzuteilungsakten

1. Ausgangslage

Die Flurgenossenschaft Welschenrohr ersucht um Genehmigung der Neuzuteilungsakten, bestehend aus:

- Übersichtsplan Neuer Bestand, 1:3'000
- Besitzstandstabellen Neuzuteilung
- Reglement für den Nutzungsübergang

Gestützt auf § 43 der kantonalen Verordnung über das Bodenverbesserungswesen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (Bodenverbesserungsverordnung BoVO; BGS 923.12) sowie §§ 16 und 29 der Statuten der Flurgenossenschaft Welschenrohr wurden die Neuzuteilungsakten vom 22. Juni bis 16. Juli 2012 öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Anzeiger Thal Gäu Olten, Nr. 24 vom 14. Juni 2012 und im Amtsblatt des Kantons Solothurn, Nr. 24 vom 15. Juni 2012 publiziert. Zudem erhielten sämtliche Grundeigentümer die Publikation und ihre persönlichen Auszüge mit eingeschriebenem Brief. In der Rechtsmittelbelehrung wurde darauf hingewiesen, dass die Publikation auch aufgrund von Art. 97 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG; SR 910.1) sowie Art. 12 und 12a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (Natur- und Heimatschutzgesetz NHG; SR 451) erfolge, weil es sich um eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2c HNG handle.

Während der Auflagefrist erteilte die Schätzungskommission zusammen mit dem bearbeitenden Ingenieurbüro BSB + Partner, Oensingen am 22. Juni und 5. Juli 2012 im Auflageort in Welschenrohr Auskünfte.

Gegen die öffentlich aufgelegten Akten wurden fristgerecht fünf Einsprachen erhoben. Die Schätzungskommission der Flurgenossenschaft Welschenrohr hat inzwischen die ordentlichen Einspracheverhandlungen durchgeführt und dabei alle Einsprachen gütlich erledigt. Von den vereinbarten Änderungen betroffene Dritte haben ihr Einverständnis mit ihrer Unterschrift direkt auf den Verhandlungsprotokollen bestätigt.

2. Erwägungen

2.1 Neuzuteilungsentwurf

Die zuständige Schätzungskommission erarbeitete zusammen mit dem beauftragten Ingenieurbüro den Entwurf zur Neuzuteilung. Als Grundlagen dienten die einschlägigen Rechtsbestimmungen, die Statuten der Flurgenossenschaft Welschenrohr, das mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2007/2064 vom 11. Dezember 2007 genehmigte Vorprojekt mit Umweltverträglichkeitsbericht und definitiver Beurteilung durch das Amt für Umwelt, das Naturkonzept und das Vernet-

zungsprojekt nach der Öko-Qualitätsverordnung des Bundes, die mit Beschluss Nr. 2012/1410 am 3. Juli 2012 vom Regierungsrat abschliessend genehmigten Akten über den alten Besitzstand, die Bonitierung und die Anspruchswerte jedes Grundeigentümers sowie die im Zusammenhang mit der Aussiedlung eines Landwirtschaftsbetriebes im Zuge der Neuzuteilungsarbeiten erstellten, zusätzlichen Unterlagen.

Sämtliche Grundeigentümer wurden von der Schätzungskommission zu - teils mehreren – Wunschtagen eingeladen.

Die kantonalen Ämter für Raumplanung, für Wald, Jagd und Fischerei, für Verkehr und Tiefbau sowie für Umwelt haben zum Neuzuteilungsentwurf Stellung genommen. In den Vernehmlassungen wurde der Neuzuteilungsentwurf allgemein positiv beurteilt; insbesondere wurden keine Einwände gegen die offen dargelegten Abweichungen zum Vorprojekt erhoben. Die Vorgaben der Richt- und Nutzungsplanung sind umgesetzt; es wurden keine Konflikte festgestellt. Die neuzuteilungsrelevanten Punkte aus der Vernehmlassung wurden bei der Bereinigung des Neuzuteilungsentwurfes vor der öffentlichen Auflage umgesetzt. Für die Zuteilungen öffentlicher Waldflächen an Private und die Teilung von Waldflächen wurde in Aussicht gestellt, die notwendigen Bewilligungen mit dem vorliegenden Regierungsratsbeschluss zur Genehmigung der Neuzuteilung zu erteilen. Die Teilung von Feldgehölzen ist mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen begründet.

Die definitive Nummerierung der neuen Parzellen erfolgt mit der amtlichen Vermessung.

2.2 Ökologische Massnahmen

Die Neuzuteilung enthält wesentlich mehr ökologische Massnahmen als das Vorprojekt. Als Hauptelemente wurden die Gewässerräume der Dünnern, des Zelglibaches (Abschnitt zwischen Thalstrasse und Dünnern), des Schofbaches und des Steinenbaches dem Staat zugeteilt. Sie werden vom Amt für Raumplanung auf den Nutzungsantritt hin den Bewirtschaftern der angrenzenden Landwirtschaftsflächen mit Bewirtschaftungsaufgaben zur Pacht angeboten. Das Biotop Munimatt und das Schilfgebiet westlich des Dorfes wurden der Pro Natura und Pro Natura Solothurn zu Gesamteigentum zugeteilt. Das Biotop Munimatt und die begradigte Dünnern westlich des Dorfes werden in einer nächsten Bauetappe ökologisch aufgewertet. Die massgebenden Fachstellen Wasserbau (Amt für Umwelt), Fischerei (Amt für Wald, Jagd und Fischerei) sowie Natur und Landschaft (Amt für Raumplanung) werden bei der Realisierung mitwirken. Die Umsetzung des ÖQV-Vernetzungsprojektes ist vorbereitet. Entsprechende Bewirtschaftungsvereinbarungen können ab dem Nutzungsantritt des neuen Bestandes abgeschlossen werden.

2.3 Zusammenlegungs- und Arrondierungserfolg

Die Zustimmungen der Familie Mägli und der Bürgergemeinde Welschenrohr sowie des kantonalen Amtes für Raumplanung zur Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes Markus Mägli vom alten Standort Schürmatt im Dorf ins bisherige Bürgerland im Gebiet Hächler ermöglichte eine für alle Landwirtschaftsbetriebe optimale Neuzuteilung:

- Eigen- und Pachtland sind jeweils möglichst nahe am Betriebszentrum arrondiert.
- Eigen- und Pachtland sind über das Bezugsgebiet hinaus koordiniert, indem
 - Betriebszentren ausserhalb des Bezugsgebietes wie solche innerhalb beachtet wurden.
 - bei Betriebszentren im Bezugsgebiet auch Eigen- und Pachtland sowie künftige Pachtmöglichkeiten jenseits der Bezugsgebietsgrenze mitberücksichtigt wurden.
- Die Fahrstrecken von den Betriebszentren zu den Wirtschaftsflächen wurden minimiert.

- Die Wirtschaftsflächen (Eigen- und Pachtland) sind von den Betriebszentren her gut erreichbar.
- Die landwirtschaftlich nötigen Fahrten auf der Thalstrasse (Hauptverbindung Oensingen – Moutier) und durch die Wohngebiete von Welschenrohr wurden durch geschickte gegenseitige Abstimmung von Zuteilung und Wegnetz deutlich vermindert.

Der Vergleich der alten mit der neuen Parzellierung bestätigt den sehr guten Arrondierungserfolg. Obwohl im alten Bestand bereits 31 von 69 Eigentümern nur ein Grundstück hatten, konnte die Zahl der Grundeigentümer auf 82%, die Zahl der Grundstücke auf 33 % gesenkt werden:

Vergleich AB / NB	Alter Bestand AB		Neuer Bestand NB	
	Eigentümer	Parzellen	Eigentümer	Parzellen
Total 1	69	363	56	157
./. Flurwege (Flurgenossenschaft FGW)			1	25
./. Fliessgewässer (Staat Solothurn)			1	11
./. Übertragung Biotope an Pro Natura			1	-
Total 2	69	363	53	121
./. Eigentümer mit nur 1 Parzelle im AB	31	31	22	22
Total 3	38	332	31	99
Reduktion Anzahl Eigentümer (Total 1)	100 %		81 %	
Zersplitterung Grundeigentum (Total 2)		100 %		33 %
Gesamtfläche Bezugsgebiet		423 ha		423 ha
Relevante mittlere Parzellengrösse		1.17 ha		3.50 ha

Die Reduktion der Anzahl Eigentümer und die starke Arrondierung vereinfachen die Eigentumsverhältnisse im Bezugsgebiet deutlich. Entsprechend der Reduktion der Parzellenzahl erhöhte sich die relevante mittlere Parzellengrösse auf rund das Dreifache des alten Bestandes.

Die Beteiligten haben am 10. Oktober 2012 von der Schätzungskommission zur eigenständigen Umsetzung Pachtvorschläge für eine optimale Anordnung von Eigen- und Pachtland erhalten.

2.4 Bewilligung zur Veräusserung von Wald im öffentlichen Eigentum und für die Teilung von Wald

Die grösste Veränderung bei den Waldflächen besteht in der Zuteilung von Gehölzflächen der Bürgergemeinde Welschenrohr an den Staat Solothurn. Diese Flächen in den Gewässerräumen verbleiben damit trotz Eigentümerwechsel im Eigentum der öffentlichen Hand.

Zur Vereinfachung und Verbesserung von Grenzen wurden aber auch einige Waldflächen geteilt sowie kleinere Waldflächen in öffentlichem Eigentum in privates Eigentum zuteilt.

Gemäss Art. 25 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz WaG; SR 921.0) bedarf die Veräusserung von Wald im Eigentum von Gemeinden und Korporationen und die Teilung von Wald einer kantonalen Bewilligung. Gemäss § 20 des Waldgesetzes des Kantons Solothurn (WaGSO; BGS 931.11) erteilt das zuständige Departement die entsprechenden Bewilligungen. § 45 der Waldverordnung des Kantons Solothurn (WaVSO; BGS 931.12) präzisiert, dass die Veräusserung von Wald im öffentlichen Eigentum nur dann erteilt werden darf, wenn dadurch die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden und eine Arrondierung stattfindet. Waldteilungen können dann bewilligt werden, wenn dadurch die Waldfunktionen und die Waldbewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden und der Teilung aufgrund der forstlichen Planung nichts entgegensteht.

Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei hat festgestellt, dass keine waldrechtlichen und/oder waldwirtschaftlichen Gründe gegen diese Neuzuteilung vorliegen und den Teilungen von Wald

(meist Feldgehölze) sowie dem Übertrag von Waldflächen von öffentlichem in privates Eigentum nichts entgegensteht. Die entsprechende Bewilligung kann demnach erteilt werden.

2.5 Formelles

Das Auflage- und Mitwirkungsverfahren wurde formell richtig und umfassend durchgeführt. Alle eingegangenen Einsprachen wurden gütlich erledigt; es sind keine Rechtsverfahren mehr hängig. Sämtliche einsprachebedingten Änderungen sind in den Unterlagen nachgetragen. Die Akten zur Neuzuteilung geben zu keinen speziellen Bemerkungen Anlass und können in der vorliegenden Form genehmigt werden. Die amtliche Mitwirkung wurde dem Verfahren bereits mit RRB Nr. 2590/2004 vom 21. Dezember 2004 zugesichert.

3. **Besitzes- und Eigentumsübergang; Veränderungsverbot und Verfügungsbeschränkung**

Der Nutzungsantritt wurde von der Schätzungskommission im Einvernehmen mit dem Genossenschaftsvorstand im öffentlich aufgelegten Reglement für den Nutzungsübergang auf den 1. November 2012 festgelegt. Der aktuelle Stand der Arbeiten erlaubt einen uneingeschränkten Vollzug. Das Datum wurde deshalb allen Betroffenen am 10. Oktober 2012 schriftlich bestätigt. Gemäss § 64 der Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 erwerben die Beteiligten mit der Genehmigung der Neuzuteilung, unabhängig von der Eintragung im Grundbuch, das Eigentum an den ihnen zugeteilten Grundstücken. Der Übergang erfolgt im Sinne einer Nutzungsberechtigung. Der grundbuchliche Übergang am Eigentum wird nach Durchführung der amtlichen Vermessung und gleichzeitiger Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen, mit dem Eintrag des neuen Besitzstandes im Grundbuch vollzogen.

Das Veränderungsverbot gemäss § 9^{ter} des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (Landwirtschaftsgesetz LG; BGS 921.11) behält seine Gültigkeit bis zur Genehmigung der vorübergehenden Mehr- und Minderwerte (Baum- und Stangenschätzung). Insbesondere ist auch das Fällen und Pflanzen von Bäumen ohne Bewilligung des zuständigen Amtes für Landwirtschaft bis zu diesem Zeitpunkt untersagt.

Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit muss die Verfügungsbeschränkung im Sinne von § 59 der Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 bis zum Eintrag des neuen Besitzstandes im Grundbuch mit Abschluss der Dienstbarkeitenbereinigung aufrechterhalten bleiben.

4. **Beschluss**

Gestützt auf §§ 47, 63 und 64 der kantonalen Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (Bodenverbesserungsverordnung BoVO; BGS 923.12), § 20 des Waldgesetzes des Kantons Solothurn (WaGSO; BGS 931.11) und § 45 der Waldverordnung des Kantons Solothurn (WaVSO; BGS 931.12)

4.1 Die von der Flurgenossenschaft Welschenrohr eingereichten, nachfolgend aufgeführten Neuzuteilungsakten, inkl. Änderungen infolge Einsprachenerledigung werden genehmigt:

- Übersichtsplan Neuer Bestand, 1:3'000
- Besitzstandstabellen Neuzuteilung
- Reglement für den Nutzungsübergang

- 4.2 Das Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner, Oensingen wird beauftragt:
- a. allen Grundeigentümern eine definitive Besitzstandstabelle zuzustellen;
 - b. zusammen mit der zuständigen Amtschreiberei Thal-Gäu die Auflageakten für die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen im neuen Bestand auszuarbeiten;
 - c. der Amtschreiberei Thal-Gäu nach durchgeführter amtlicher Vermessung die für den Eintrag ins Grundbuch notwendigen Akten und Pläne zu übergeben
- 4.3 Der auf den 1. November 2012 festgesetzte Besitzes- und Eigentumsübergang mit Nutzungsrecht wird genehmigt.
- 4.4 Bis zur rechtskräftigen Erledigung der vorübergehenden Mehr- und Minderwerte (Baum- und Stangenschätzung) besteht das Veränderungsverbot gemäss § 9^{ter} des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (Landwirtschaftsgesetz LG; BGS 921.11) weiter. Dieses umfasst insbesondere auch ein Fäll- und Pflanzverbot für Bäume und Obstanlagen.
- 4.5 Die Zuteilung (Veräusserung) von Waldflächen im öffentlichen Eigentum an Private und die Teilung von Waldflächen werden bewilligt.
- 4.6 Die Amtschreiberei Thal-Gäu wird beauftragt, nach Vorliegen der rechtsgültigen amtlichen Vermessung, die neuen Rechtsverhältnisse unter amtlicher Mitwirkung gebührenfrei im Grundbuch einzutragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Landwirtschaft

Amt für Landwirtschaft, Rechnungswesen

Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei (3)

Amt für Gemeinden

Bau und Justizdepartement

Amt für Raumplanung; Nutzungsplanung, Natur und Landschaft (3)

Amt für Geoinformation

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie (2)

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzhof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal **als Auftrag**

Amtschreiberei-Inspektorat

Solothurnische Landwirtschaftliche Kreditkasse, Obere Steingrubenstrasse 55, 4503 Solothurn

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4716 Welschenrohr

Flurgenossenschaft Welschenrohr, Präsident Benjamin Brunner, Sollmattstrasse 74,
4716 Welschenrohr

Schätzungskommission der Flurgenossenschaft Welschenrohr, Präsident Jakob Eggenschwiler,
Thalstrasse 24, 4712 Laupersdorf

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Bundesamt für Landwirtschaft, Ländliche Entwicklung, 3003 Bern